LAPLAN

PU02

Ústí nad Orlicí, Královéhradecká (bývalá Prefa)

územní studie

listopad 2023

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Stupeň dokumentace

Územní studie

Zpracováno

29. 11. 2023

Místo

katastrální území Ústí nad Orlicí

Pořizovatel

Městský úřad Ústí nad Orlicí
Stavební úřad
Sychrova 16
562 24 Ústí nad Orlicí
IČ: 00279676

Zpracovatel

LAPLAN s.r.o.
Cejl 504/38, 602 00 Brno
IČO: 29201691

Urbanistické řešení
Ing. arch. Martin Pavlun I ČKA 4574
Ing. arch. Jitka Zelenková
Ing. arch. Lucie Zádrapová

Dopravní řešení
Ing. Miroslav Patočka

OBSAH

1. NÁVRH PODMÍNEK PRO ROZHODOVÁNÍ V ÚZEMÍ

1.1 Navržené podmínky 8

1.2 Regulační výkres 10

2. ODŮVODNĚNÍ

2.1 Průvodní zpráva 14

2.2 Širší vztahy 18

2.3 Fotodokumentace 20

2.4 Historické mapy 22

2.5 Majetkoprávní vztahy 24

2.6 Limity využití území 26

2.7 Urbanistický návrh - situace 28

2.8 Axonometrie 30

2.9 Řez územím 32

2.10 Uliční profil 34

2.11 Dopravní řešení 36

2.12 Technická infrastruktura 38

2.13 Etapizace 40

2.14 Bilance 42

3. PŘÍLOHY

3.1 Zadání 48

3.2 Předjednání dopravního napojení s ŘSD 50

3.3 Předjednání dopravního napojení s PČR 52

3.3 Předjednání dopravního napojení s TEPVOS 54

1. NÁVRH PODMÍNEK PRO ROZHODOVÁNÍ V ÚZEMÍ

1.1 NAVRŽENÉ PODMÍNKY

1.1.1. Úvod

Územní studie je koncepční a iniciační dokument města Ústí nad Orlicí. Je to podklad pro koordinaci a naplňování cíle kvalitního rozvoje veřejných prostorů z hlediska urbanistického plánování, investic, využívání, správy a ochrany. Definuje komplexní přístup k lokalitě, investiční záměry je tak možné připravovat provázeně a v dostatečném časovém předstihu.

Územní studie je podkladem k rozhodování o změnách v území a dále může být použita pro změnu územního plánu města.

Územní studie je územně plánovací podklad.

Dokumentace je členěna:

- Návrh podmínek pro rozhodování v území – závěry územní studie, zpřesnění podmínek funkčního a prostorového uspořádání
- Odůvodnění – komplexní řešení, které na konkrétním příkladu prověřuje stanovené regulační podmínky. Navržené řešení je jednou z možných variant.
- Přílohy - dokumenty z průběhu projednávání

1.1.2 Průběh zpracování

Územní studie byla konzultována se zadavatelem, pořizovatelem, správci veřejné technické infrastruktury, PČR a ŘSD.

1.1.3 Regulace

Regulační podmínky jsou zobrazeny ve výkrese 1.2 Regulační výkres.

1.1.3.1 Funkční regulace

Pozemky jsou členěny do ploch, pro něž je stanoveno funkční využití:

a) zastavitelné plochy

- plochy smíšené obytné - městské

  Stavby pro bydlení, stavby a zařízení občanského vybavení veřejné infrastruktury, komerčního občanského vybavení, veřejná prostranství, dětská hřiště a sportoviště o výměře do 500 m², zahrady, stavby bezprostředně související s bydlením, stavby a zařízení pro tělovýchovu a sport, stavby a zařízení pro nerušící výrobu.

b) Veřejná prostranství

Veřejná prostranství jsou všechny prostory přístupné každému bez omezení, které slouží k obecnému užívání bez ohledu na jejich vlastnictví.

- ulice - včetně potřebné dopravní a technické infrastruktury a uliční zeleně
- součástí ploch mohou být i prvky drobné architektury

1.1.3.2 Prostorová regulace

a) umístění staveb

Území je členěno na veřejná prostranství a zastavitelné plochy. Rozhraní mezi nimi tvoří stavební čára.

- Stavební čára otevřená - nepřekročitelná linie pro umístění jakékoliv budovy nebo její části vyjma arkýřů, markýz, balkonů, stříšek, zídek, atd. Určuje závazné umístění převažující části průčelí hlavní stavby na pozemku. Zástavba nemusí být souvislá po celé délce.

- Stavební čára volná - nepřekročitelná linie pro umístění jakékoliv budovy nebo její části vyjma arkýř, markýz, balkonů, stříšek, zídek, atd. Zástavba může libovolně ustupovat a nemusí být souvislá po celé délce.

b) výška zástavby

- Maximální výška staveb v ploše A dosáhne 12 m od upraveného terénu. Výška stávajících staveb je dána limitem 12 m nebo stávající výškou.
- Maximální výška staveb v ploše B je 2 nadzemní podlaží + podkroví.

