

Územní studie lokality „Nová Cihelna“ Pardubice

Objednavatel:	Statutární město Pardubice <i>Pernštýnské náměstí 1, 530 21 Pardubice</i>
Pořizovatel:	Magistrát města Pardubice Odbor hlavního architekta <i>Štrossova 44 1, 530 21 Pardubice</i>
Zpracovatel:	Atelier architektury a urbanismu, s.r.o. <i>Lipky 1283, 549 41 Červený Kostelec</i>
Autorský tým:	Ing. arch. Marek Wajsar Ing. Jan Vlček Ing. arch. Lukáš Pavlů
Stupeň dokumentace:	územní studie / návrh k veřejnému projednání
Datum:	listopad 2020

Obsah

Textová část

Grafická část

01 Širší vztahy

02 Zákres do katastrální mapy vč. majetkových vztahů

03 Hlavní výkres – situace urbanistického a architektonického řešení

04 Řešení veřejných prostranství - uliční profily, situace

05 Řešení dopravní infrastruktury - situace

06 Řešení technické infrastruktury - situace

07 Funkční a prostorové uspořádání zástavby – závazná část pro rozhodování

08 Konceptuální vizualizace

09 Etapizace návrhu

Textová část

Úvod, předmět a cíl řešení

Lokalita „Nová Cihelna“, která je předmětem řešení této územní studie, patří bezesporu mezi nejvýznamnější rozvojové plochy v Pardubicích. Rozkládá se na severovýchodním okraji města mezi ulicí Hradecká a meandrem starého Labe. V současné době je celé řešené území využíváno zemědělsky jako pole. Území má pohledovou vazbu na Pardubický zámek a Kunětickou horu.

Hlavním cílem řešení je založit osnovu veřejných prostranství nové městské čtvrti a rámec pro umísťování jednotlivých staveb v ní. Základním kritériem návrhu bude nadstandardní kvalita veřejných prostranství, neboť od ní se odvíjí budoucí atraktivita celé čtvrti. Dalším neopomenutelným cílem návrhu je vytvořit podmínky pro výstavbu soudobého městského bydlení, které bude reflektovat přirozené lidské měřítko, odpovídající hierarchii prostranství, určitou míru soukromí i ve venkovním prostředí a sociální kontrolu. Má být alternativou k problematickému konceptu sídlišť 20. století s převahou anonymních veřejných ploch, či přetrvávajícím suburbanizačním trendům posledních desetiletí.

Širší vztahy

Území navazuje ze západu na stávající zástavbu Polabin, od které je v souladu s platným územním plánem Pardubic (dále též „ÚP“) oddělen pásem parkové zeleně. Ze severu je ohraničeno ulicí Kunětická resp. Hradecká, odkud vede jeden z hlavních vstupů a vjezdů do území. Směrem na jih navazuje na uvažované rozšíření stávajícího rekreačního a volnočasového areálu Cihelna. Řešená plocha je z východu limitována lokálním biokoridorem při bezejmenné vodoteči, ze severu končí příjezdovou cestou ke stávající rozvodně.

V rámci širších vztahů je nutné zohlednit jednak územní studii zmíněného sportovního areálu Cihelna, s níže je tato studie koordinována, a dále též návrh severovýchodního obchvatu města, z něhož je vedeno nové dopravní napojení řešené lokality. Návrh územní studie zohledňuje vizuální vazbu na Pardubický zámek tím, že bude patrný v průhledu hlavními ulicemi. Uvažuje se rovněž s návazností zástavby na parkově upravené plochy po jejím obvodu a s vazbou tohoto celku městské zeleně na stezku podél Labe a zmíněný biokoridor.

Urbanistická koncepce

Uspořádání lokality

Lokalita je formována trojicí pátečních ulic, které vybíhají z centra lokality do třech směrů a napojují území na páteřní celoměstskou dopravní síť. Ty jsou doplněny rozlehlejším prostranstvím v těžišti území v návaznosti na navrženou plochu občanského vybavení a na sportovní plochy na severu, jak je zde uvažuje ÚP. Pro celkovou koncepci lokality je určující navržená hierarchie veřejných prostranství, které navazují na parkově upravené plochy po obvodu lokality. Jednotlivé ulice mezi sebou vytvářejí bloky pro zástavbu zpravidla bytových domů. Velikost bloků vychází ze čtverce 60 x 60 m, což se ukazuje jako relativně univerzální velikost pro umístění různých typů obytné zástavby. Při návrhu členění území byla sledována zásada „low-rise/high-density“, což umožňuje budoucím obyvatelům lokality těžit z výhod bydlení ve městě (dostupnost služeb, veřejné dopravy apod.) při zachování určité míry soukromí a pohody bydlení, což bylo doposud typické spíše pro individuální

