

# ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE „NOVÁ CIHLENA“



---

Pořizovatel územní studie:

Magistrát města Pardubice,  
odbor hlavního architekta

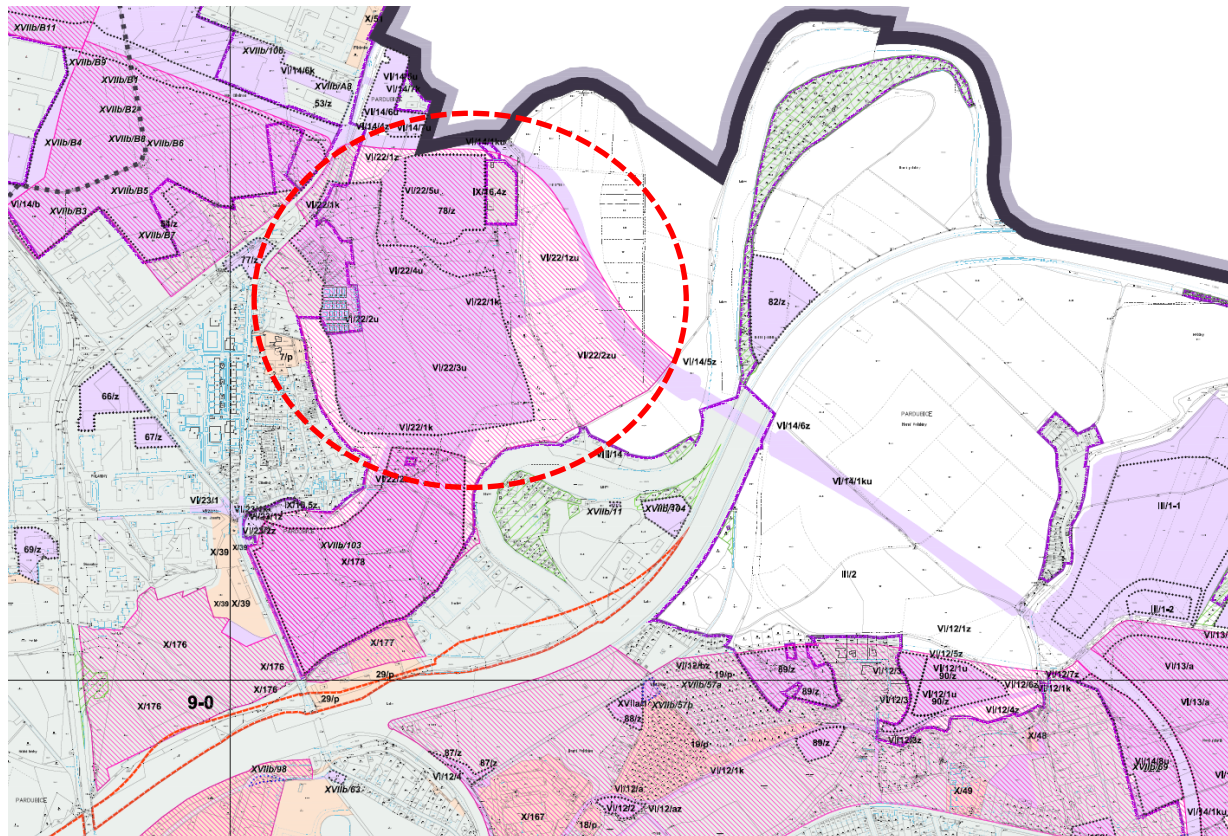
Datum:

únor 2019



Územní studie „Nová Cihelna“, bude zpracována jako územně plánovací podklad pro rozhodování v území podle § 30 zákona 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“).

Územní studie bude pořizovatelem koordinována s pořizovanou územně plánovací dokumentací – nový Územní plán Pardubice, případně pořizované změny ÚPmPce, případné územně plánovací podklady - územní studie (navazující území Cihelna - sportovní areál), apod.