1.1.3.3 Další podmínky

Součástí plochy A bude veřejné prostranství o minimální výměře 1000 m². Toto veřejné prostranství bude přístupné jak z ul. Královehradecké, tak i z ul. V Lukách a z nově navržené ulice v řešeném území. Tím bude zajištěna pěší prostupnost celého území. Veřejné prostranství může být ulice, náměstí, veřejná zeleň, otevřené hřiště.

Umístěním staveb nesmí dojít k narušení užívání staveb a zařízení v jejich okolí a ke snížení kvality prostředí, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vod, půdy, emisí, přiměřeného množství zeleně a oslunění.

1.2 REGULAČNÍ VÝKRES

PROSTOROVÁ REGULACE

STAVEBNÍ ČÁRY - NEPŘEKROČITELNÁ LINIE PRO UMÍSTĚNÍ JAKÉKOLIV BUDOVY NEBO JEJÍ ČÁSTI VYJMA STŘÍŠEK, MARKÝZ, ARKÝŘŮ, BALKÓNŮ, ZÍDEK, ...

STAVEBNÍ ČÁRA OTEVŘENÁ - URČUJE ZÁVAZNÉ UMÍSTĚNÍ PŘEVAŽUJICÍ ČÁSTI PRŮČELÍ HLAVNÍ STAVBY NA POZEMKU; ZÁSTAVBA NEMUSÍ BÝT SOUVISLÁ PO CELÉ DÉLCE

STAVEBNÍ ČÁRA VOLNÁ - ZÁSTAVBA MŮŽE LIBOVOLNĚ USTUPOVAT; ZÁSTAVBA NEMUSÍ BÝT SOUVISLÁ PO CELÉ DÉLCE

VÝŠKA STAVEB

PLOCHA A - MAXIMÁLNÍ VÝŠKA 12 m NAD UPRAVENÝM TERÉNEM

PLOCHA B - MAXIMÁLNÍ VÝŠKA 2NP + PODKROVÍ

FUNKČNÍ REGULACE

ZASTAVITELNÉ PLOCHY

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ MĚSTSKÉ

ROZHRANÍ PLOCH

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ - ULICE, CHODNÍKY, VEŘEJNÁ ZELEŇ

DALŠÍ REGULACE

PĚŠÍ PROPOJENÍ - ORIENTAČNÍ TRASA

INFORMATIVNÍ ZOBRAZENÍ

HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

KATASTRÁLNÍ MAPA - HRANICE PARCEL

KATASTRÁLNÍ MAPA - VNITŘNÍ HRANICE PARCEL

STÁVAJÍCÍ STAVBY

PLOCHA VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ 1000 m^2 - ORIENTAČNÍ UMÍSTĚNÍ

MOŽNÉ ČLENĚNÍ VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ

0 10 20 30 50 m

1:1000

2. ODŮVODNĚNÍ

2 ODŮVODNĚNÍ

2.1 PRŮVODNÍ ZPRÁVA

2.1.1. Řešené území

Řešené území se nachází severně od centra Ústí nad Orlicí. Jedná se o bývalý průmyslový areál firmy Prefa. Území je z východu ohraničeno ul. Královéhradeckou a ze západu ul. V Lukách. K jižní části areálu přiléhají zahrady rodinných domů. Severní část je ohraničena nesourodou směsicí zástavby zahrnující několik rodinných domů, skladovací prostory a menší průmyslové objekty.

V areálu se nachází několik původních průmyslových objektů. Výrobní hala Prefy, která v současnosti slouží jako skladovací prostor, násypník na cement a dvě menší průmyslové budovy. Podél výrobní haly se nachází nižší hala sloužící jako krytá skateboardová hala. Vstup do areálu je označen betonovou sochou, která je dnes zakrytá nevhodně umístěnou reklamou. Zbytek areálu je využit jako venkovní skladovací prostor, jako plocha pro parkování, popřípadě je pokryt náletovou vegetací.

Od okolí je areál oddělen plotem, propojen je pouze ze severu ulicí V Lukách. Napojení na ulici Královéhradeckou je nyní omezeno.

2.1.2. Použité podklady

- zadání územní studie
- Územní plán Ústí nad Orlicí
- Katastrální mapa
- Geodetické zaměření stávajícího stavu (TSO Geodézie, Geovap spol. s.r.o.)
- Vlastní fotodokumentace

2.1.3. Hodnoty, limity, problémy využití území

Hodnoty

- Dostupnost občanské vybavenosti, především velkého sportovního areálu
- Původní výrobní hala Prefy, menší fragmenty industriálního dědictví (betonová socha, násypník)

Limity

- Záplavové území Q100
- Ochranné pásmo lesa

Problémy

- V území se nachází množství vnitroareálových sítí, o kterých nejsou k dispozici informace. Budoucí výstavba bude vždy zatížena podrobným sondováním stavebního pozemku a návrhem nového zapojení stávajících staveb na veřejnou technickou infrastrukturu.

2.1.4. Urbanistická koncepce

Navržené řešení je zobrazeno na výkrese 2.7 Urbanistický návrh a je jedním z možných. Tento návrh ověřil podmínky stanovené územní studií.