příměstskou zástavbu. Volbou tohoto principu se eliminuje problematická rozlehlost bezprizorních veřejných prostranství mezi domy. Předpokládá se, že zástavba jednotlivých bloků poskytne celou škálu venkovních prostorů od soukromých předzahrádek bytů, přes sdílené polosoukromé vnitrobloky až po dětská hřiště či obdobná veřejná využití prostorů mezi domy.

Veřejná prostranství

Veřejná prostranství zahrnují ulice, parkově upravená prostranství, náměstí v centru lokality a park po obvodu řešeného území. Vzhledem k velikosti a charakteru lokality a vzhledem k její budoucí odolnosti vůči případným extrémním vlivům počasí (např. sucho, horko, přívalové deště) se šířkové uspořádání hlavních ulic navrhuje mírně nadstandardně tak, aby do každé ulice bylo možno umístit stromořadí a další prvky modrozelené infrastruktury.

Zatímco rozloha řešeného území obsahujícího bydlení je cca 20 ha, výměra veřejných prostranství mimo komunikace (náměstí, „pěší zóna“, parčíky,...) činí cca 1 ha. V obdobné proporci je navržen park při plochách určených pro sport. Tím jsou splněny požadavky vyhlášky 501/2006 Sb.

Funkční využití a forma budoucí zástavby

Jedná se o novou rezidenční čtvrť, takže převažující funkcí bude bydlení. Ve většině se uvažuje s bydlením v bytových domech, v okrajových částech mohou být situovány domy rodinné. Pro doplnění obytné funkce se vzhledem k celkové kapacitě a lokaci území uvažuje s plochami občanského vybavení. Jednak komerčního – to je situováno v centru lokality – tak i veřejného. Uvažuje se se zřízením mateřské školy. Její poloha je vytipována v jihozápadním cípu lokality v blízkosti navrženého parku. Alternativně je přípustné umístění mateřské školy také v rámci bloku č. 3.

Hodnoty v území a návrh jejich ochrany

Hodnoty území plynou především z jeho atraktivní polohy vůči centru města Pardubice a blízkosti přírodních celků podél toku Labe. Proto se nově navržená čtvrť formuje jako „prostupné město“ s poměrně intenzivní zástavbou. Při vymezení uliční sítě se zohlednily také pohledové vazby na dominantu Pardubického zámku a průhledy do „zeleného prstence“ kolem řešené lokality navrženého v návaznosti na stávající přírodní celky. Aby bylo zajištěno ochrany uvedených hodnot, ale i těch, které vzniknou při výstavbě města podle předloženého konceptu, určují se touto studií závazné podmínky pro rozhodování v území (dále též „regulativy“).

Etapizace, bilance kapacit návrhu

Vzhledem k rozloze řešeného území, jeho kapacitě a potřebě koordinovat návaznost dílčích stavebních aktivit v území se navrhuje následující etapizace výstavby:

Etapa 1

Zahrnuje realizaci páteřních komunikací pro napojení území na nadřazené komunikace. Jako podmínka pro umístění staveb v rámci 2. etapy se stanoví, že musí být realizováno navržené dopravní napojení do ulice Kunětická v místě jejího křížení s ulicí Stromovou a dále v místě okružní křižovatky U Sv. Josefa. Dále musí být dokončeny, zkolaudovány a předány do užívání páteřní místní veřejné komunikace, jak jsou zahrnuty do etapy č.1 Dále musí být zajištěno vybudování mateřské školy nejlépe převodem potřebného pozemku do majetku Statutárního města Pardubice a pravomocným územním rozhodnutím na tuto stavbu. Ulice realizované v rámci 1. etapy musí být uspořádány v souladu s touto studií navrženými vzorovými uličními profily a včetně potřebných sítí technické infrastruktury v takové kapacitě, aby obsloužily navazující území.