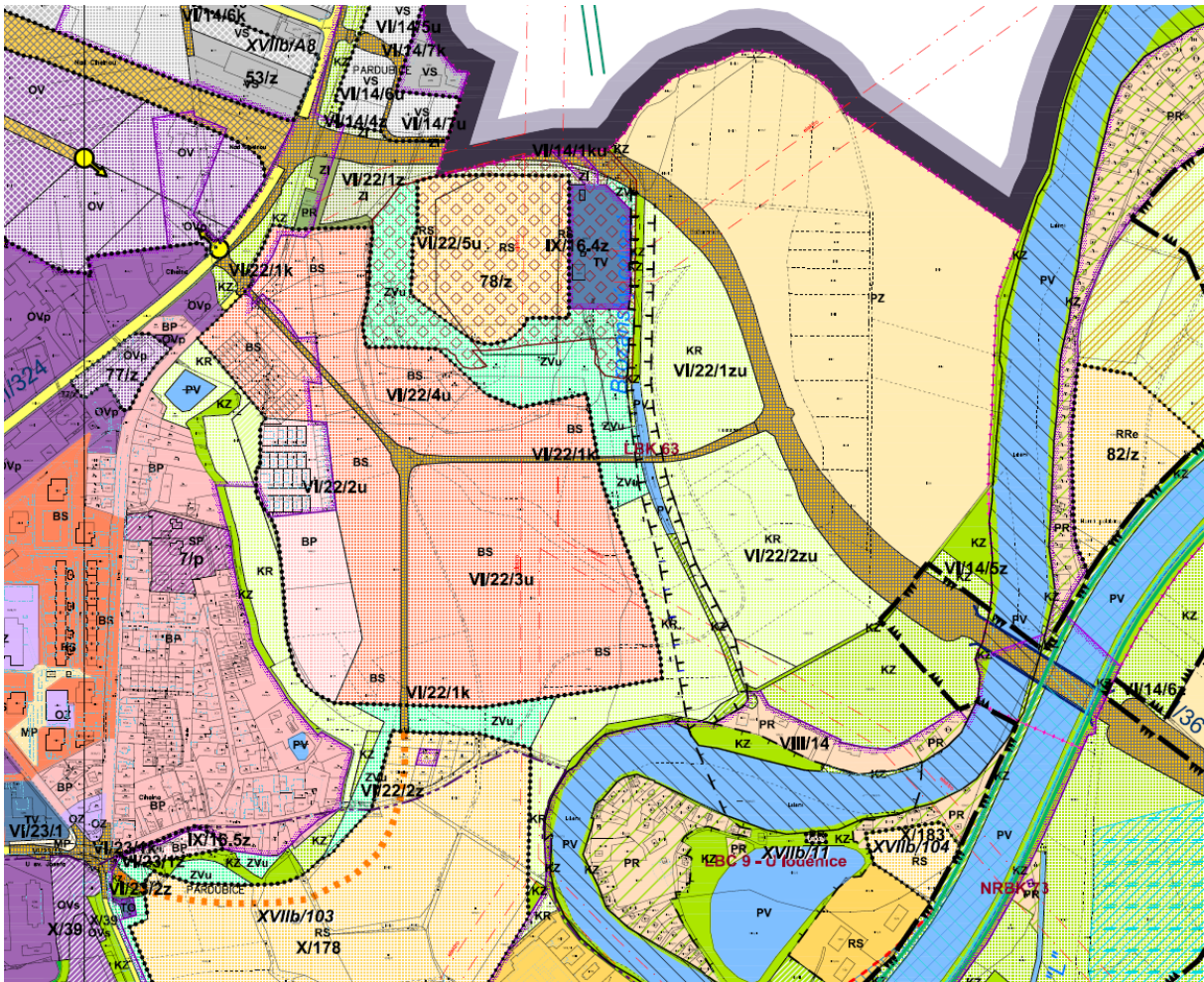


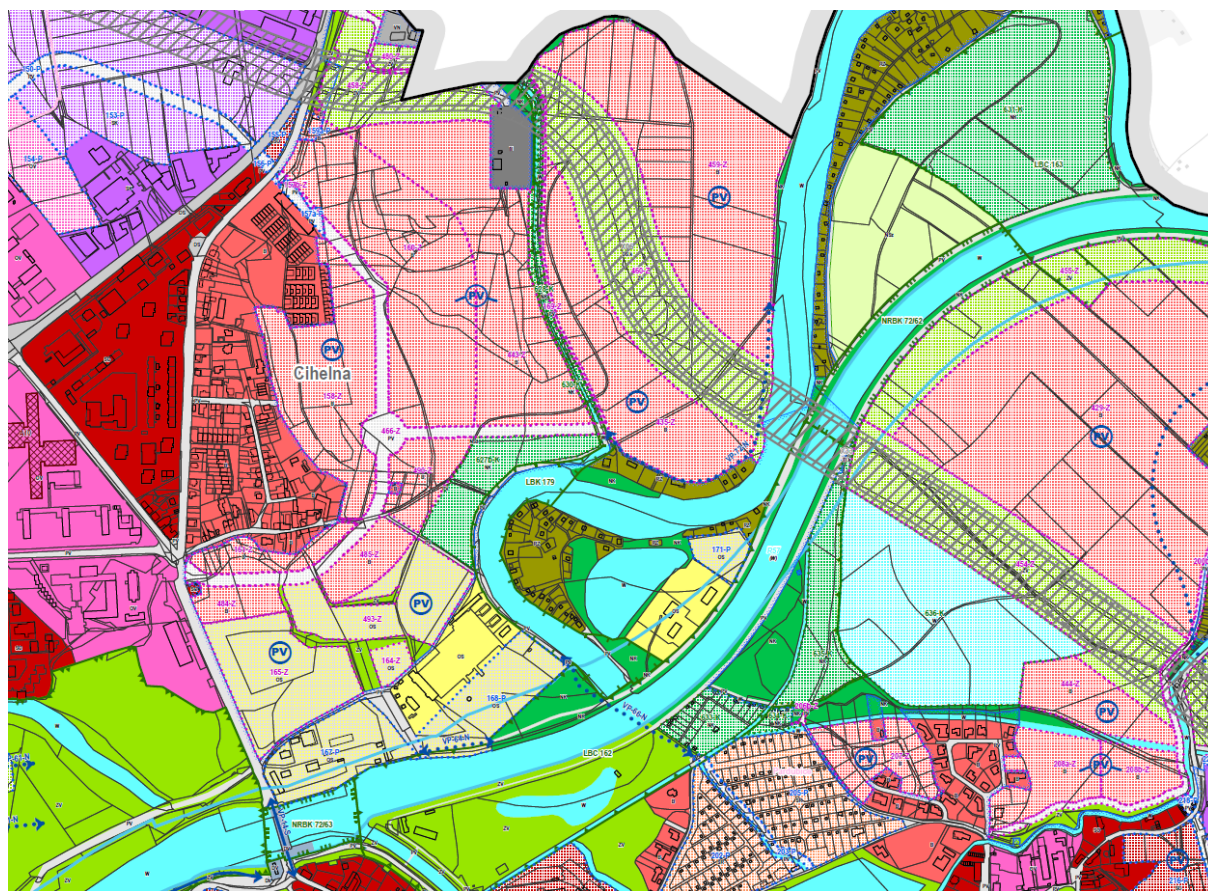
## 1. Cíl a účel územní studie

Cílem územní studie „Nová Cihelna“ je **navrhnout, prověřit a posoudit reálnou kapacitu území pro plochy s rozdílným způsobem využití dle platného ÚPmPce, úplné znění Změně Územního plánu města Pardubice XVIIlb a XVIII, respektive XVIIlb-1**, s maximálním ohledem na krajinný ráz a stávající vzrostlou zeď, na limity v území, na kvalitu bydlení i ostatních funkčních využití v území.



Platný ÚPmPce, úplné znění Změně XVIIb-1 Územního plánu města Pardubice, (respektive po XVIIb a XVIII) (30.12.2017)





Účelem zpracování studie je **vytvořit novou koncepci pro rozvoj a cílové funkční využití** vymezeného území, zpřesnit prostorové a funkční regulativy a definovat řešení technické a dopravní infrastruktury, které umožní postupnou realizaci lokality pro městské funkce v nadčasovém standardu, to vše v souladu s platným ÚPmPce.