Koncepce území vychází ze snahy začlenit nyní vyčleněné území do okolní struktury města. Není však popřen industriální charakter areálu. Zachování a využití stávajícího objektu výrobní haly a zachování fragmentů industriálního dědictví přispívá k charakterové kontinuitě.

Návrh počítá s umístěním dvou sportovních hal – kryté tenisové haly a multifunkční sportovní haly. Tyto stavby tak rozšiřují sportovní areál města o nyní chybějící občanské vybavení. Snaha návrhu je minimalizace neaktivních fasád sportovních hal a vytvoření atraktivního veřejného prostoru, obojí přispívající k aktivizaci oblasti a její napojení na sportovní areál města.

Areál dnes vytváří mezeru v uličních frontách okolních ulic. Kompozice zástavby uliční čáry doplňuje. Tenisová hala dotváří uliční čáru ulice v Lukách, k ulici Královéhradecké je umístěn dvoupodlažní objekt.

Multifunkční hala vyplňuje jihovýchodní roh pozemku – do veřejného prostoru se otáčí pouze dvě fasády haly. Minimalizuje se tak plocha neaktivních fasád.

Původní výrobní hala Prefy může být využita, jako krytý prostor pro skateboarding, který má v území zázemí již dnes. Skateboardisté mohou oživit i související veřejné prostranství, které může dále sloužit, jako místo pro setkávání sportovní komunity nebo místních.

2.1.5. Navržené využití

V území jsou navrženy 4 hlavní stavby.

Stávající výrobní hala Prefy bude zachována například pro krytý skatepark. Překážky ze stávající haly mohou být demontovány a přesunuty. Kapacita prostoru není daná, ale dle zkušeností se stávajícím provozem nejsou nároky na infrastrukturu významné.

Náplní multifunkční haly bude zázemí pro halové sporty jako je florbal, basketball, futsal, házená, volejbal nebo gymnastika. Součástí je i tribuna pro 300 diváků.

V tenisové hale je uvažováno se 3 kurty a klubovnou pro sportovce.

Dvoupodlažní objekt do ulice Královéhradecké může sloužit jako stavba pro obchod nebo administrativu, popř. jako bytový dům. V případě návrhu bytového domu je třeba prověřit hlukovou zátěž z ulice Královehradecká. Jedná se o nejbližší stavbu k hranici lesa. Vzdálenost od hranice lesa je větší než 25 m.

2.1.6. Koncepce dopravy

Silniční doprava

Dopravní napojení lokality zajistí nová obousměrná ulice šířky 6 m při severním okraji pozemku, propojující paralelní okolní ulice. Rychlost je zde snížena na 30 km/hod. Nová ulice je doplněna o kolmá parkovací stání. V dalších fázích projektové dokumentace je třeba prověřit umístění nástupní plochy pro HZS.

Byl ověřen návrh nového dopravního řešení ul. Královéhradecká (mimo řešené území PU02) a nového připojení na řešené území, tak aby bylo umožněno levé odbočení v obou směrech. Součástí úpravy křižovatky by měla být i úprava veřejného prostoru u vozovky. Jedná se např. o zrušení podélných parkovacích stání, které zasahují do rozhledového trojúhelníku křižovatky. V rámci rozhledu, je třeba také prověřit stávající VO.

Napojení na ulici V Lukách je řešeno novou křižovatkou (mimo řešené území PU02) s omezením odbočení vpravo. Prostor před stávajícími garážemi je vymezen vodorovným dopravním značením. Součástí úprav ulice V Lukách by mělo být umístění podélných parkovacích stání a chodníku při východní straně ulice.

Statická doprava

Potřeba parkovacích stání je generována především umístěním multifunkční sportovní haly. Tato parkovací stání jsou umístěna podél nové komunikace. Součástí parkování jsou bezbariérová parkovací stání a stání pro autobus.

Parkovací stání pro nový objekt u ul. Královéhradecké je řešeno na jeho pozemku.

Minimální počty parkovacích míst:

tenisová hala	12 hráčů…	**6 míst**
multifunkční hala	300 diváků…	**30 míst**
skateboardová hala	20 sportovců…	**10 míst**

Navržený počet parkovacích míst:

Počet parkovacích míst automobilů	**69 míst**
Počet parkovacích míst autobusů	**1 místo**

Cyklistická doprava

Automobilová doprava v území bude především obslužná a lze tedy předpokládat, že její intenzity budou vyhovovat sdílení společného prostoru komunikace automobily i cyklisty. Ulicí Královéhradeckou nyní vede značená cyklotrasa. Na ul. V Lukách se napojuje cyklostezka vedoucí skrz Přírodní park Orlice.

Pěší doprava

V návrhu byl kladen důraz na zpřístupnění území. V jeho rámci jsou tak navrženy nové chodníky a pochozí plochy veřejných prostranství.

Hromadná doprava

V území se nepočítá s umístěním zastávek hromadné dopravy. Nejbližší zastávka městské hromadné dopravy „Ústí nad Orlicí, hřbitov“ je v docházkové vzdálenosti 450 m.

2.1.7. Koncepce technické infrastruktury

Stavby v území budou připojeny k veřejné technické infrastruktuře v nově navržené ulici. Tenisová hala využije stávající sítě v ulici V Lukách a dům u ulice Královéhradecké využije stávající infrastrukturu v této ulici.