Etapa 2a

Zahrnuje cca 1066 bytů, tj. předpokládá se cca 2132 nových obyvatel. A dále:
Mateřskou školu – areál cca 3000 m², nejméně 3 třídy pro alespoň 70 dětí.
Stavbu občanské vybavenosti komerční – hrubá podlahová plocha cca 10.000 m².

Etapa 2b

Zahrnuje sportovní areál na severu řešeného území.

Etapa 3

Zahrnuje cca 560 bytů, tj. předpokládá se cca 1120 nových obyvatel.

Jako podmínka pro umístování staveb v rámci 3. etapy se stanoví, že musí být realizováno navržené dopravní napojení na severovýchodní obchvat.

Bilance celkem

Bydlení: cca 1626 bytů, tj. předpokládá se cca 3252 nových obyvatel v rámci řešeného území celkem.

Výhled

Územní studie nastiňuje další možný rozvoj lokality až na hranu limitů využití území. Tento rozvoj je však podmíněn případnou změnou ÚPD. Návrh uspořádání území, ačkoliv je v souladu s platnou ÚPD, je dán tak, aby tento rozvoj případně do budoucna umožňoval.

Koncepce dopravy

Dopravní napojení lokality

Řešené území bude dopravně napojeno ze třech míst: z prodloužení ulice Stromová, z kruhové křižovatky U Sv. Františka novou komunikací, jak je navržena v navazující územní studii, a konečně z plánovaného severovýchodního obchvatu. Tento způsob dopravního napojení lokality vychází z platného územního plánu SÚ Pardubice.

Další možností dopravního napojení je z ulice Brozanská. V tomto případě se však jedná o lokální propojení, nikoliv o napojení na páteřní dopravní síť.

Vymezení a hierarchie uliční sítě

V rámci páteřních ulic se předpokládá provoz MHD. Tomu bude odpovídat i jejich šířkové uspořádání. Navrhuje se vymezení pruhu pro cyklisty po okraji vozovky a zálivů pro podélné parkování. V ostatních obslužných komunikacích je vždy navrženo kolmé stání po jedné straně ulice střídavě buď vlevo či vpravo, což povede ke zklidnění dopravy. Provoz cyklistů je uvažován v rámci společného profilu. Nejníže v hierarchii uliční sítě stojí obytné ulice o širší profilu 12,0 m a pěší propojení. Specifickou úlohu plní dopravně zklidněná ulice v centru lokality („pěší zóna“), která má potenciál vytvořit společenské centrum lokality s předzahrádkami kaváren, lavičkami a prostorem pro trávení volného času.

Doprava statická

Doprava v klidu pro rezidenty bude řešena v rámci jednotlivých stavebních bloků, nikoliv na veřejných prostranstvích. Umístění rezidenčních parkovacích stání se předpokládá v suterénech obytných budov, pod terasami apod. V rámci ulic jsou

navržena parkovací místa pro návštěvníky lokality a pro potřeby veřejného občanského vybavení. Počet parkovacích i odstavných stání bude určen podle ČSN 73 6110. V centru lokality se počítá se zastávkou autobusů MHD a s četností spojů cca 1 vozidlo za hodinu.

Koncepce technické infrastruktury

Sítě veřejné technické infrastruktury budou umísťovány výhradně v plochách veřejných prostranství. Všechny pozemky bytových nebo rodinných domů budou připojeny k těmto veřejným sítím: vodovodu, splaškové kanalizaci, plynu a elektrické distribuční síti nízkého napětí. Předpokládaná napojovací místa sítí technické infrastruktury jsou patrná z výkresu č. 6.

Orientační bilance potřeby médií vychází z předpokládané kapacity území a je následující v členění na jednotlivé etapy:

Etapa 1 zahrnuje vybudování technické a dopravní infrastruktury pro etapy č. 2 a 3. Sama o sobě nevyvolá podstatné nároky na kapacitu sítí technické infrastruktury.