Výstupem bude kvalifikovaný podklad pro rozhodování v území a pro navazující podrobnou úpravu tohoto území (podrobné dokumentace pro umístování staveb).

Požizovatel ve smyslu § 30 odst. 4 stavebního zákona podá poté, kdy schválí možnost využití územní studie jako podkladu pro rozhodování v území a pro navazující podrobnou úpravu tohoto území, návrh na vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.

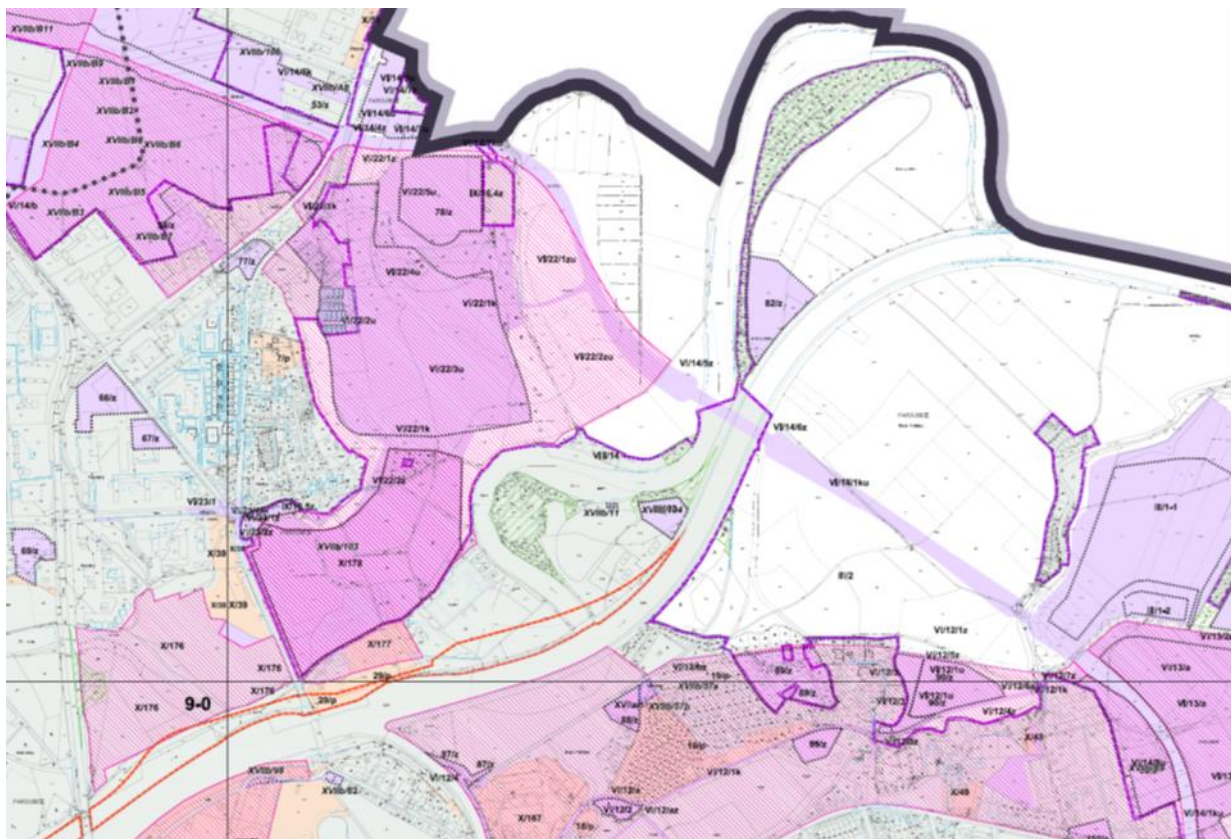
Územní studie bude pořizena na základě požadavku vyplývajícího z územně plánovací dokumentace - pořizovaného Územního plánu Pardubice, i platného ÚPmPce.

## 2. Rozsah řešeného území

Řešené území je ohraničeno a je vyznačeno ve výkresu základního členění území, který je součástí Úplného znění ÚPmPce, jedná se o lokality s kódy VI/22/1z, VI/22/5u, VI/22/1zu, VI/22/2zu, VI/22/3u, VI/22/1k, VI/22/4u, VI/22/2u, VI/22/1k, 78/z, IX/16.4z.



## ÚPmPce - výkres základního členění území



Dle ÚPmPce řešené území zahrnuje plochy s rozdílným způsobem využití viz výřezy z ÚPD. Uvedené funkční využití je pro územní studii závazné. (Zejména se jedná o převažující plochu s rozdílným způsobem využití BS – bydlení vícepodlažní sídlištní.)

