

Územní studie • 09/2026

Palackého – sever

Pardubice

Identifikační údaje

název Územní studie Palackého – sever
Pardubice

zhotovitel DMNK architects
Zelená 17, Praha 6, 160 00
+420 773 639 334
kancelar@domyjinak.cz

zodpovědný projektant doc. Ing. arch. Petr Šikola, Ph.D.

tým Ing. arch. Hana Klapalová, Ph.D.
Ing. arch. Eva Ficková
Lukáš Fajt
Ing. Jaromír Šikola

pořizovatel Statutární město Pardubice
Pernštýnské náměstí 1
530 21 Pardubice

Mgr. Pavla Černá
Pavla.Cerna@mmp.cz
+420 466 859 164

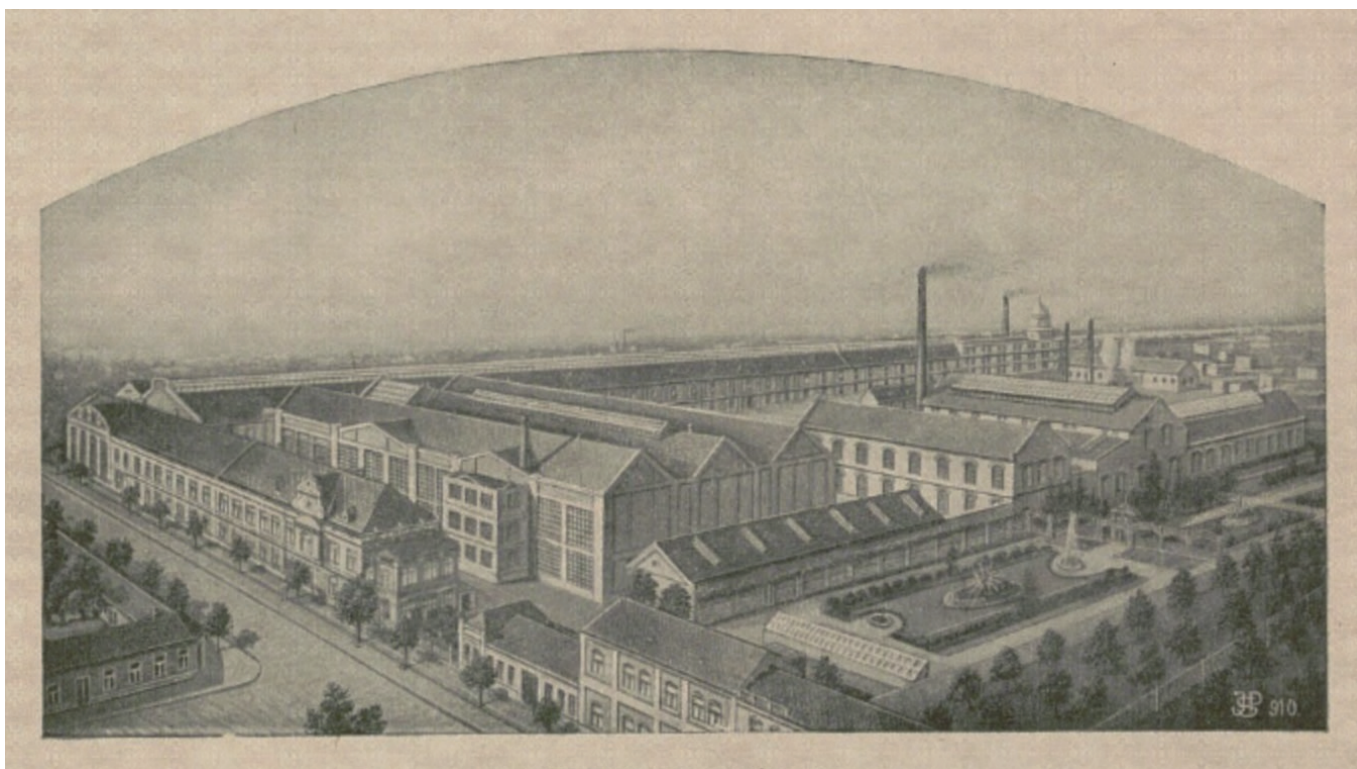
datum 09/2026

Obsah

úvod a analýzy	Historie lokality Širší souvislosti Platný územní plán Analýza lokality
návrh - grafická část	Situace širších vztahů Urbanistická situace Katastrální situace Prostorové řešení a regulace Koncepce veřejných prostranství Modrozelená infrastruktura Dopravní infrastruktura Uliční profily Inventarizace záměrů Rozvoj území Podklad pro změnu územního plánu Koncepční 3D model Technická infrastruktura
návrh - textová část	1. Cíl územní studie 2. Výchozí podmínky a analýza území 3. Urbanistická koncepce 4. Podmínky plošného a prostorového uspořádání 5. Koncepce veřejných prostranství 6. Občanská vybavenost 7. Modrozelená infrastruktura 8. Bilance návrhu 9. Dopravní infrastruktura 10. Technická infrastruktura 11. Rozvoj území a etapizace 12. Soulad s územním plánem 13. Závěr a doporučení

Úvod a analýzy

Historie lokality



Josefa Prokopa synové, továrna na mlýnské stroje

Továrna Prokopka v Pardubicích (původně Josef Prokop synové), založená 1869–1870 na Palackého třídě, byla předním středoevropským výrobcem mlýnských strojů. Po znárodnění v roce 1945 a požáru v roce 1957 pokračovala jako národní podnik. Po roce 1989 se transformovala, výroba se přesunula do Černé za Bory, zatímco původní areál byl po požáru 2007 zdemolován.



Pivovar Pernštejn

Historie pivovarnictví v Pardubicích sahá až do 14. století. V roce 1491 koupil Pardubice Vilém II. z Pernštejna a jako jednu ze svých činností začal rozvíjet ve městě pivovarnictví. V té době si navzájem konkurovaly čtyři pivovary – městský, obecní, zámecký a farní.

Roku 1871 byla založena společnost Akciový pivovar Pardubice, prvním sládkem se stal František Chodounský z Protivína. Stavba nové budovy byla dokončena v dubnu 1872 a 25. 6. 1872 byl první výstav. O konkurenta přišel pivovar v roce 1909 kdy vyhořel zámecký pivovar, založený v roce 1749. V roce 1890, po nástupu nového sládky A. Šimoníka,

se začíná dle jeho receptury vařit nové originální 19° pivo s názvem Porter. V říjnu roku 1900 pivovar zčásti vyhořel. Ve 20. letech byly do pivovaru vloženy další investice a v roce 1928 měl poprvé výstav přes 100 000 hl.