Etapa 2

ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

q Specifická potřeba vody

Q_p Denní potřeba vody

$$Q_p = n \cdot q$$

Počet bytů 1101, počet obyvatel 2202

Q_p Celková průměrná denní potřeba pitné vody

330,3 m³/den

Q_d Maximální denní potřeba

412,875 m³/den

$$Q_d = Q_p \cdot k_d \quad (k_d - \text{součinitel denní nerovnoměrnosti} = 1,25)$$

Q_h max maximální hodinová potřeba 36126,56 l/h = 10,04 l/s

$$Q_h = Q_d \cdot k_h / 24 \quad (k_h - \text{součinitel hodinové nerovnoměrnosti} = 2,1 - \text{soustředná zástavba})$$

KANALIZACE SPLAŠKOVÁ

Q_p(spl) Průměrný denní odtok splaškové vody

297,27 m³/den

$$Q_p(\text{spl}) = 0,9 \cdot Q_p(\text{vody})$$

Q_d max Max. denní odtok splaškové vody

371,5875 m³/den

$$Q_d(\text{spl}) = Q_p(\text{spl}) \cdot k_d \quad (k_d - \text{součinitel denní nerovnoměrnosti} = 1,25)$$

Q_h Max. hodinový průtok splaškové vody

32513,91 l/h = 9,03 l/s

$$Q_h = Q_d(\text{spl}) \cdot k_h / 24 \quad (k_h - \text{součinitel hodinové nerovnoměrnosti} = 2,1)$$

KANALIZACE DEŠŤOVÁ

Výpočet množství dešťových (srážkových) odpadních vod Q_r. Jedná se o předpokládané špičkové množství srážkové vody, kterou bude nutno zasakovat nebo retenovat.

$$Q_r = i \cdot A \cdot C = 0,0143 \times (11532 \times 1 + 43301 \times 0,7 + 56282 \times 0,05) = \mathbf{638,59 \text{ l/s}}$$

i	intenzita deště	=	0,0143	l/s.m ²	(Pardubice)
A	půdorysný průmět odvodňované plochy				
	A1 střechy		11532	m ²	
	A2 dlažba		43301	m ²	
	A3 zatravněné plochy		56282	m ²	
C	součinitel odtoku z odvodňované plochy - závisí na typu povrchu				
	C1 střechy		1		
	C2 dlažba		0,7		
	C3 zatravněné plochy		0,05		

Likvidace dešťových vod se předběžně uvažuje dle možností zasakováním v místě. Za tím účelem je v rámci uličních profilů vždy vymezen zelený pás, do kterého bude možné situovat průleh nebo zasakovací rýhu. Dešťové vody ze střech jednotlivých domů a přilehlých zpevněných budou zasakovány v rámci příslušných bloků.

TEPLO

Vytápění objektů Q_{vyt}

$$Q_{vyt} = m \cdot (10-15 \text{ kW}) + (q \cdot V \cdot \Delta t) = 1101 \times (10-15) + 0,0006 \times 9000 \times 31 = 16682,4 \text{ kW}$$

m	počet bytů	1101	bytů
q	tepelná charakteristika	0,4-0,8	W/m ³ .K
V	objem občanských budov	9000	m ³
Δt	rozdíl teplot	31	
t_{is}	průměrná vnitřní výpočtová teplota	19	°C
t_{es}	průměrná vnější výpočtová teplota	-12	°C Pardubice

Větrání objektů $Q_{v\dot{e}t}$

$$Q_{v\dot{e}t} = m \cdot (3-4 \text{ kW}) + (0,35 \cdot n \cdot 0,9 \cdot V \cdot \Delta t) = 1101 \times (3-4) + 0,35 \times 1 \times 0,9 \times 9000 \times 31 = 91,188 \text{ kW}$$

m	počet bytů	1101	bytů
n	počet výměn vzduchu	1	
V	objem občanských budov	9000	m ³
Δt	rozdíl teplot	31	
t_{is}	průměrná vnitřní výpočtová teplota	19	°C
t_{es}	průměrná vnější výpočtová teplota	-12	°C Pardubice

Příprava teplé vody Q_{tv}

$$Q_{tv} = \Sigma(N_i \cdot q_i) / 24 \cdot kd \cdot kh \cdot 1,163 \cdot \Delta t = (2202 \times 40 + 100 \times 30) / 24 \times 1,5 \times 1,7 \times 1,163 \times 45 = 506,46 \text{ kW}$$

N1	počet osob trvale žijících	2202	lidí
N2	počet osob zaměstnaných	100	lidí
q1	specifická potřeba teplé vody pro trvale žijící	40	
q2	specifická potřeba teplé vody pro zaměstnance	30	
cw	měrná tepelná kapacita vody	(4 186 J/kg.K = 1,163 Wh/kg.K)	1,163
Δt	rozdíl teplot vody na výtoku a studené ohřivané vody ($t_{tv} - t_{sv}$ °C)		45