Zásobování vodou

V nově navržené ulici bude umístěna nová větev veřejného vodovodního řadu, který zajistí zásobování navržených objektů vodou. Provozovatelem vodovodu je TEPVOS, spol. s.r.o.

Odkanalizování

Území bude odkanalizováno do stávajícího řadu splaškové kanalizace v ulici V Lukách. Místní podmínky a uložení stávajícího kanalizačního řadu neumožní normové krytí kanalizace. Potrubí bude po dohodě se správcem kanalizace uloženo do menší hloubky a ochráněno jinými technickými prostředky, nebo bude použito přečerpávání.

Zásobování elektřinou

V řešeném území se nachází trafostanice ve vlastnictví firmy ČEZ. Koncepce území předpokládá s přesunutím trafostanice a její začlenění do nové stavby multifunkční haly nebo na jiné vhodné místo v území.

V území budou vybudovány nové rozvody NN pro připojení navržených domů k elektrické síti.

Zásobování plynem

Není navrženo zásobování plynem. Nově navržené stavby nebudou plyn využívat. Je nutné zachovat stávající zásobování plynem pro ponechané stavby.

Elektronické komunikace

Předpokládá se připojení lokality k sítím elektronických komunikací ve společné trase s dalším kabelovým vedením.

2.1.8. Koncepce zeleně

V současnosti se na území nenachází téměř žádná zeleň. Pouze jižní část areálu je pokryta náletovou vegetací bez významných vzrostlých stromů.

Podél nové ulice je navrženo stromořadí. S novou výsadbou se počítá také na veřejném prostranství mezi sportovními halami.

Přesné umístění a druh dřevin v jednotlivých veřejných prostorech bude zvolen v dalších stupních projektové dokumentace.

2.1.9. Nakládání s dešťovou vodou

Hydrogeologický průzkum nebyl proveden. Bude proveden v dalších projektových dokumentacích.

Základním principem je zpomalení odtoku a zasakování srážkových vod v místě jejich dopadu. Ve spojení se systémem městské zeleně má hospodaření se srážkovou vodou významný potenciál k utváření kvalitních veřejných prostor.

Zpevněné plochy budou přednostně odvodněny do přilehlé zeleně. U nových zpevněných ploch budou přednostně používány propustné materiály.

Dešťové vody ze střech budou přednostně využívány (k zavlažování nebo jako užitková voda) nebo zasakovány.

2.1.10. Závěr

V územní studii bylo prověřeno jedno z možných řešení využití předmětného území. Bylo vymezeno veřejné prostranství i koncepce dopravy, veřejné infrastruktury a zeleně. Na základě toho byly stanoveny obecné podmínky pro další rozhodování v území, které jsou uvedeny v části 1 této územní studie.

2.2 ŠIRŠÍ VZTAHY

2.3 FOTODOKUMENTACE

areál z ulice Královehradecké

areál z ulice V Lukách

prostor před skateparkem

budova skateparku

stávající průmyslová stavba

hlavní budova bývalé Prefy

2.4 HISTORICKÉ MAPY

Mapy stabilního katastru z let 1826 - 1843 zobrazují zájmové území ještě jako nezastavěné. Obě komunikace lemující území z východu a západu však již v této době existovaly.

Na státní mapě odvozené, která vznikala od roku 1950, je již vidět vzniklá obytná zástavba i několik budov v zájmovém území.

2.5 MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY

2.6 LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

2.7 URBANISTICKÝ NÁVRH - SITUACE

BUDOVY

1	TENISOVÁ HALA
2	SKATEBOARDOVÁ HALA
3	BD/ADMINISTRATIVNÍ BUDOVA/KOMERCE
4	MULTIFUNKČNÍ HALA
T	PŘESUNUTÁ TRAFOSTANICE, MOŽNÉ ZAČLENĚNÍ DO BUDOVY MULTIFUNKČNÍ HALY

LEGENDA

- ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
- HRANICE PARCEL DLE KN
- BUDOVY

POVRCHY

- PLOCHA ZELENĚ
- ODSTAVNÁ A PARKOVACÍ STÁNÍ - VEGETAČNÍ BETONOVÁ DLAŽBA
- VOZOVKA, ASFALT
- CHODNÍK, BETONOVÁ DLAŽBA
- POJÍZDNÁ PLOCHA, BETONOVÁ DLAŽBA
- PLOCHY VEŘEJNÉHO HŘIŠTĚ/SPORTOVIŠTĚ, MLAT
- TERASA, DŘEVĚNÁ PRKNA
- NAVRŽENÉ STROMY

1:750 0 5 10 25 50 m

2.8 AXONOMETRIE

2.9 ŘEZ ÚZEMÍM

1:500 0 5 10 15 25 m

2.10 ULIČNÍ PROFIL

SKATEBOARDOVÁ HALA
původní výrobní hala Prefy

CHODNÍK
betonová dlažba

PARKOVÁNÍ
vegetační dlažba, stromořadí
veřejné osvětlení

KOMUNIKACE
obousměrná vozovka

PARKOVÁNÍ
vegetační dlažba, stromořadí
veřejné osvětlení

1:250 0 2 4 6 10 m

2.11 DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ

LEGENDA

- ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
- HRANICE PARCEL DLE KN
- BUDOVY
- SMĚR JÍZDY
- VSTUP HLAVNÍ / VSTUP BOČNÍ