Po útlumu produkce během války byl pivovar v roce 1945 převeden do národní správy a roku 1949 znárodněn do firmy Východočeské pivovary, národní podnik v Pardubicích.

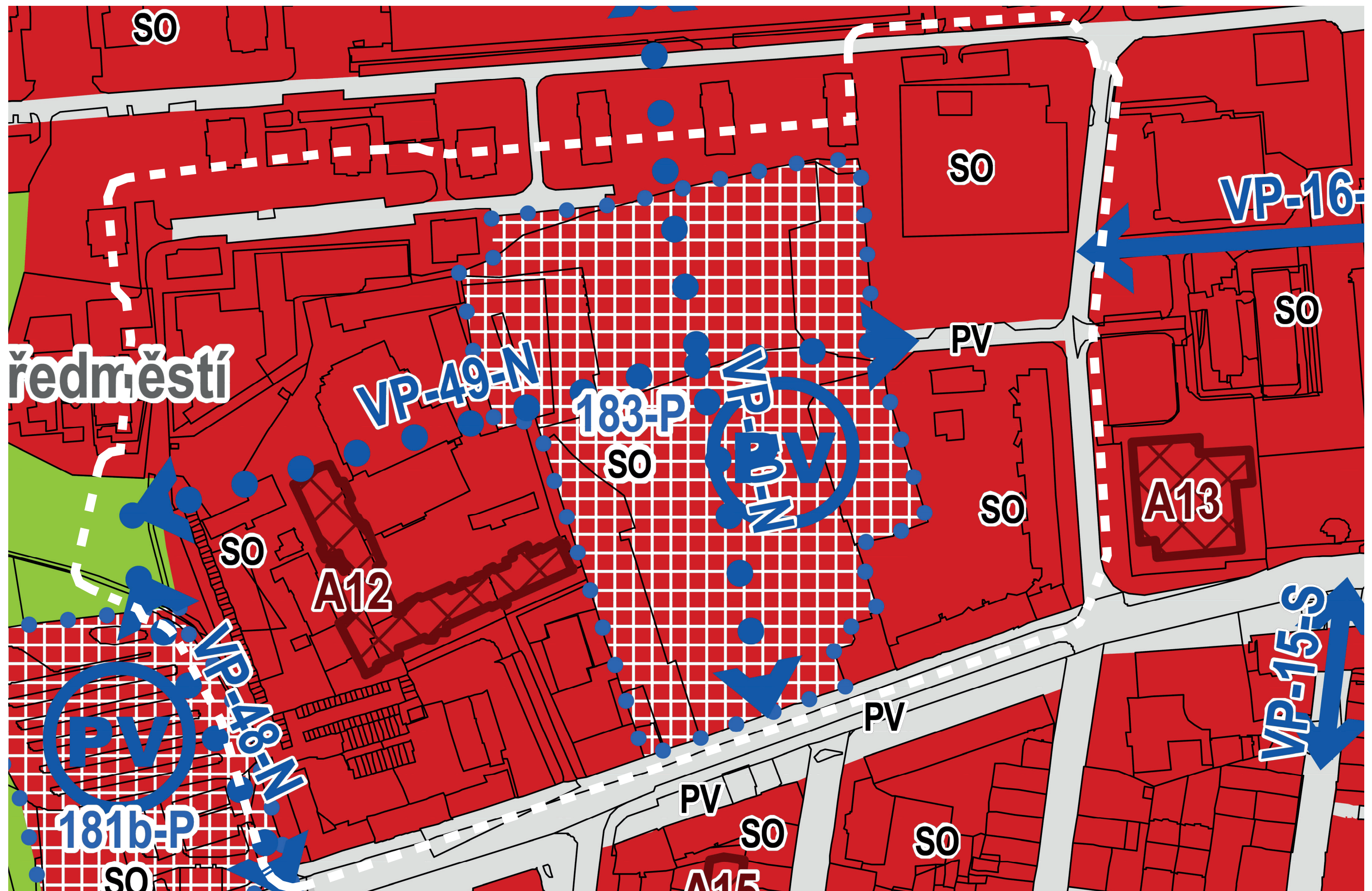
Poté přešel od roku 1960 do správy Východočeských pivovarů v Hradci Králové. Akciovou společností se stal opět 1. ledna 1993.