Celková potřeba tepla Q

$$Q = Q_{vyt} + Q_{v\acute{e}t} + Q_{TV} = 16682,4 + 91,188 + 506,4588788 = \mathbf{17280,05 \text{ kW}}$$

Etapa 3

ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

q Specifická potřeba vody

Q_p Denní potřeba vody

$$Q_p = n \cdot q$$

Počet bytů 560, počet obyvatel 1120

Q_p Celková průměrná denní potřeba pitné vody **168 m³/den**

Q_d Maximální denní potřeba 210 m³/den

$$Q_d = Q_p \cdot k_d$$

k_d - součinitel denní nerovnoměrnosti = 1,25 (pro 20 200 obyvatel)

Q_h max maximální hodinová potřeba 18375 l/h 5,10 l/s

$$Q_h = Q_d \cdot k_h / 24$$

k_h - součinitel hodinové nerovnoměrnosti = 2,1 (soustředná zástavba)

KANALIZACE SPLAŠKOVÁ

Q_p(spl) Průměrný denní odtok splaškové vody **151,2 m³/den**

$$Q_p(\text{spl}) = 0,9 \cdot Q_p(\text{vody})$$

Q_d max max. denní odtok splaškové vody 189 m³/den

$$Q_d(\text{spl}) = Q_p(\text{spl}) \cdot k_d$$

k_d - součinitel denní nerovnoměrnosti = 1,25

Q_h max hodinový průtok splaškové vody 16537,5 l/h 4,59 l/s

$$Q_h = Q_d(\text{spl}) \cdot k_h / 24$$

k_h - součinitel hodinové nerovnoměrnosti = 2,1

KANALIZACE DEŠŤOVÁ

Výpočet množství dešťových (srážkových) odpadních vod Q_r. Jedná se o předpokládané špičkové množství srážkové vody, kterou bude nutno zasakovat nebo retenovat.

$$Q_r = i \cdot A \cdot C = 0,0143 \times (8780 \times 1 + 20343 \times 0,7 + 22765,2 \times 0,05) = \mathbf{345,46 \text{ l/s}}$$

i intenzita deště = 0,0143 l/s.m² Pardubice

A půdorysný průmět odvodňované plochy

A1 střechy 8780 m²

A2 dlažba 20343 m²

A3 zatravněné plochy 22765,2 m²

C součinitel odtoku z odvodňované plochy - závisí na typu povrchu

C1 střechy 1

C2 dlažba 0,7

C3 zatravněné plochy 0,05

Likvidace dešťových vod se předběžně uvažuje dle možností zasakováním v místě. Za tím účelem je v rámci uličních profilů vždy vymezen zelený pás, do kterého bude možné situovat průleh nebo zasakovací rýhu. Dešťové vody ze střech jednotlivých domů a přilehlých zpevněných ploch budou zasakovány v rámci příslušných bloků.

TEPLO

Vytápění objektů Q_{vyt}

$$Q_{vyt} = m \cdot (10-15 \text{ kW}) + (q \cdot V \cdot \Delta t) = 560 \times (10-15) + 0,0006 \times 9000 \times 31 = 8567,4 \text{ kW}$$

m	počet bytů	560	bytů
q	tepelná charakteristika	0,4-0,8	W/m ³ .K
V	objem občanských budov	9000	m ³
Δt	rozdíl teplot	31	
t_{is}	průměrná vnitřní výpočtová teplota	19	°C
t_{es}	průměrná vnější výpočtová teplota	-12	°C Pardubice

Větrání objektů $Q_{vět}$

$$Q_{vět} = m \cdot (3-4 \text{ kW}) + (0,35 \cdot n \cdot 0,9 \cdot V \cdot \Delta t) = 560 \times (3-4) + 0,35 \times 1 \times 0,9 \times 9000 \times 31 = 89,57 \text{ kW}$$

m	počet bytů	560	bytů
n	počet výměn vzduchu	1	
V	objem občanských budov	9000	m ³
Δt	rozdíl teplot	31	
t_{is}	průměrná vnitřní výpočtová teplota	19	°C
t_{es}	průměrná vnější výpočtová teplota	-12	°C Pardubice

Příprava teplé vody Q_{tv}

$$Q_{tv} = \Sigma(N_i \cdot q_i) / 24 \cdot k_d \cdot k_h \cdot 1,163 \cdot \Delta t = (1120 \times 40 + 100 \times 30) / 24 \times 1,5 \times 1,7 \times 1,163 \times 45 = 265,80 \text{ kW}$$