### 3. Témata k řešení

#### a/ Urbanistická struktura

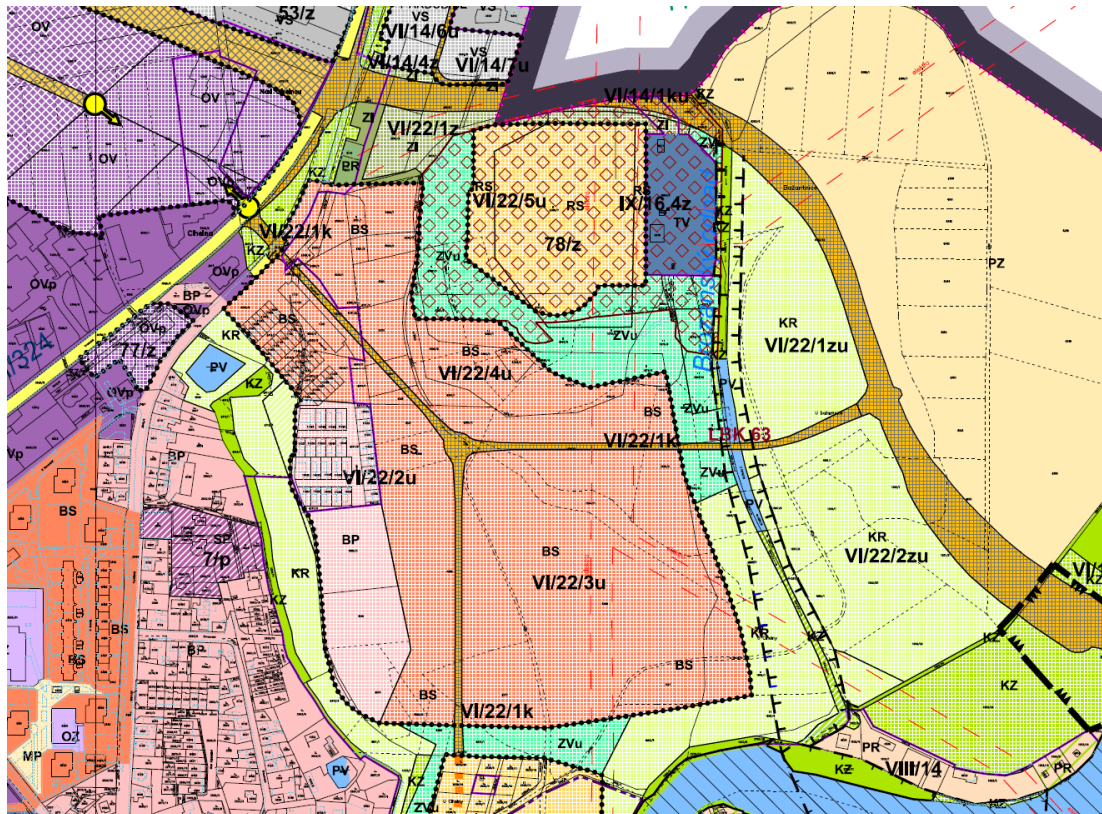
Studie zajistí prostorové a funkční předpoklady pro zvýšení urbanistického a architektonického standardu navrhovaných staveb a ploch veřejných prostranství.

V dokumentaci širších vztahů bude hodnocena návaznost na stávající zastavěné území i na rozvojové plochy pro sport řešené Územní studií Cihelna – sportovní areál

<https://www.pardubice.eu/urad/radnice/uzemni-planovani/uzemni-studie-mesta-pardubice/uzemni-studie-cihelna-sportovni-areal/> .

Návrh veřejných prostranství bude vypracován v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů, zejména vyhlášky č. 501/2006 Sb., s cílem vytvořit komunikační prostor ve spojení s pobytovým odpočivným prostorem jak pro místní obyvatele, tak i pro návštěvníky města. Navržená veřejná prostranství nové obytné čtvrti budou prostorově, architektonicky a výtvarně řešena podle jejich urbanistické polohy v území a v souladu s jejich významem a účelem.

Součástí veřejných prostranství bude návrh veřejné zeleně a její vybavenosti. Tyto plochy veřejné zeleně budou řešeny s ohledem na návaznost na zeď v území i na řešení dle výše uvedené ÚS Cihelna – sportovní areál.



### b/ Průchodnost pro pěší a cyklisty

Územní studie navrhne podrobněji než územní plán rozsah veřejných prostranství, maximálně „propojené město“, bezpečné pro pěší, cyklisty, kočárky apod..

### c/ Krajina

Jedná se o budoucí novou obytnou čtvrť města s poměrně intenzivní zástavbou, avšak v blízkosti je území protnuto krajinnými strukturami podél vodních toků a ploch. Pokud se tyto krajinné struktury podaří propojit a zprůchodnit pro pěší, vznikne unikátní typ urbanizovaného území propojeného přímo s volnou krajinou vázanou na městské řeky.

Studie by měla vhodným způsobem vytvořit síť zelené infrastruktury s vyústěním ve funkčních plochách veřejné zeleně a příměstské krajiny. Maximálně musí být zohledněny vazby na okolní prvky ÚSES (územím prochází lokální biokoridor). Pro Pardubice je typické množství vegetačních prvků a ploch ve struktuře města a tento fenomén je třeba dále zakládat a rozvíjet v nových čtvrtích (viz Strategie zkvalitnění veřejných prostranství města Pardubice). Území spadá do oblasti krajinného rázu, který zasluhuje ochranu.

Studie podtrhne uvedený fenomén Pardubic a pokusí se připojit k nové čtvrti systém krajinných struktur vázaných na vodní plochy, toky.

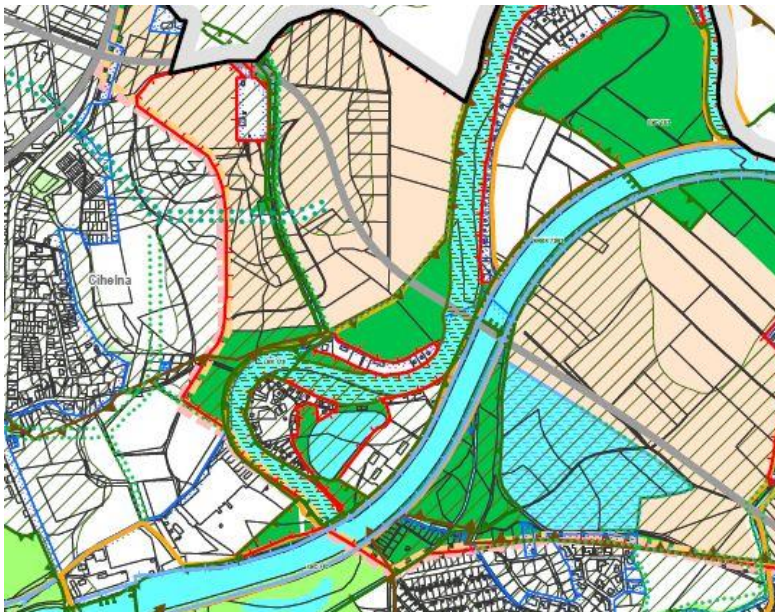
Dle výkresu krajiny spadá jižní a východní část řešeného území do oblasti koncepčního návrhu zeleného pásu s integrací krajiny/řeky do města. Větší část území je součástí vymezeného území krajinného rázu.