Širší souvislosti



SO plocha smíšená obytná
PV veřejné prostranství
ZV veřejná zeleň

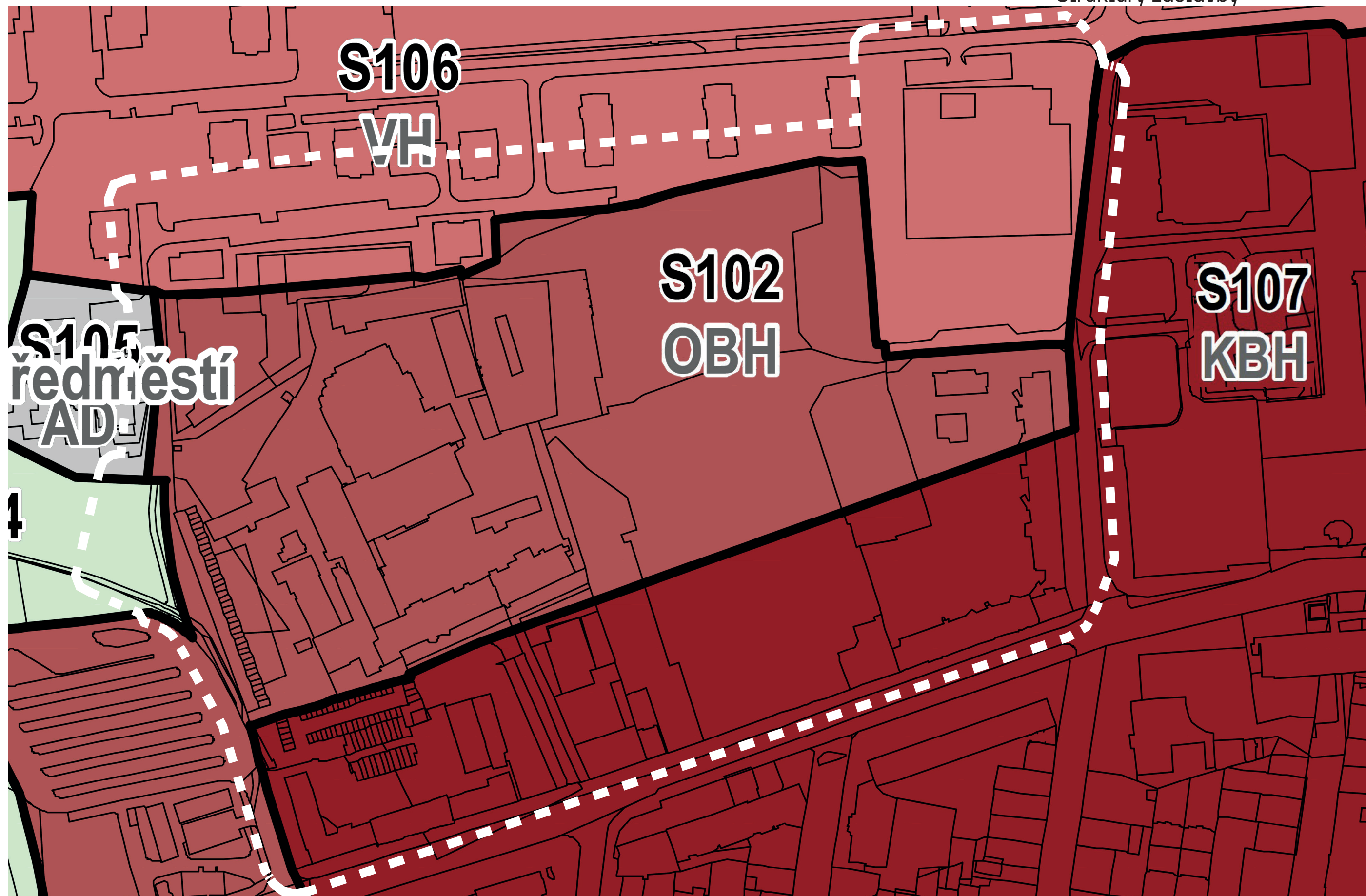
Platný územní plán

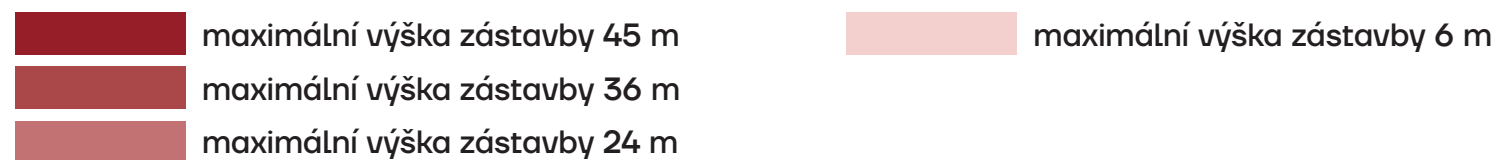


OBH otevřená bloková hmotná zástavba
VH volná hmotná zástavba
AD areálová drobná (pavilénová) zástavba