POVRCHY

- PLOCHA ZELENĚ
- ODSTAVNÁ A PARKOVACÍ STÁNÍ - VEGETAČNÍ BETONOVÁ DLAŽBA
- VOZOVKA, ASFALT
- CHODNÍK, BETONOVÁ DLAŽBA
- PLOCHY VEŘEJNÉHO HŘIŠTĚ/SPORTOVIŠTĚ
- TERASY
- NAVRŽENÉ ÚPRAVY VOZOVKY, MIMO ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
- ROZHLEDOVÝ TROJÚHENÍK

0 5 10 25 50 m

1:750

2.12 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

LEGENDA

- ŘEŠENÉ ÚZEMÍ - HRANICE PLOCHY PRO ÚZEMNÍ STUDII
- KATASTRÁLNÍ MAPA - HRANICE PARCEL
- KATASTRÁLNÍ MAPA - VNITŘNÍ HRANICE PARCEL
- STÁVAJÍCÍ BUDOVY

STÁVAJÍCÍ TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

- PODZEMNÍ VEDENÍ NN
- PODZEMNÍ VEDENÍ VN
- SDĚLOVACÍ VEDENÍ
- PLYNOVOD
- KANALIZACE
- VODOVOD
- VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ

NOVÁ TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

- PODZEMNÍ VEDENÍ VN
- PODZEMNÍ VEDENÍ NN
- SDĚLOVACÍ VEDENÍ
- KANALIZACE
- VODOVOD
- VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ

POZNÁMKY:

- PŘÍPOJNÁ MÍSTA NOVÉ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY BUDOU UPŘESNĚNA NA ZÁKLADĚ DOHODY SE SPRÁVCI TĚCHTO SÍTÍ
- VÝKRES NEZOBRAZUJE STÁVAJÍCÍ AREÁLOVÉ SÍTĚ, U TĚCH SE PŘEDPOKLÁDÁ JEJICH ODSTRANĚNÍ A NAHRAZENÍ NOVÝMI
- POLOHA VEŘEJNÝCH SÍTÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY JE NA VÝKRESE ZOBRAZENA POUZE ORIENTAČNĚ, PŘED ZAHÁJENÍM PRACÍ MUSÍ BÝT SÍTĚ VYTÝČENY JEJICH SPRÁVCI.

0 5 10 25 50 m

1:750

2.13 ETAPIZACE

1. odstranění staveb v západní části území

2. výstavba tenisové haly

3. odstranění staveb ve východní části území

4. výstavba multifunkční haly, přesun skate parku, výstavba budovy při ulici Královéhradecké

2.14 BILANCE

CELKOVÁ PLOCHA 1,33 ha

objekt	zastavěná plocha	pozn.
• tenisová hala	2 540 m²	3 kurty, max. 12 hráčů
• multifunkční hala	2 000 m²	1 hrací plocha, 300 diváků
• skatepark	1 140 m²	stávající hala bývalé Prefy
• administrativa/obchod/BD	410 m²	2NP
zastavěná plocha celkem	6090 m²	

3. PŘÍLOHY

3.1 ZADÁNÍ

Obsah zadání územní studie
Textová část zadání
1. Cíle a účel pořízení územní studie
2. Rozsah řešeného území
3. Požadavky na obsah řešení územní studie
4. Požadavky na formu obsahu a uspořádání textové a grafické části územní studie
5. Další požadavky

Grafická část zadání
1. Vymezení řešeného území
2. Výřez z hlavního výkresu úplného znění Územního plánu Ústí nad Orlicí

TEXTOVÁ ČÁST ZADÁNÍ

1. Cíle a účel pořízení územní studie
Cílem územní studie je vyřešit vnitřní organizaci plochy označované jako „bývalý areál Prefy“, která je v Územním plánu Ústí nad Orlicí vedena jako plocha přestavby PU02 s funkčním zařazením **plochy smíšené obytné městské** (SM).
Účelem územní studie je zejména vymezit plochy pro jednotlivé funkce přípustné v rámci ploch SM, definovat dopravní obsluhu uvnitř plochy, vymezit parkoviště pro uživatele a návštěvníky staveb a navrhnout umístění dopravní a technické infrastruktury ve vymezené ploše. Zároveň určit část plochy pro rozšíření sportovního areálu a upřesnit urbanistickou koncepci celého řešeného území včetně upřesnění podmínek prostorového uspořádání.
Požadavek na zpracování územní studie ve vymezeném rozsahu vzešel z platného Územního plánu Ústí nad Orlicí, který uložil pro plochu přestavby PU02 „Ústí nad Orlicí, Královéhradecká (bývalá Prefa)“ pořídit územní studii, která bude sloužit jako podklad pro rozhodování v daném území.