*Nový ÚPPce, Výkres koncepce krajiny, HaskoningDHV Czech Republic, spol. s r.o., návrh pro veřejné projednání – vymezení zeleného pásu a místa integrace krajiny/řeky do města*



*Nový ÚPPce, Výkres koncepce krajiny, HaskoningDHV Czech Republic, spol. s r.o., návrh pro veřejné projednání – plochy krajinné zeleně, zemědělské půdy a ochrany půd ZPF I. a II. třídy, červeně je vymezena oblast omezené výstavby*



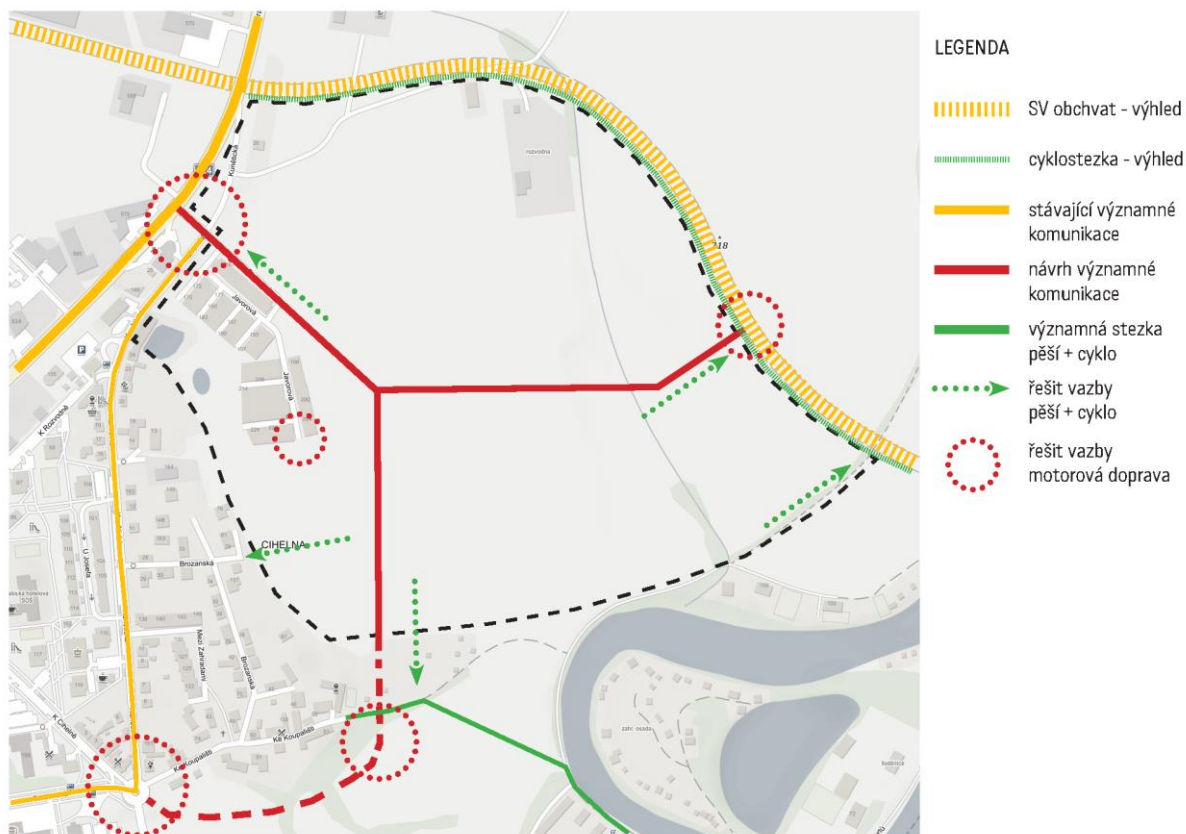
Prioritou při tvorbě uličních prostorů je doplňování uličních stromořadí. Je vhodné vytipovat páteřní komunikace s doprovodem vegetačních prvků a vytvořit hierarchii uličních dřevin podél navrhovaných komunikací.



#### d/ Dopravní napojení navrhovaného sídliště Cihelna na komunikační systém města, vnitřní dopravní síť

Je vymezeno v původním územním plánu navržené dopravní napojení navrhovaného sídliště Cihelna ze severovýchodní tangenty a jeho trasa je upřesněna dle zpracované dokumentace. V navrhovaných plochách sídliště Cihelna je vyznačena základní dopravní síť včetně napojení sídliště i do ulice Hradecká – VI/22/1k. Vymezení rozvojových ploch bydlení a sportu je upřesněno – VI/22/2,3,4,5u. Severně od sídliště Cihelna, jižně od severovýchodní tangenty je vymezena plocha izolační zeleně – VI/22/1z. Plocha mezi navrhovanou komunikací pro obsluhu sídliště a stávající zástavbou Cihelny jsou vymezeny plochy zeleně městské všeobecné – parkově upravené plochy – VI/22/2z. Plochy zeleně mezi severovýchodní tangentou a východním okrajem navrhovaného obytného souboru Cihelna jsou plošně upřesněny – VI/22/1,2zu.

#### Dopravní schéma řešeného území



#### Motorová doprava

- Vycházet z hlavních napojovacích bodů daných územním plánem, respektovat definovanou páteřní komunikaci ve tvaru trojčipé hvězdy. V místech napojovacích bodů řešit vyvolanou úpravu křižovatek.
- Vytvořit koncepci komunikační sítě neboli hierarchii komunikací v řešeném území (50km/h, zóna 30, obytná zóna)
- Uvažovat se zavedením MHD do řešeného území.
- Navrhnout etapovitost ve vztahu k hlavním napojovacím bodům (SV obchvat, jižní napojení).
- Řešit návaznost na stávající síť ulic na jihozápadě území.

#### Nemotorová doprava

- Pro pěší i cyklisty řešit obecně prostupnost územím a dále zejména významné vazby směr centrum města, Cihelna a napojení na SV obchvat.