KBH kompaktní bloková hmotná zástavba

**Platný
územní plán**
Struktury zástavby



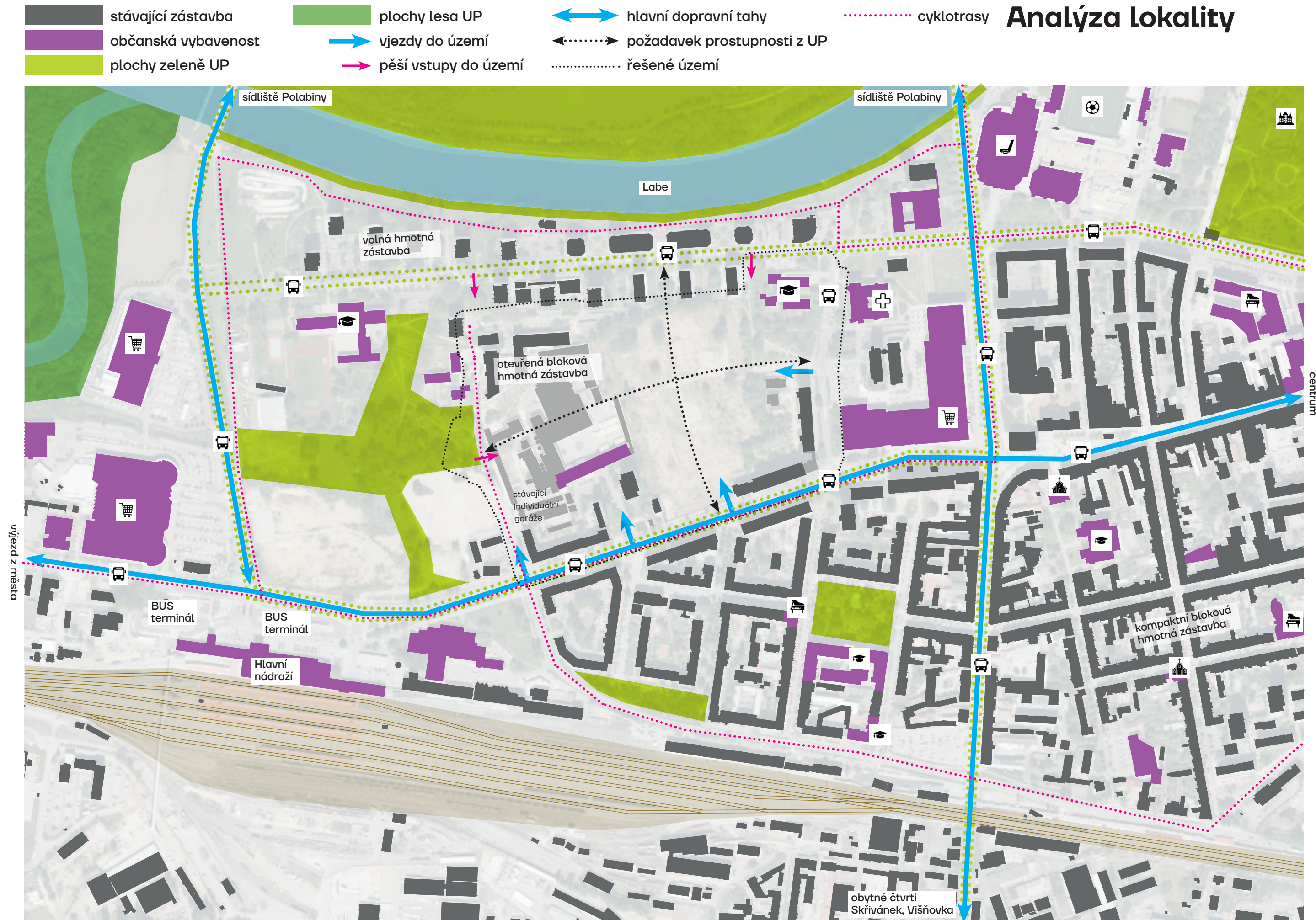


Platný územní plán

Výšková hladina



Analýza lokality



Návrh

grafická část

Situace
širších vztahů

stávající zástavba
nová zástavba



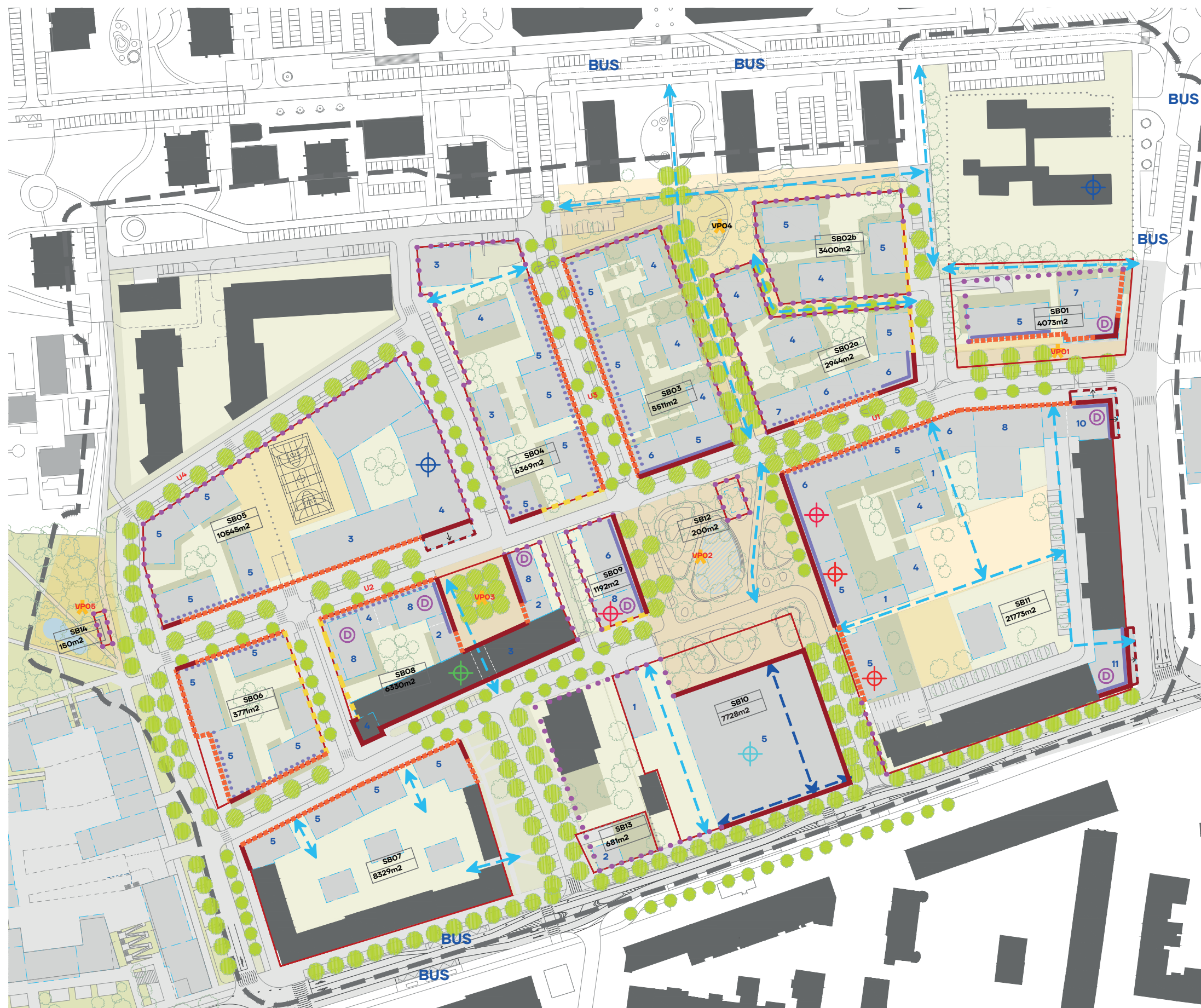
1:5000

GRAFICKÁ ČÁST





Prostorové řešení a regulace



STRUKTURA ÚZEMÍ

- hranice řešeného území
- hranice stavebního bloku
- SB OX
XXX m² označení stavebního bloku /
plocha stavebního bloku
- VP OX označení veřejného prostranství
- UX označení uličního profilu
- ilustrace možné zástavby

PROSTOROVÁ REGULACE

- uzavřená stavební čára
- otevřená stavební čára nebo uzavřená
stavební čára s max. přerušením 15m
- otevřená stavební čára
- volná stavební čára
- předstoupení fasády mimo podlaží parteru
(konzola/loubí)
- 5 počet nadzemních podlaží
+1 zakončující podlaží
- ⊕ výšková dominanta
- ↔ pěší + cyklo propojení
- ↔ pěší propojení skrz budovu
(pasáž/podloubí)