2. Rozsah řešeného území
Území, pro které se pořizuje územní studie, se nachází v zastavěném území města v katastrálním území Ústí nad Orlicí. Severní a jižní část plochy hraničí s obytnou zástavbou, východní část sousedí se silnicí I. třídy č. 14 a západní část s místní komunikací (ulice V Lukách). Předmětné území je ve vlastnictví města, pouze v jihozápadní části území se nachází stavba technického vybavení ve vlastnictví spol. ČEZ Distribuce, a. s, Děčín.
Celková rozloha řešeného území je 1,33 ha.
Rozsah řešeného území je vyznačen v grafické části tohoto zadání.

3. Požadavky na obsah řešení územní studie
a) stanovení podrobnosti
Z hlediska míry zpracovaného detailu bude územní studie řešit uspořádání jednotlivých ploch, umístění technické infrastruktury, dopravní řešení, koncepci zeleně a veřejných prostranství.

b) požadavky na základní koncepci území
Studie bude řešit území komplexně, koncepce bude vhodně navazovat na využití okolního území a návrh bude předložen ve variantách. Jedna varianta bude navržena se zachováním budov na pozemcích st.p.č. 1231 a 2697 v k.ú. Ústí nad Orlicí, v dalších variantách nebude s těmito budovami počítáno.
Zároveň bude v území navržena plocha pro tenisovou halu o rozměru cca 36 x 36 m.
Směrem k plochám bydlení bude navrženo takové využití a regulativy území, které by nebylo v kolizi s tímto bydlením.

c) požadavky na využití a prostorové uspořádání
Studie bude obsahovat koncepci prostorového, funkčního a provozního uspořádání jednotlivých ploch včetně zásad utváření pro jeho bezprostřední okolí. Budou stanoveny regulativy pro stavby a plochy řešeného území a regulativy pro umístění zeleně.
Zároveň musí studie respektovat stanovené funkční využití a podmínky prostorového uspořádání zástavby pro funkční plochu **smíšené obytné městské** (SM), ve které je zájmové území dle Územního plánu Ústí nad Orlicí zařazeno.

d) požadavky na řešení dopravní a technické infrastruktury
Územní studie bude obsahovat prověřené řešení napojení na stávající dopravní a technickou infrastrukturu a dále návrh umístění této infrastruktury v řešené ploše. Řešení bude konzultováno s dotčenými správci technické infrastruktury.

e) další požadavky:
Územní studie bude zpracována v těchto postupných krocích:

A. doplňující průzkumy a rozbory, které doplní údaje obsažené v územně analytických podkladech v rozsahu potřebném pro zpracování návrhu územní studie, budou obsahovat:
- průzkum stávajícího systému veřejné infrastruktury a zjištění možností napojení na tuto infrastrukturu včetně vyjádření správců technické infrastruktury,
- analýzy a zjištění dalších problémů v dané lokalitě.

Pořizovatel si vyhrazuje právo upřesnit požadavky na řešení územní studie na základě výsledků průzkumů a rozborů.

B. návrh územní studie ve variantním řešení (požadovány jsou minimálně 2 varianty) k projednání s pořizovatelem a konzultaci se zástupci města. Vybraný návrh územní studie bude projednán se správci dotčené technické a dopravní infrastruktury a s Dopravním inspektorátem Policie ČR a Krajskou hygienickou stanicí a bude doloženo jejich vyjádření.

C. čistopis územní studie

Výchozími podklady pro zpracování územní studie jsou:
- Územní plán Ústí nad Orlicí, ve znění změny č. 1, která nabyla účinnosti dne 08.10.2020,
- 5. aktualizace územně analytických podkladů ORP Ústí nad Orlicí zpracovaná v prosinci 2020.

Územní plán je k dispozici na www.ustinadorlici.cz, sekce Město – Strategické dokumenty – Územní plán. Aktuální data z ÚAP poskytne pořizovatel.

4. Požadavky na formu obsahu a uspořádání textové a grafické části územní studie
Územní studie bude vycházet z doplňujících rozborů a průzkumů a bude obsahovat textovou a grafickou část. Mapovým podkladem pro zpracování studie bude aktuální katastrální mapa.

Obsah územní studie:
Textová část:
a) širší vztahy a vazby na okolí
b) vyhodnocení souladu studie s Územním plánem Ústí nad Orlicí,
c) koncepce uspořádání řešeného území
d) architektonicko-urbanistické řešení obsahující podmínky plošného a prostorového uspořádání ploch a staveb
e) koncepce dopravní a technické infrastruktury
f) návrh etapizace výstavby

Grafická část:
a) výkres širších vztahů (poloha plochy v rámci města)
b) hlavní výkres: architektonicko – urbanistický návrh

3.1 ZADÁNÍ

c) výkres technické a dopravní infrastruktury
d) vizualizace návrhu územní studie
e) další výkresy dle dohody zpracovatele a pořizovatele

Závěrem územní studie bude organizace řešené plochy, napojení na veřejnou infrastrukturu a vymezení technické a dopravní infrastruktury včetně návrhu etapizace – pořadí změn v území.
Územní studie bude zpracována v základním měřítku 1 : 1 000 popř. 1 : 2 000. Výkres širších vztahů v měřítku územního plánu tj. 1 : 5 000. Rozsah grafické části je možné upravit a doplnit o další výkresy a schémata.