N1	počet osob trvale žijících	1120	lidí
N2	počet osob zaměstnaných	100	lidí
q1	specifická potřeba teplé vody pro trvale žijící	40	
q2	specifická potřeba teplé vody pro zaměstnance	30	
cw	měrná tepelná kapacita vody (4 186 J/kg.K = 1,163 Wh/kg.K)	1,163	
Δt	rozdíl teplot vody na výtoku a studené ohřívané vody ($t_{tv} - t_{sv}$ °C)	45	

Celková potřeba tepla Q

$$Q = Q_{vyt} + Q_{vět} + Q_{tv} = 8567,4 + 89,565 + 265,7963813 = \mathbf{8922,76 \text{ kW}}$$

Závazné regulativy

Územní studie upřesňuje vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s platným územním plánem Pardubic (dále též ÚP).

Plochy pro bydlení: V rámci zastavitelných ploch určených ÚP pro bydlení se stanovují pravidla pro vymezení pozemků bytových nebo rodinných domů, pozemků veřejných prostranství a pozemků pro stavby občanského vybavení.

Plochy pro sport: Jako hlavní využití se uvažuje s umístěním venkovních i vnitřních sportovišť pro mezinárodně uznané sportovní disciplíny s výjimkou střeleckých, motoristických a obdobných, které by představovaly zdroje hluku ve vztahu k navazujícím plochám bydlení. Jako doplnění hlavního využití se připouští stravovací zařízení pro potřeby sportovního areálu, půjčovny sportovních potřeb, hygienická zařízení, infocentra apod. Stavby pro ubytování se nepřipouští.

Dále se určují závazné podmínky prostorového uspořádání staveb na pozemcích a tím mj. i míra využití území – dále též prostorové regulativy.

Územní studie navrhuje následující prostorové regulativy:

Uliční čára stanovuje hranici mezi pozemky veřejných prostranství a ostatními pozemky (bytových nebo rodinných domů, pozemky pro stavby občanského vybavení apod.) Uliční čára tak vymezuje bloky zástavby (dále též stavební bloky) na straně jedné a veřejná prostranství na straně druhé. V případě nové parcelace území bude uliční čára zároveň tvořit majetkoprávní hranici mezi soukromým vlastnictvím a vlastnictvím obecním. (Předpokládá se, že budoucím vlastníkem pozemků pod veřejnými prostranstvími bude Statutární město Pardubice).

Stavební čára pevná určuje polohu průčelí domů vůči přilehlým veřejným prostranstvím. Je dána jako pevná, což znamená, že půdorysný průmět průčelí orientovaného do ulice musí ležet na vymezení stavební čáry. Směrem do ulice (veřejného prostranství) může být stavební čára půdorysem domu překročena max. o 2,00 m, a to pouze případnými přístřešky nebo pergolami, pokud jsou spojeny s bytovým domem (např. přístřešky nad vstupy apod.). Zároveň se určuje, že domy podél stavební čáry nemusí být situovány spojitě. Naopak se předpokládá, že mezi jednotlivými domy budou mezery s průhledy do vnitrobloků.

Stavební čára nepřekročitelná vymezuje nejmenší vzdálenost průčelí domu od uliční čáry vůči přilehlým veřejným prostranstvím. Směrem do ulice (veřejného prostranství) může být stavební čára půdorysem domu překročena max. o 2,00 m, a to pouze případnými přístřešky nebo pergolami, pokud jsou spojeny s bytovým domem (např. přístřešky nad vstupy apod.).

Podlažnost je patrná z regulačního výkresu. V rámci lokality se uvažuje s maximální podlažností 4 nadzemní podlaží a suterén. Označení 4+0 znamená, že stavba může mít maximálně 4 nadzemní podlaží a suterén. Označení 3+U znamená, že stavba může mít maximálně 4 nadzemní podlaží a suterén, přičemž poslední (nejvrchnější) podlaží musí být ustupující. Označení 3+0 (resp. 2+0) znamená, že stavba může mít nejvíce tři (resp. dvě) nadzemní podlaží a suterén. Nižší podlažnost, než maximální, se připouští s výjimkou stavby občanského vybavení v rámci stavebního bloku č. 9, který bude dominantou lokality. Všechny stavby mohou mít nejvýše dvě podzemní podlaží.