OSTATNÍ PRVKY

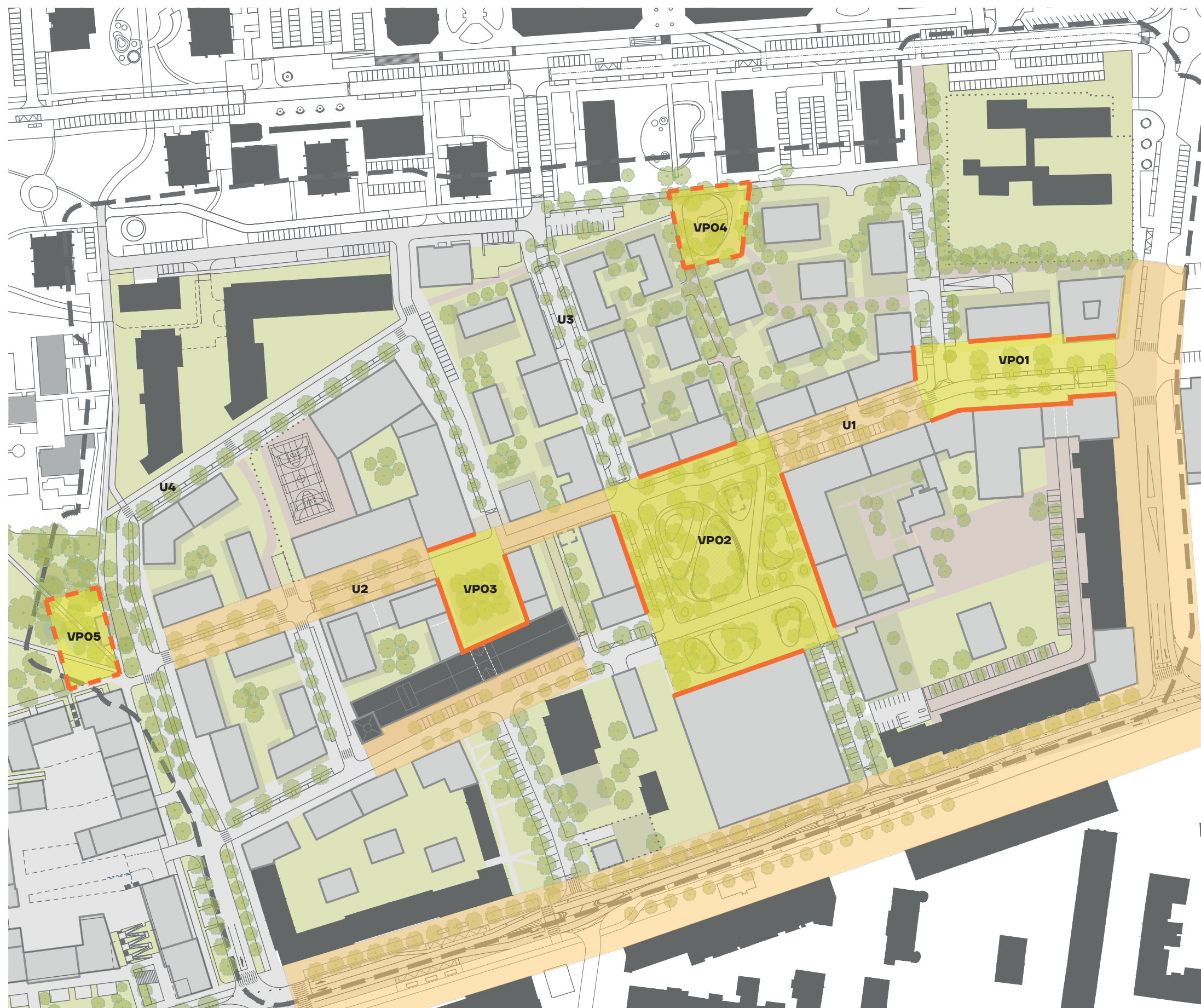
- předpokládaný aktivní parter
- ... doporučený aktivní parter
- BUS zastávka MHD
- ⊕ budova s areálem pro vzdělávání
- ⊕ administrativní budova
- ⊕ rezerva pro umístění objektů
se službami a administrativou
- ⊕ objekt bývalého pivovaru
- liniová komponovaná stromořadí



1:2000

GRAFICKÁ ČÁST

Koncepce veřejných prostranství



- hlavní veřejná městská prostranství
- podružná veřejná prostranství
- hlavní uliční pobytová prostranství

- VP 01 Vstup do Prokopky
- VP 02 Prokopovo náměstí
- VP 03 Pivovarské náměstí
- VP 04 U Kopečku
- VP 05 Vstup do parku Zelené Předměstí

