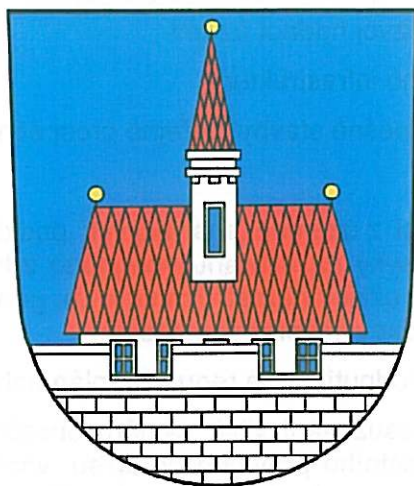


MĚSTO ÚSTÍ NAD ORLICÍ
Sychrova 16, 562 24 Ústí nad Orlicí, IČ 00279676



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

Zadání regulačního plánu „Revitalizace území Perla 01 v Ústí nad Orlicí“ bylo schváleno Zastupitelstvem města Ústí nad Orlicí dne 8.9.2014 pod číslem usnesení 668/24/ZM/2014.



Petr Hájek
starosta města

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "PH", is written over the printed name and title of the mayor.

Za pořizovatele: Městský úřad Ústí nad Orlicí, stavební úřad.
Technická pomoc: MS plan s.r.o., Praha
V Ústí nad Orlicí, srpen 2014

Zadání Regulačního plánu „Revitalizace území Perla 01 v Ústí nad Orlicí“ obsahuje:

1. Vymezení řešeného území
2. Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití
3. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb
4. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území
5. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury
6. Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření
7. Požadavky na asanace
8. Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy).
9. Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí
10. Případný požadavek na posuzování vlivů záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu, včetně případného požadavku na posouzení vlivů záměru na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast
11. Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci
12. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Grafická příloha zadání:

- vymezení řešeného území
-

Úvod

Zastupitelstvo města Ústí nad Orlicí rozhodlo na svém zasedání dne 23.6.2014 usnesením číslo 665/23/ZM/2014, o pořízení Regulačního plánu „Revitalizace území Perla 01 v Ústí nad Orlicí“ (dále jen „regulační plán“). Pořizovaný regulační plán bude navazovat na soutěž o návrh s názvem „Revitalizace území Perla 01 v Ústí nad Orlicí“ a bude řešit transformaci, nové využití a uspořádání území areálu bývalé továrny Perla 01 v Ústí nad Orlicí a jeho přilehlého okolí.

Jedná se o pořízení regulačního plánu z podnětu Zastupitelstva města Ústí nad Orlicí. Pořízení bude probíhat v souladu s požadavky zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“).

1. Vymezení řešeného území

Řešené území o rozloze cca 3 ha je vymezeno na severu ulicí Špindlerova, na západě ulicí Lochmanova, na jihu ulicí 17. listopadu. Na východní straně řešeného území uzavírá plochu při ulici 17. listopadu objekt č.p. 70 a při ulici Špindlerova objekt č.p. 1343. Současně budou řešeny i veřejné prostory před objekty č.p. 1400 (před poštou) a č.p. 78 (u fontány). Vymezení řešeného území je graficky vyznačeno v příloze tohoto návrhu zadání.

2. Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

V řešeném území budou regulačním plánem vymezeny:

- pozemky pro bydlení,

- pozemky veřejných prostranství,
- pozemky občanské vybavenosti se zaměřením na obchod, služby, kulturu, veřejnou správu,
- pozemky pro drobnou výrobu (řemeslnou),
- pozemky pro sport a rekreaci,
- pozemky dopravní infrastruktury (komunikace a parkoviště),
- pozemky technické infrastruktury.

Jednotlivé stavební pozemky pro budovy budou napojeny na veřejně přístupnou komunikaci a budou navrženy tak, aby na nich bylo možné vyřešit umístění odstavných parkovacích stání dle příslušné technické normy.

V rámci zpracování regulačního plánu bude respektováno umístění staveb, na které je vydáno povolení.

3. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

Umístění a prostorové uspořádání staveb naváže na soutěž o návrh s názvem „Revitalizace území Perla 01 v Ústí nad Orlicí“. Zpracovatel vyhodnotí možnosti využití pozemků a navrhne jejich novou regulaci. Současně prověří možnost zachování stávajících objektů.