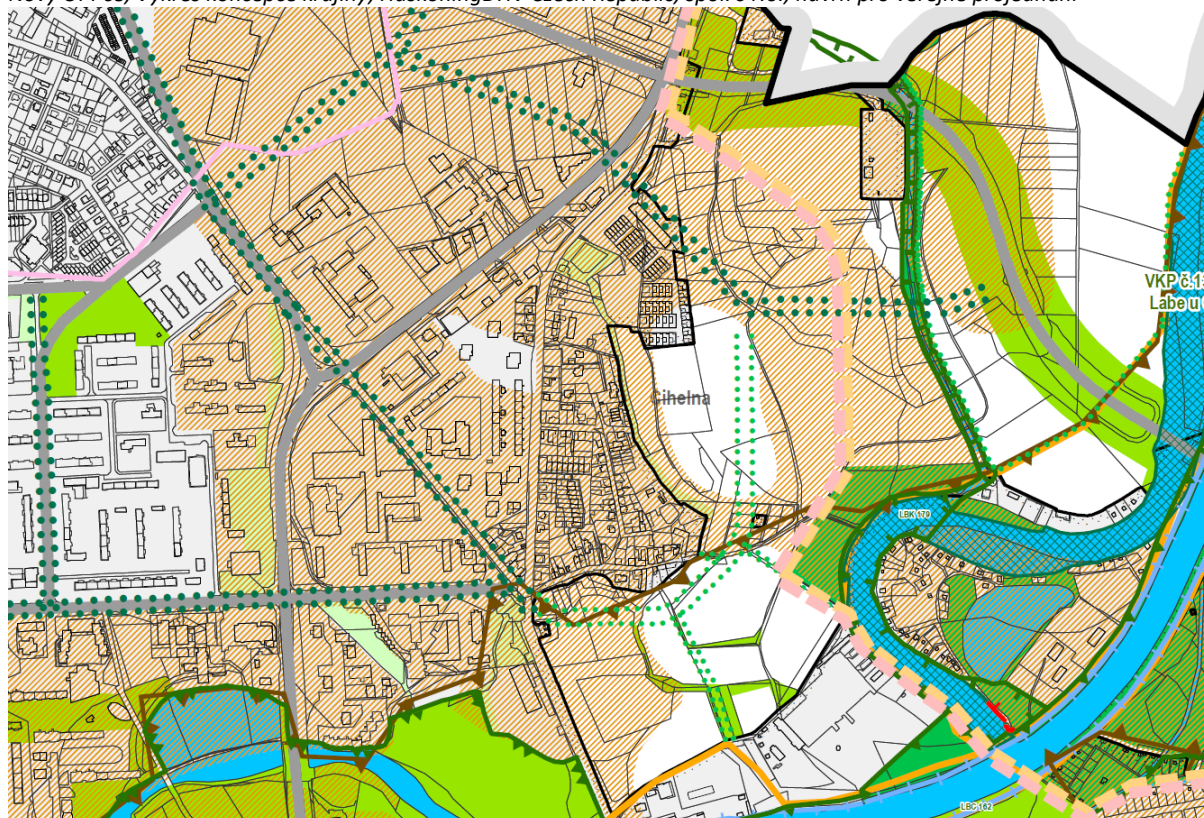
- Řešit také rekreační vazbu k řece Labe.

### e/ Technická infrastruktura

Návrh řešení lokality nesmí narušit funkčnost stávajícího odvodňovacího potrubí DN 600 a DN 14000. V případě realizace výstavby v lokalitě bude respektováno ochranné pásmo lesa a nové objekty budou umísťovány min. 25m od hranice PUPFL. Funkční plocha „Sportovní areály RS“ je podmíněně přípustná – v další fázi (ÚR, RP) musí být prokázáno dodržení hygienických limitů hluku z navržené silniční komunikace I/36.



Nový ÚPPce, Výkres koncepce krajiny, HaskoningDHV Czech Republic, spol. s r.o., návrh pro veřejné projednání





## 4. Požadavky na obsah a řešení územní studie

Územní studie bude zpracována v souladu s platným Územním plánem města Pardubice schváleným v roce 2001 s následnými změnami, v souladu s Obecně závaznou vyhláškou statutárního města Pardubice č. 42/2001 o závazných částech Územního plánu města Pardubice, právní stav ÚPmPce po Změnách XVIIb a XVIII respektive/případně Úplné znění platného ÚPmPce po změně XVIIb-1 a v souladu s podmínkami stanovenými tímto zadáním. V území, řešeném dle tohoto zadání ÚS, budou poskytnuty informace o případně vydaných územních rozhodnutích, územních souhlasech apod..

Rozvoj území bude stanoven v souladu s § 18 a 19 stavebního zákona, zejména v ohledu stanovení podmínek pro hospodárné využívání území, komplexní řešení účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území, konkretizace ochrany veřejných zájmů v území.

Na základě analýzy rozvojové kapacity území bude navržena optimální prostorová organizace využití území s přihlédnutím k plánovaným záměrům v území – prověření vhodnosti umístění „odpovídající rozsah veřejných prostranství, prověření rozsahu bydlení (prostorové uspořádání, výšky, objemy), návaznost na veřejné prostranství, na urbanistické a krajinné hodnoty, prostupnost území pro pěší, cyklisty, jak již bylo uvedeno výše.

Územní studie bude zpracována v optimální podrobnosti, tj. stanoví prostorové uspořádání, koncepci infrastruktury, veřejné zeleně případně prvků drobné architektury a potřebného technického vybavení.

Pořizovatel doporučuje postupovat v pořízení a v konzultacích studie ve spolupráci s aktéry a vlastníky nemovitostí v území formou participace veřejnosti, jednat s dotčenými orgány (památková ochrana (panorama), se správcem infrastruktury, apod.).

## 5. Požadavky na rozvoj území, cíle řešení

Hlavním cílem rozvoje území je vytvoření harmonického prostředí pro život obyvatel v lokalitě při zdůraznění stávajících hodnot místa (viz výše) a charakteru lokality Nová Cihelna.

Cílem řešení je stanovit v rozvojovém území základní rámec pro způsob umístění a charakter řešení objektů. Tento rámec bude následně respektován k dosažení uceleného výrazu lokality – nové městské čtvrti.

### Základní požadavky na rozvoj řešeného území:

- V územní studii bude řešena uliční síť se stanovením veřejného prostranství, budou stanoveny objemové limity pro jednotlivé navržené parcely.
- Optimální organizace provozu v území (infrastruktura, umístění staveb/objektů, veřejné prostory)
- Zpracovaný urbanistický návrh zohledňující
  - o návaznost na stávající plochy v širších vztazích, příjezd do lokality ve vazbě na základní komunikační systém města, dostatečná kapacita
  - o návaznost na stávající hodnoty v území
- Koordinované řešení dopravní a technické infrastruktury a rozvojových ploch
- Charakter staveb bude stanoven tak, aby území působilo uceleně, kompaktně.