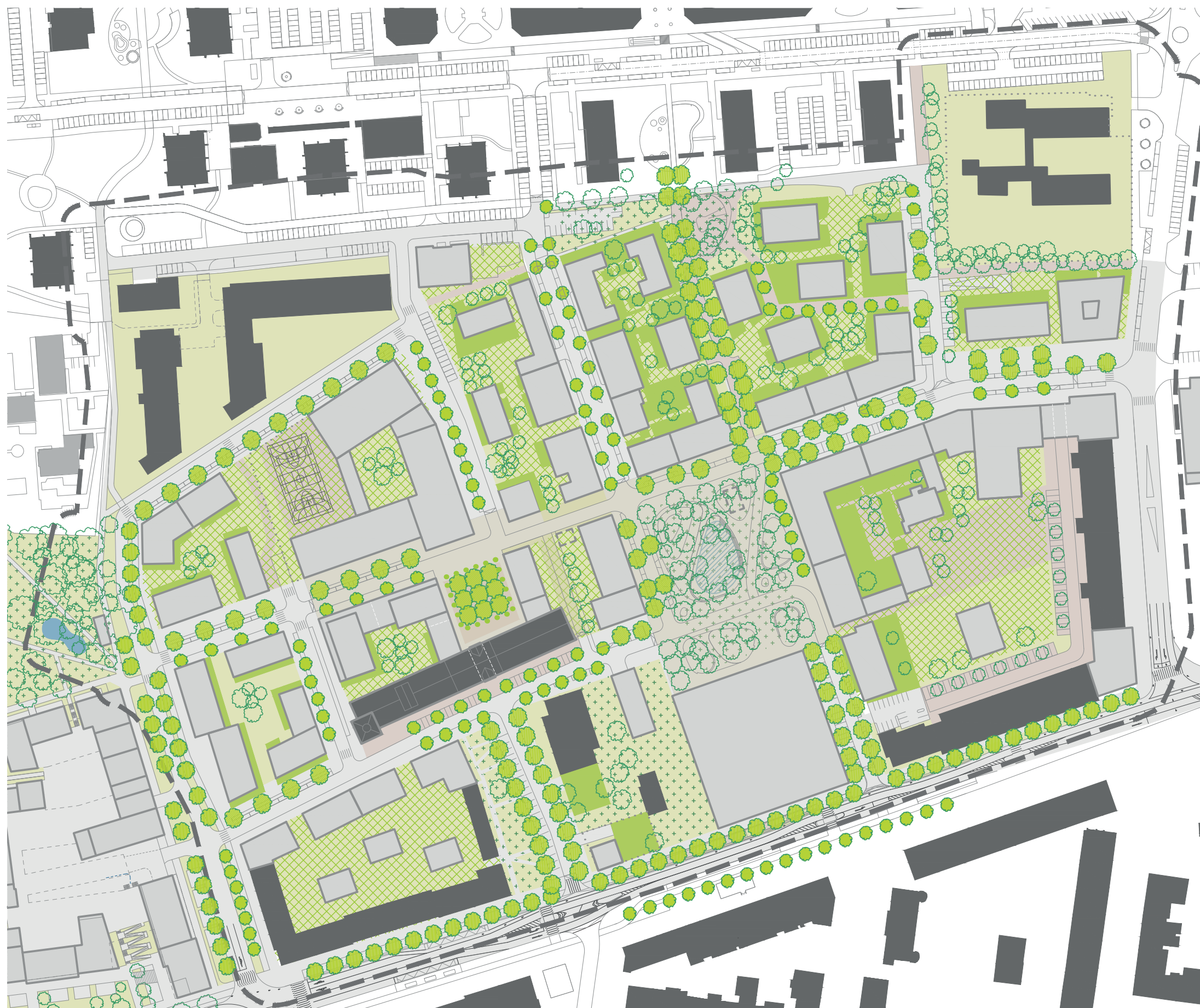
- UX označení uličního profilu



1:2000

GRAFICKÁ ČÁST

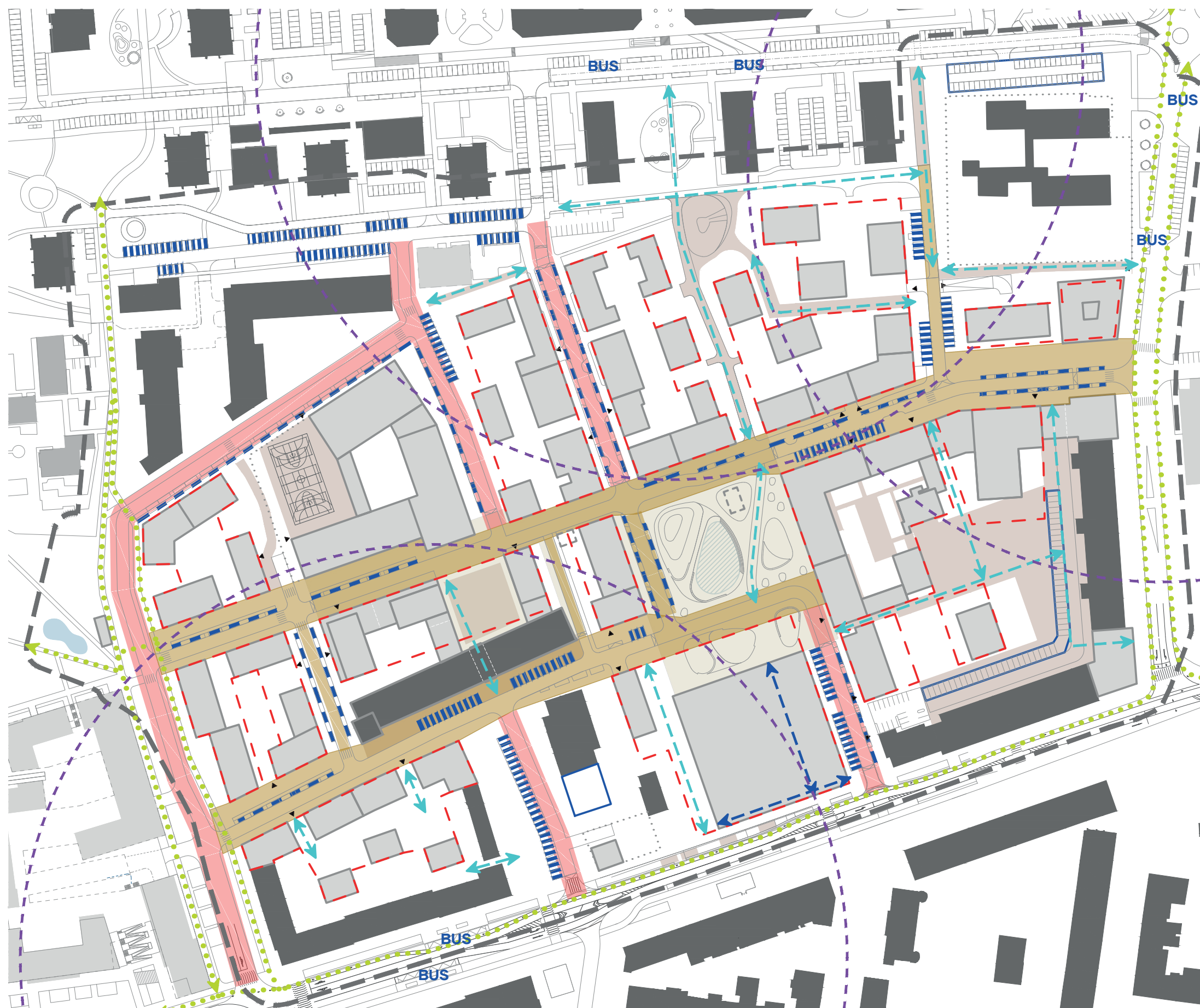
Modrozelená infrastruktura



1:2000

GRAFICKÁ ČÁST

Dopravní infrastruktura



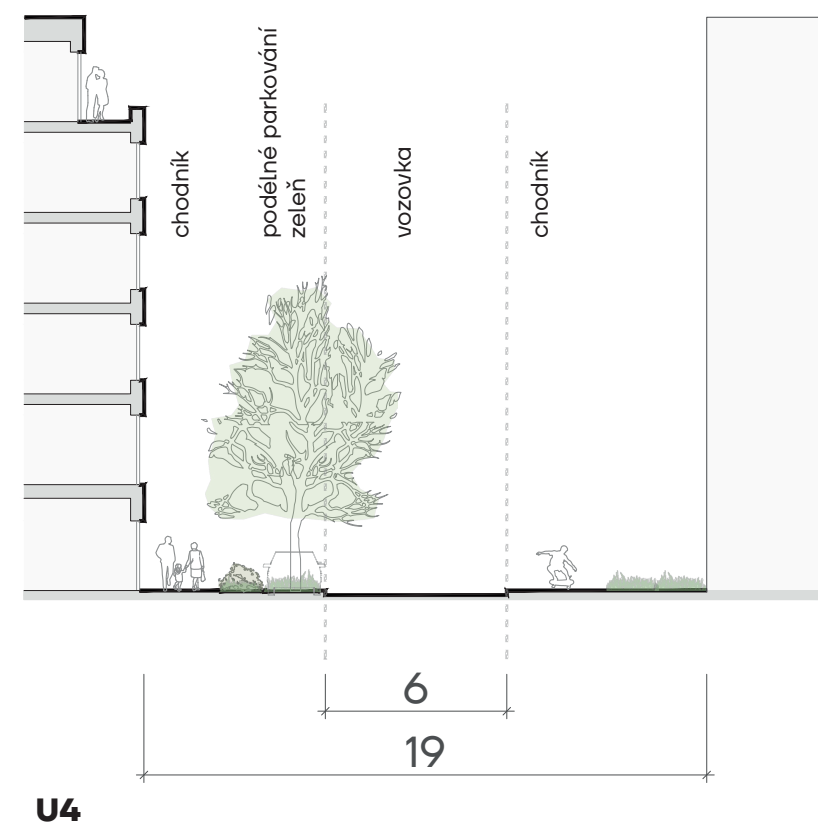
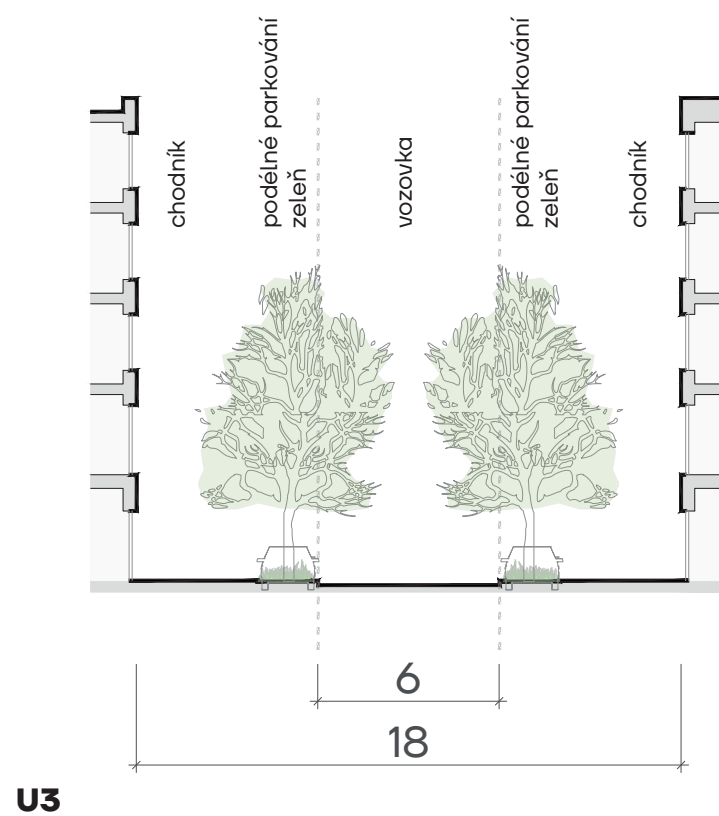
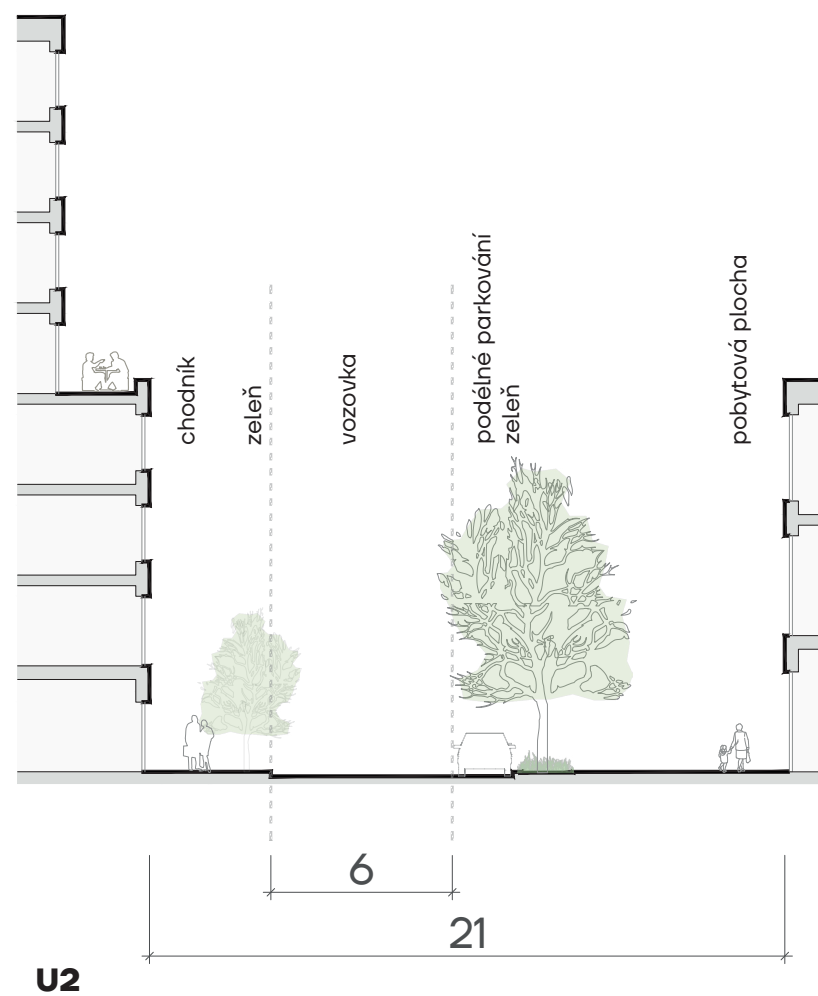
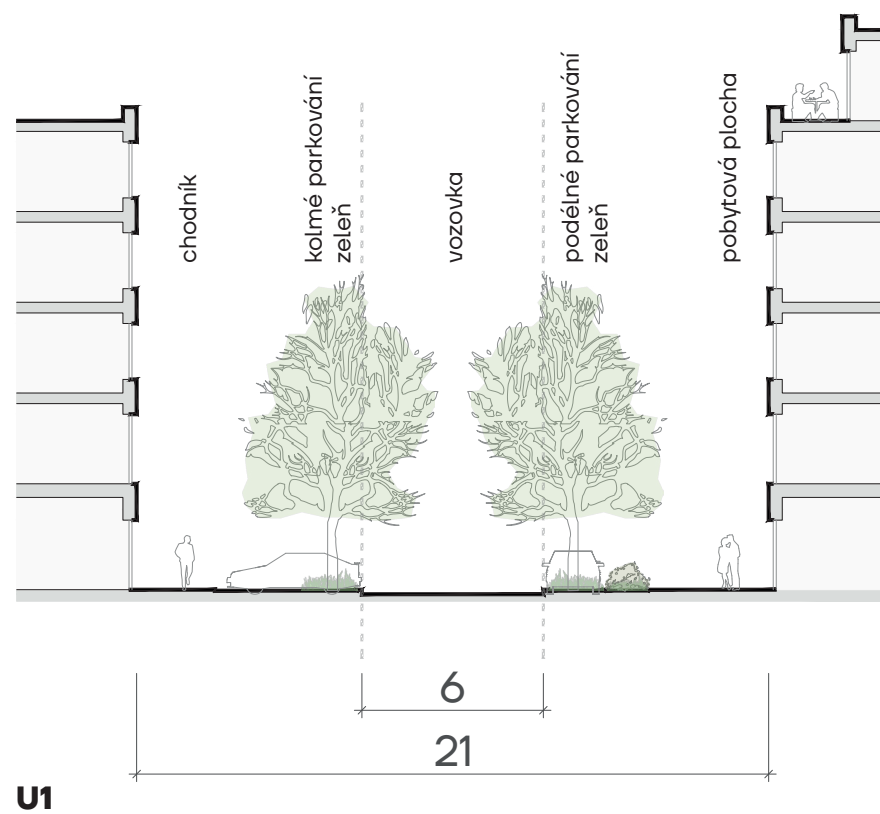
- obslužná komunikace zklidněná (zóna 30)
- obslužná komunikace s pobytovým charakterem (zóna 30, dopravně zklidněná)
- pěší propojení mimo uliční prostory
- pěší propojení skrz budovu (pasáž/podloubí)
- směr navazujících pásů pro cyklisty
- předpokládaný rozsah podzemního parkování
- předpokládaný vjezd do podzemní garáže / do vnitrobloku
- podélná uliční parkovací stání
- kolmá uliční parkovací stání
- samostatné parkovací plochy
- docházková vzdálenost 200 m od zastávky