5. Další požadavky na obsah a zpracování studie
Doplňující průzkumy a rozbory budou předány v elektronické podobě (formát *.pdf), a to **do 2 měsíců od zahájení prací.**
Pro účely projednání bude pořizovateli předán návrh územní studie ve variantním řešení: 1x tištěné paré dokumentace a 1x digitální vyhotovení (formát *.pdf). **Návrh územní studie ve variantním řešení bude předán do 2 měsíců od dokončení průzkumů a rozborů.**
Po výběru varianty řešení, jejím projednání se správci dotčené technické a dopravní infrastruktury a případném dopracování bude pořizovateli předán čistopis územní studie - 3 tištěná paré, 1 digitální vyhotovení - textová část ve formátu *.doc, grafická část ve formátu *.pdf a dále ve formátu použitelném v prostředí GIS (tedy *.shp nebo *.dwg, *.dgn). **Čistopis územní studie bude předán do 1 měsíce od ukončení projednání.**
Zpracovatel územní studie se bude aktivně účastnit případných konzultací s orgány města a dotčenými orgány.

GRAFICKÁ ČÁST ZADÁNÍ
1. Vymezení řešeného území (katastrální území Ústí nad Orlicí)

2. Výřez z hlavního výkresu úplného znění Územního plánu Ústí nad Orlicí

3.2 PŘEDJEDNÁNÍ DOPRAVNÍHO NAPOJENÍ S ŘSD

LAPLAN

Jitka Zelenková <jitka.zelenkova@laplan.cz>

Předjednání záměru_rozšíření silnice I/14

Slabá Šárka Mgr. <Sarka.Slaba@rsd.cz> 21. září 2023 v 10:31
Komu: Jitka Zelenková <jitka.zelenkova@laplan.cz>, "Holická Marta Mgr." <Marta.Holicka@rsd.cz>

Dobrý den,

děkuji za zaslání aktualizovaného a dohodnutého dopravního řešení.

- V tuto chvíli **respektuji** předložený návrh s tím, že se v podstatě mění jen připojení.
- Při předložení PD pro DÚR nás bude zajímat doprovodný vliv na silnici č. I/14, neboť jak jsem již psala v minulém emailu je třeba znát budoucí intenzity a druh dopravy.
- S výše uvedeným souvisí šířka sjezdu, rozhledy, vlečné křivky apod.

Děkuji a hezký den

Mgr. Šárka Slabá

Technička projektů

Ředitelství silnic a dálnic ČR

Provozní úsek GŘ

Samostatné oddělení technické podpory provozu

Čerčanská 18, 140 00 Praha 4

korespondenční ad.: Čerčanská 12, 140 00Praha 4

tel.: 954 901 278, mobil: 727958712

www.rsd.cz, sarka.slaba@rsd.cz

From: Jitka Zelenková <jitka.zelenkova@laplan.cz>
Sent: Wednesday, September 20, 2023 1:33 PM
To: Slabá Šárka Mgr. <Sarka.Slaba@rsd.cz>; Holická Marta Mgr. <Marta.Holicka@rsd.cz>
Subject: Re: Předjednání záměru_rozšíření silnice I/14

E-maily z adresy jitka.zelenkova@laplan.cz nedostáváte moc často. Přečtěte si, proč je to důležité.

Dobrý den.

V návaznosti na proběhlé jednání se zástupci ŘSD a PČR zasílám upravenou situaci dopravního řešení. Silnice I/14 je v původní šířce. Od nové křižovatky do centra města Ústí nad Orlicí jsou 4 jízdní pruhy, opačným směrem 3 jízdní pruhy (to odpovídá současnému stavu).

Po odsouhlasení bude toto řešení zapracováno do územní studie. Žádáme Vás o předběžné vyjádření k upravenému návrhu.

Příloha: Koncept dopravního řešení.

Děkuji.

S přáním pěkného dne

Ing. arch. Jitka Zelenková
architekt | LAPLAN

Cejl 504/38 | 602 00 Brno
laplan.cz

+420 739 756 502

[Citovaný text byl skryt]

[Citovaný text byl skryt]

3.3 PŘEDJEDNÁNÍ DOPRAVNÍHO ŘEŠENÍ S PČR

Napojení na ul. V Lukách

POLICIE ČESKÉ REPUBLIKY
Krajské ředitelství policie Pardubického kraje
Územní odbor Ústí nad Orlicí
Dopravní inspektorát
Tvardkova 1191, 562 27 Ústí nad Orlicí

Č. j. KRPE-89604-2/ČJ-2023-171106

Ústí nad Orlicí 20. října 2023
Počet stran: 2

Ing. arch. Lucie Zádrapová
junior architekt | LAPLAN
Cejl 504/38 | 602 00 Brno

Ústí nad Orlicí, Královehradecká (bývalá Prefa) - PU02 - stanovisko k územní studii