## 6. Požadavky na plošné a prostorové uspořádání

- Vzájemné odstupy staveb se budou řídit § 25 vyhl. č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území ve znění pozdějších předpisů.
- Dopravní uspořádání uvnitř zastavitelných ploch bude splňovat požadavky na dopravní obslužnost, parkování, přístup složek záchranného systému, svozu odpadů.
- Stavební pozemky budou dopravně napojeny na kapacitně vyhovující a veřejně přístupnou komunikaci a inženýrské sítě, důležitá jsou i pěší a cyklistická propojení.
- Bude řešeno napojení lokality na technickou infrastrukturu a její uspořádání uvnitř lokality.
- Budou řešeny plochy veřejných prostranství (v souladu s platnou legislativou) včetně vymezení ploch veřejné zeleně, plochy vhodné pro umístění zařízení pro denní rekreaci obyvatel (např. dětská hřiště), plochy pro krátkodobé skladování domovního odpadu (prostor pro kontejnery na separovaný odpad).
- Bude brán zřetel na urbanistické souvislosti v kontaktním území.

Územní studie navrhne tyto regulativy v území:

- stavební čáry,
- limitní čáry výstavby - prostory pro umístění objektů (stavby hlavní včetně doplňkových staveb),
- limity pro hmotové řešení objektů (rozsah dle uvážení zpracovatele výškové hladiny zastavění
- koeficient zastavění,
- koeficient zeleně.

Dodržování stanovených regulativů bude při realizaci staveb vyžadováno.

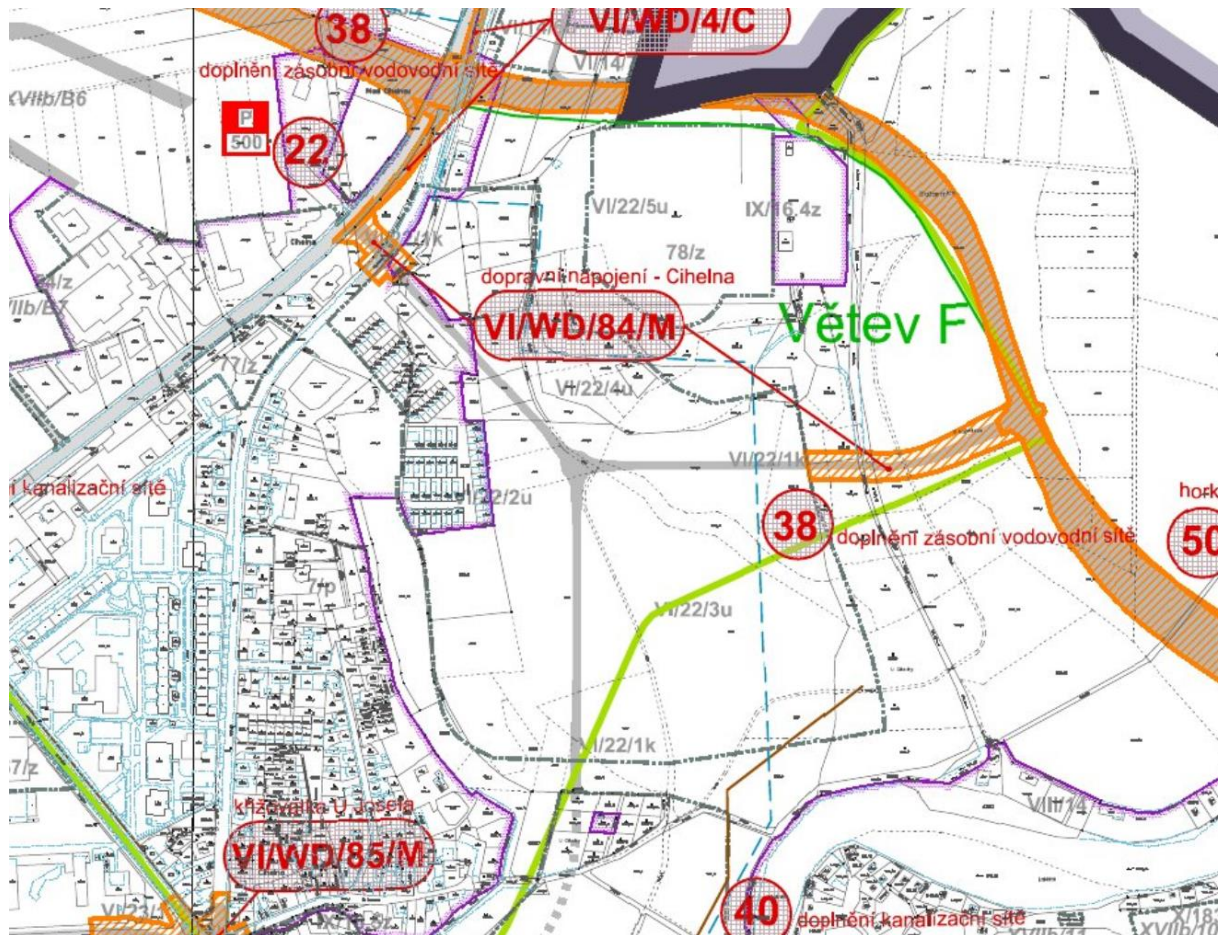
## 7. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Celé území je z hlediska archeologického považováno za území s archeologickými nálezy. Při přípravě staveb je nutné postupovat podle platných zákonných předpisů a chránit archeologické situace. Záměr stavební činnosti na území s archeologickými nálezy podléhá ohlašovací povinnosti stavebníka a povinnosti umožnit na dotčeném území provést archeologický výzkum.

V řešeném území je třeba vycházet z aktualizovaných Územně analytických podkladů pro danou lokalitu.

Doporučujeme využít v urbanistickém řešení průhledů a pohledů na panorama města na jihu od navrhované čtvrti a na severu na Kunětickou horu.