Ustupujícím podlažím se míní nejsvrchnější podlaží domu, jehož hmota ustupuje směrem do vnitrobloku tak, že směrem do ulice vytváří zpravidla střešní terasu. Hrubá podlahová plocha tohoto podlaží může mít výměru max. 80% výměry hrubé podlahové plochy podlaží, které se nachází bezprostředně pod ním.

Maximální výška zástavby vychází z podlažnosti. Určuje se jako maximální výška umísťované stavby nad průměrnou niveletou přilehlých veřejných prostranství. Je uvedena v regulačním výkrese pro každý stavební blok jednotlivě. Maximální výšku zástavby mohou přesahovat pouze technická nebo technologická zařízení jako například komíny, výdechy vzduchotechniky, hromosvody, antény, výtahové šachty, a to pouze v nezbytné míře.

Výšková dominanta: Maximální výška zástavby dále může být překročena tzv. výškovými dominantami. Poloha výškových dominant je určena grafickou značkou v regulačním výkrese na nároží vybraných stavebních bloků. Výška atiky této dominanty může být situována o max. 7,00 m výše, než je atika posledního (nejvyššího) podlaží v rámci stavebního bloku. Půdorysný průmět této dominanty může tvořit nejvíce 10% výměry příslušného stavebního bloku.

Maximální zastavitelnost pozemku je určena jako podíl zastavěné plochy domu k celkové výměře stavebního pozemku. Pro účely výpočtu maximální zastavitelnosti pozemku se za zastavěnou plochu domu považuje plocha ohraničená z vnějšku obvodovým pláštěm budovy v úrovni 1. nadzemního podlaží. Maximální zastavitelnost pozemku se určuje vždy pro každý stavební blok jednotlivě a je patrná z regulačního výkresu.

Minimální podíl zeleně je určen poměrem ozeleněných ploch stavebního pozemku vůči jeho celkové výměře. Minimální podíl zeleně se určuje vždy pro každý stavební blok jednotlivě a je patrný z regulačního výkresu. Plochy zeleně na terénu (například trávníky, trvalkové záhony apod.) se započtou ze 100%. Plochy zeleně na konstrukcích (například nad suterény, podzemními garážemi, zelené střechy domů apod.) se započtou s redukcí 50%. Plochy zeleně, které by měly vegetační souvrství o celkové mocnosti nižší než 0,2 m se nezapočítávají. Zároveň se stanoví, že plocha zeleně na rostlém terénu musí tvořit alespoň polovinu celkové započítané plochy zeleně před redukcí.

Doprava v klidu: Všechna odstavná stání k bytovým domům v počtu dle ČSN 73 6110 budou umístěna uvnitř vymezených bloků bytových domů. V rámci vymezených ulic budou navržena parkovací stání pouze pro návštěvníky lokality.

Všechna odstavná stání k rodinným domům v počtu dle ČSN 73 6110 budou umístěna na pozemcích rodinných domů. V rámci vymezených ulic budou navržena parkovací stání pouze pro návštěvníky lokality.

Uspořádání veřejných prostranství: Uspořádání veřejných prostranství, jak je zobrazeno ve výkrese vzorových profilů, je dáno jako závazné. V regulačním výkrese je patrná dimenze jednotlivých prostranství a označení příslušného vzorového profilu. Dále je v rámci každého vymezeného úseku ulice nutné dodržet minimální počet parkovacích míst a počet stromů, jak je patrné z hlavního výkresu. Počet stromů je dán pro každý úsek ulice s tolerancí +/- 10%.

Závěr

Předložená studie přináší komplexní představu o možném budoucím uspořádání území. Při návrhu byla sledována nejen racionalita a hospodárnost návrhu při jeho realizaci, ale také jeho sociální, ekonomická i environmentální udržitelnost.

Pro úspěšné završení snahy o výstavbu nové, atraktivní a nadčasové městské čtvrti bude rozhodující, zda se podaří realizovat navrženou uliční síť v odpovídajících dimenzích a kvalitě, což otevře možnosti výstavby v rámci vyčleněných bloků.

Věříme, že jakkoliv se bude v průběhu času měnit způsob života lidí ve městech a s ním také forma zástavby jednotlivých bloků i využívání volných prostranství mezi nimi, založený koncept přetrvá a stane se hodnotnou a trvalou součástí města Pardubice.