Požadované plochy k prověření zpracovatelem:

- Nově navrhované prostory navrhnout tak, aby jejich měřítko odpovídalo měřítku a prostorové struktuře stávajícího centra města a aby svojí pestrostí obohatily a rozšířily jeho celkový obraz,
- Navrhovanou zástavbu a veřejné prostory formovat s ohledem na možnost rekonstrukce a využití vhodných stávajících objektů, dokládajících původní industriální charakter území (např. komín, bývalá kotelna, administrativní budova)
- Prověřit bezpečné pěší propojení přes komunikaci v ul. Lochmanova z důvodu propojení řešeného území s historickým jádrem města,
- Prověřit možnost umístění sportovních ploch (např. v parku),
- Navrhnout řešení prostoru před objektem č.p. 1400 (pošta) a před objektem č.p. 78 (u fontány),
- *Navrhnout řešení parkovacích ploch u prodejny Konzum „U Vajnlycha“*

Regulačním plánem budou závazně stanoveny tyto regulativy:

- stavební čáry, uliční čáry
- maximální a minimální výška zástavby jednotlivých stavebních pozemků, na vhodných místech umožnit lokální dominanty
- základní hmotové řešení budov, objemy a tvary střech, případně výšky říms a atik (definovat přípustnost výjimek ze základní regulace)

4. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Návrh regulačního plánu určí způsob ochrany architektonických, přírodních a civilizačních hodnot. Vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o transformaci zástavby uvnitř zastavěného území města, je třeba chránit dané urbanistické hodnoty území, a to zejména při dálkových pohledech. *Řešené území částečně zasahuje do plochy městské památkové zóny Ústí nad Orlicí. Současně řešené území je územím s archeologickými nálezy, a veškeré zásahy do stávajícího terénu podléhají oznamovací povinnosti podle § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb.* Regulační plán navrhne plochy zeleně popřípadě i vodních prvků ve veřejném prostoru. *Při zpracování regulačního plánu je nutné zohlednit výskyt hnízdišť a míst reprodukce druhů silně ohrožené kačky obecné, ohroženého rorýse obecného a kriticky a silně ohrožených druhů netopýrů. V regulačním plánu bude uveden požadavek, aby v rámci zpracování následné projektové dokumentace bylo zpracováno odborné posouzení na základě nejméně jednoletého zoologického průzkumu.*

5. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Návrh regulačního plánu bude obsahovat požadavky na řešení veřejné infrastruktury. Zejména budou vyhodnoceny případné potřeby přeložek inženýrských sítí, lokalizace objektů technické infrastruktury a stanoveny podmínky pro rozvoj dopravní infrastruktury.

Regulační plán bude řešit požadavky na dopravu v klidu, určí plochy pro nadzemní resp. podzemní parkoviště, případně prověří možnosti umístění parkovacího domu. Parkovací plochy budou navrženy pro naplnění budoucích potřeb, ale s ohledem na vhodné utváření veřejného prostoru.

Navrhnout režim dopravní obsluhy areálu Perla 01 s kategorizací komunikací. Součástí návrhu regulačního plánu bude dopravní řešení ulic vymezující, kromě dopravního prostoru, plochy pro nezbytná odstavná stání, cyklistický a pěší provoz a veřejnou zeleň.

V rámci regulačního plánu bude navrženo vhodné komunikační propojení přes řešené území s cílem dopravního zklidnění ulic Lochmanova, 17. listopadu a Příkopy.

Současně bude prověřeno podporující propojení historického jádra města s řešeným územím a vytvořit podmínky pro zklidnění centra města.

V regulačním plánu budou řešeny možné negativní dopady hluku navrhovaného využití území na stávající i budoucí obytnou zástavbu. K tomuto účelu bude zpracována hluková studie, která bude řešit dopady změn dopravních tras v centru města, dopravní obslužnosti komerčních objektů a hlukovou zátěž související s parkovacím domem. Výpočty budou provedeny pro všechny chráněné objekty v okolí záměru (stávající i navrhované).

6. Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření

Regulační plán vymezí veřejně prospěšné stavby v rozsahu nezbytném pro realizaci řešení, navrženého regulačním plánem. Bude se jednat zejména o stavby dopravní a technické infrastruktury.

Navržené veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření budou zakresleny ve výkresové části a popsány v textové části.

7. Požadavky na asanace

Pořizovatel nemá požadavek na asanace v území. V případě, že zpracovatel plochy k asanaci vytipuje v rámci zpracování návrhu, budou po konzultacích s pořizovatelem do území zahrnuty.

8. Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy).

Funkční regulace vychází z platného Územního plánu města Ústí nad Orlicí s návazností na právě pořizovaný nový Územní plán Ústí nad Orlicí. Z těchto dokumentů nevyplývají pro řešení regulačního plánu žádné zásadní požadavky.

Zpracovatel vyhodnotí v návrhu regulačního plánu respektování zvláštních právních předpisů a v případě, že bude regulačním plánem dotčen jejich obsah, navrhne potřebná opatření schválená příslušným dotčeným orgánem.

Jedním z podkladů pro zpracování regulačního plánu jsou pravidelně aktualizované územně analytické podklady, které budou zpracovateli předány v dohodnutém formátu.

9. Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí.

Regulační plán nahradí územní rozhodnutí v přesně definovaných plochách:

- o umístění stavby s výjimkou staveb, které podléhají posuzování vlivu na životní prostředí dle příslušných zákonů,
- o změně využití území,
- o dělení a scelování pozemků.

10. Případný požadavek na posuzování vlivů záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu, včetně případného požadavku na posouzení vlivů záměru na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

Pořizovatel nepředpokládá, že by regulační plán vyvolal požadavek na posuzování vlivů záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu, včetně případného požadavku na posouzení vlivů záměru na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast. Řešené území není součástí ptačí oblasti ani evropsky významné lokality, nepředpokládá se tedy, že dotčený orgán uplatní požadavek na posuzování vlivu záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí ani na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

V případě, že bude v regulačním plánu vymezen záměr skladového nebo obchodního komplexu o celkové výměře nad 3000 m² zastavěné plochy; parkoviště nebo garáže s kapacitou nad 100 parkovacích stání v součtu pro celou stavbu bude zpracována dokumentace vlivů tohoto záměru na životní prostředí. Tato dokumentace bude zpracována a projednána současně s návrhem regulačního plánu.

11. Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci.

Vzhledem k tomu, že se jedná o pořízení regulačního plánu z podnětu, není požadavek na plánovací smlouvy ani dohody o parcelaci uplatněn.

12. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.

Regulační plán bude zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, a v souladu s přílohou č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti bude obsahovat:

Textová část regulačního plánu (příloha č. 11 bod I. vyhl. č. 500/2006 Sb.)

Grafická část regulačního plánu bude obsahovat tyto výkresy:

Hlavní výkres v M 1 : 1 000

Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací v měřítku katastrální mapy

Výkres pořadí změn v území (etapizace) v M 1 : 1 000

Textová část odůvodnění regulačního plánu (příloha č. 11 bod II. vyhl. č. 500/2006 Sb.)

Grafická část odůvodnění regulačního plánu bude obsahovat:

Koordinační výkres v M 1 : 1 000

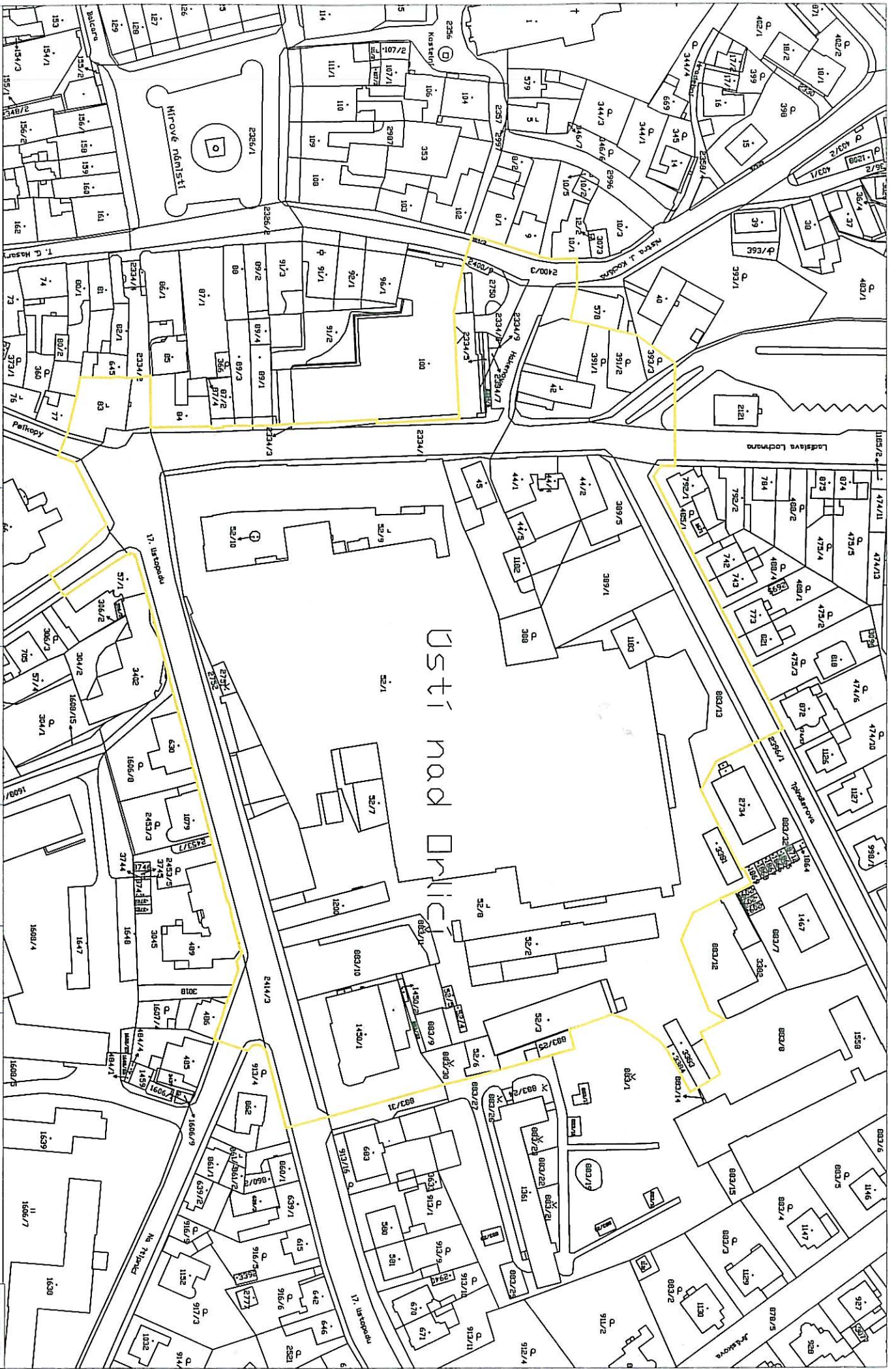
Výkres širších vztahů v M 1 : 5 000

Výkres předpokládaných záborů půdního fondu v M 1 : 1 000.

Regulační plán bude zpracován digitálně, pro potřeby pořizovatele bude v průběhu projednávání vedle tištěné podoby dokument předáván v elektronické podobě. Dokumentace regulačního plánu bude odevzdána v počtu 4 paré, současně také v digitální podobě v požadovaném formátu.

Poznámky:

1) Úprava návrhu zadání dle § 65 odst. 2 stavebního zákona je v textu uvedena *graficky odlišným písmem – kurzívou*.



ANCE
 REVITALIZACE ÚZEMÍ PERLA 01 V ÚSTÍ NAD ORLICÍ
 REGULAČNÍ PLÁN

INVESTOR Město Ústí nad Orlicí Štepana 16, 502 24 Ústí nad Orlicí	ARCHITEKT MŠ Plán, s.r.o. Opatřil 8, Praha 10 101 00 Kopečnická ulice U Hlávsky 15, 150 02, Praha 5	DATAUM 09/2014	MĚŘITKO 1:3000	NÁZEV NÁVRH ZADANÍ REGULAČNÍHO PLÁNU VYMEZENÍ ÚZEMÍ
--	--	--------------------------	--------------------------	--