Na Krajské ředitelství policie Pardubického kraje, Územní odbor Ústí nad Orlicí, Dopravní inspektorát byla dne 12.10.2023 doručena Vaše žádost o stanovisko. Dopravní inspektorát Policie ČR Ústí nad Orlicí jako orgán státní správy ve věcech bezpečnosti a plynulosti silničního provozu na pozemních komunikacích ve smyslu ust. § 2 zákona č. 273/2008 Sb., o Policii České republiky, ve znění pozdějších předpisů, ve smyslu § 1 zákona č. 12/1997 Sb., o bezpečnosti a plynulosti silničního provozu, s odkazem na ust. § 124 odst. 1 odst. 9 písm. e) zákona č. 361/2000 Sb., o provozu na pozemních komunikacích a o změnách některých zákonů, v platném znění

S O U H L A S Í

s předloženou studií na akci: „Ústí nad Orlicí, Královehradecká (bývalá Prefa) - PU02“, při dodržení těchto podmínek:

1.) Komunikace budou vyprojektovány dle ČSN 73 6110.

2.) Podélná stání na místní komunikaci ul. V Lukách budou z jiného materiálu než zúžená vozovka o šíři 6,0m.

3.) Ulice V Lukách bude stavebně zúžená na 6,0 m až ke Sportohotelu Tichá Orlice.

4.) Navržená úprava prostoru před garážemi "vodorovné značení mimo PU02" bude nahrazena za stavební úpravy stávajících sjezdů k nově zúžené místní komunikaci V Lukách.

5.) V dokumentaci pro územní řízení bude nová křižovatka vyprojektována dle ČSN 73 6102 jako tříramenná, styková, tvaru "T" s psychologickými prvky, které opticky zdůrazní směr hlavní pozemní komunikace i vedlejší větev křižovatky.

6.) Odstavné a parkovací plochy silničních vozidel budou vyprojektovány dle ČSN 73 6056.

Pokud budou výše uvedené podmínky zapracovány do dalšího stupně stavebního řízení, lze předpokládat, že stavba bude odpovídat obecným požadavkům na bezpečnost a plynulost provozu na pozemních komunikacích.

Napojení na ul. Královehradeckou

LAPLAN

Jitka Zelenková <jitka.zelenkova@laplan.cz>

Konzultace záměru_ rozšíření silnice I/14

tomas.krpata@pcr.cz <tomas.krpata@pcr.cz> 27. října 2023 v 13:53
Komu: Jitka Zelenková <jitka.zelenkova@laplan.cz>

Dobrý den,

S takto navrženou úpravou předběžně souhlasím, jen bude nutné návrh rozpracovat pro stavební řízení.
Obrubu budu požadovat výšky alespoň 10-12 cm z důvodu zajištění její vodící funkce.

S pozdravem

kpt. Ing. Tomáš Krpata
vrchní komisař

+420 974 561 253
+420 601 313 812
tomas.krpata@pcr.cz

KRAJSKÉ ŘEDITELSTVÍ POLICIE PARDUBICKÉHO KRAJE
Odbor služby dopravní policie

Na Spravedlnosti 2516
530 48 Pardubice

From: Jitka Zelenková <jitka.zelenkova@laplan.cz>
Sent: Thursday, October 26, 2023 4:04 PM
To: KRPATA Tomáš <tomas.krpata@pcr.cz>
Subject: Re: Konzultace záměru_ rozšíření silnice I/14

Vážený pane kapitáne,

zasílám upravený výkres - šířky jízdních pruhů jsou dle domluvy (3,75 m vč. vodícího proužku + 4,0 m + 3,5 m + zbytek krajnice). Dále je doplněno vodorovné značení V4 a nové silniční obrubníky.

Je to za Vás takto v pořádku?

Příloha: Koncept dopravního řešení.

Děkuji a přeji pěkný den.

3.4 PŘEDJEDNÁNÍ S TEPVOS

LAPLAN

Jitka Zelenková <jitka.zelenkova@laplan.cz>

Konzultace_kanalizace v areálu Prefa.

Michal Kaválek <Michal.Kavalek@tepvos.cz> 30. října 2023 v 10:45
Komu: Jitka Zelenková <jitka.zelenkova@laplan.cz>

Dobrý den,

s předloženým návrhem souhlasím za splnění následujících podmínek:

1. Dešťové vody z dané lokality budou likvidovány na pozemku a nebudou zaústěny do jednotné kanalizace v ul. V Lukách (vsak).
2. Splaškové odpadní vody budou svedeny do stávající kanalizace buď samostatnými přípojkami, nebo bude vybudována nová kanalizační stoka.
3. Vzhledem k malé hloubce uložení potrubí přípojek, nebo nové kanalizace musí být způsob uložení projednám s výrobcem potrubí, aby byla zajištěna stabilita potrubí (větší pevnost potrubí, obetonování potrubí, …).
4. Žádáme předložit další stupně PD k odsouhlasení.

S pozdravem

TEPVOS®
Služby pro naše město...
TEPVOS, spol. s r.o.
Královéhradecká 1566
562 01 Ústí nad Orlicí

Michal Kaválek, DiS.
ředitel divize
Vodohospodářské služby
mobil: +420 734 261 906
e-mail: cov@tepvos.cz
kavalek@tepvos.cz
www.tepvos.cz

IČ: 25945793
DIČ: CZ25945793

[Citovaný text byl skryt]

LAPLAN

2023