## 8. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury



Pozemní komunikace budou umístěny v plochách veřejného prostranství v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

V řešených lokalitách nebudou umísťována odstavná stání, parkoviště ani garáže pro vozidla o hmotnosti větší jak 3,5 tuny.

Studie vyřeší dostatečnou kapacitu parkovacích stání.

Parkovací místa pro trvale bydlící obyvatele budou integrována do jednotlivých objektů, případně na vlastní pozemky (na jedné parcele budou umístěna 1-2 parkovací stání).

Doplněny budou interakční prvky zeleně podél komunikací.

V území musí být zajištěna návaznost sítí technické infrastruktury; územní studie určí napojovací body, trasy a potřebné kapacity jednotlivých sítí; nová vedení inženýrských sítí nebudou vedena vzduchem, ale pod zemí.

Budou respektována ochranná pásma stávající infrastruktury.

Sítě budou umísťovány pokud možno přednostně na veřejně přístupných pozemcích.

Řešení návrhu veřejné technické infrastruktury bude s vlastníky technické infrastruktury projednáno; doklady projednání budou součástí textové části územní studie.

## 9. Požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů

### 1) ochrana a tvorba životního prostředí

Při řešení návrhu zástavby lokality upozorňujeme na bezprostřední sousedství s následujícími prvky ÚSES:



- NRBC 72/7 - Městské Labe
- RBC 916 - Polabiny
- LBC 9 - U loděnice

a bezprostřední sousedství registrovaného významného krajinného prvku – VKP č. 13 Staré Labe u Cihelny. Upozorňujeme na nutnost zohlednění krajinného rázu dle §12 zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny v platném znění.

#### 2) *ochrana veřejného zdraví*

Překročení hygienických limitů hluku pro sportovní areály se vzhledem k poloze lokality nepředpokládá.

#### 3) *ochrana kulturních hodnot*

Lokalita je situována v blízkosti ochranného pásma městské památkové rezervace Pardubice prohlášeného rozhodnutím ONV v Pardubicích čj. kult/207/84 ze dne 25.4.1984. Případná nová výstavba by měla respektovat regulace jak urbanistického uspořádání, tak výškového a architektonického řešení. Zároveň se řešené území dle zadání této studie nachází v dotyku ochranného pásma NKP státního hradu Kunětická Hora vyhlášeného v roce 1984.

V případě realizace staveb bude stavební činnost prováděna na území s archeologickými nálezy, a to kategorie UAN I a II. Pro stavebníky z této skutečnosti vyplývá zákonná oznamovací povinnost podle §22 odst. 2 zákona ČSN č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů a povinnost umožnit provedení záchranného archeologického výzkumu.

#### d) *civilní ochrana, obrana a bezpečnost*

Řešené území se nachází v ochranném pásmu vzletových a přiblížovacích prostorů letiště Pardubice. Omezení civilní výstavby je řešeno vydaným územním rozhodnutím č.j. ÚSO 444/98/Vg, vydaném Magistrátem města Pardubice dne 25.6.1998, které je nutné respektovat.

#### e) *ochrana před povodněmi*

Územní studie bude zpracována v souladu s dokumentací „Stanovení záplavového území Labe“ z 10/2006 a „Stanovení záplavového území Chrudimky“ z 08/2007.

Územní studie bude řešit způsob odvodnění území a splnění požadavků vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

## 10. Pokyny pro řešení hlavních problémů v území

Základní kritéria řešení problémů a střetů v území:

- Zajistit ochranu životního prostředí
- Zajistit ochranu hodnot v území
- Respektovat všechna ochranná pásma a prvky ÚSES
- Respektovat všechna ochranná pásma stávající i navrhované dopravní a technické infrastruktury



## 11. Obsah dokumentace

### Textová část:

Bude vyhotovena v potřebném rozsahu výstižně charakterizující záměry návrhu územní studie. Vodítkem bude příloha č. 11 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. část 1.

### Grafická část:

Pořizovatel požaduje k územní studii doložit tyto výkresy:

- |   |           |
|---|-----------|
| - Širší vztahy  | 1 : 5 000 |
| - Katastrální + ortofoto mapa   | 1 : 2 000 |
| - Situace urbanistického a architektonického řešení vymezeného území    | 1 : 2 000 |
| - Návrh koncepce veřejných prostranství                                 | 1 : 2 000 |
| - Návrh řešení dopravní infrastruktury                                  | 1 : 2 000 |
| - Návrh řešení technické infrastruktury                                 | 1 : 2 000 |
| - Vymezení závazné části pro rozhodování a části pro navazující ÚPD, PD | 1 : 2 000 |
| - Vizualizace řešeného území  |           |
| - Jsou možné i další přílohy, dle uvážení zpracovatele.                 |           |

Územní studie bude předána zadavateli ve čtyřech vyhotoveních v autorizovaných výtiscích a 1x na CD ve formátu vektorová data v CAD formátech \*.dwg nebo \*.dgn (případně GIS \*.shp), rastrová data ve formátech \*.jpg, \*.tif, apod., textová a tabulková část ve formátech \*.doc(x), \*.xls(x), vše navíc vyexportováno do formátu \*.pdf

## 12. Podklady pro zpracování územní studie

- Katastrální mapa
- Vymezení území na podkladě ortofoto mapy
- Výřez z hlavního výkresu platného Územního plánu města Pardubice
- Výřez z hlavního výkresu Změny XVIIb platného Územního plánu města Pardubice
- Výřez z variantního návrhu nového Územního plánu města Pardubice (projednávaná ÚPD)
- Technická mapa
- Limity z územně analytických podkladů, případně další údaje o území
- případně Analýza veřejných prostranství (DHV CR, spol. s.r.o., 2012)
- US Nová Cihelna sport revize 2017- Územní studie Cihelna - sportovní areál

Územní studie bude v průběhu zpracování konzultována s dotčenými orgány a s vlastníky nemovitostí v území. Koncepce územní studie bude rovněž představena komisi Rady města Pardubic pro urbanismus a architekturu, bude dána na vědomí RmP, ZmP, bude po vložení do evidence územně plánovací činnosti uveřejněna na webu města Pardubic.