1:2000

GRAFICKÁ ČÁST

Uliční profily



Vybrané uliční profily jsou zobrazeny jako vzorové, popisují předpokládanou šířku veřejných prostranství a principy jejich uspořádání.

Inventarizace záměrů

v řešeném území



- stáv. zástavba / zást. mimo řeš. úz.
- Pardubice Prokopka
- Pardubice Pivovar
- Záměry pod kontrolou města Pardubice
- BD Výměník
- Zámečnictví s bytovou jednotkou
- BD Zelené Předměstí

V rámci řešeného území figuruje několik vlastníků s různými záměry. Zásadním záměrem je projekt Pardubice Prokopka (nová budova ČSOB a přilehlé bytové domy). Koncepce řešení této části území byla plně přejata dle podkladu zadavatele – zpracovatel **UNIT architekti**.



1:2000

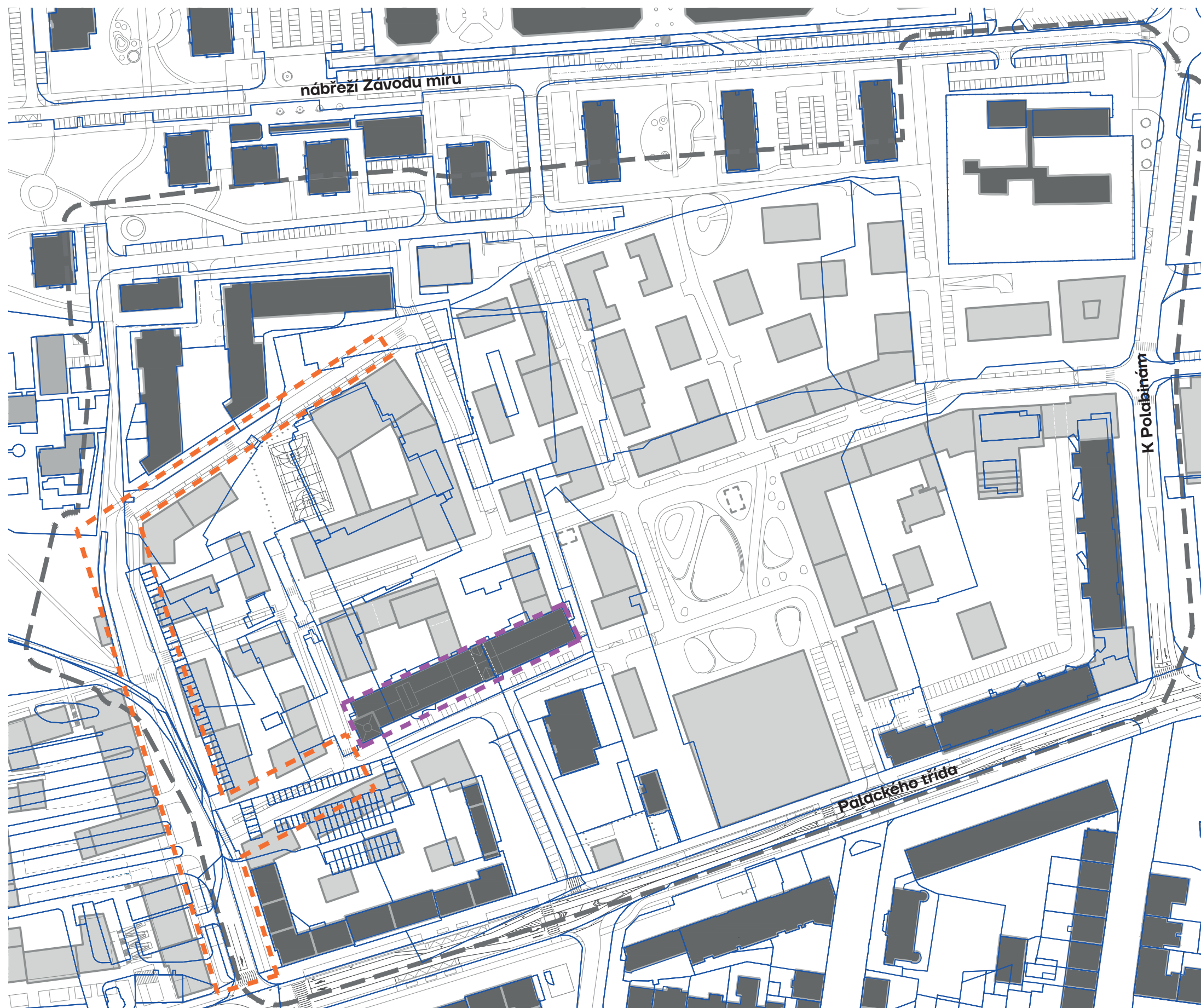
GRAFICKÁ ČÁST

20

Rozvoj území



Podklad pro změnu územního plánu

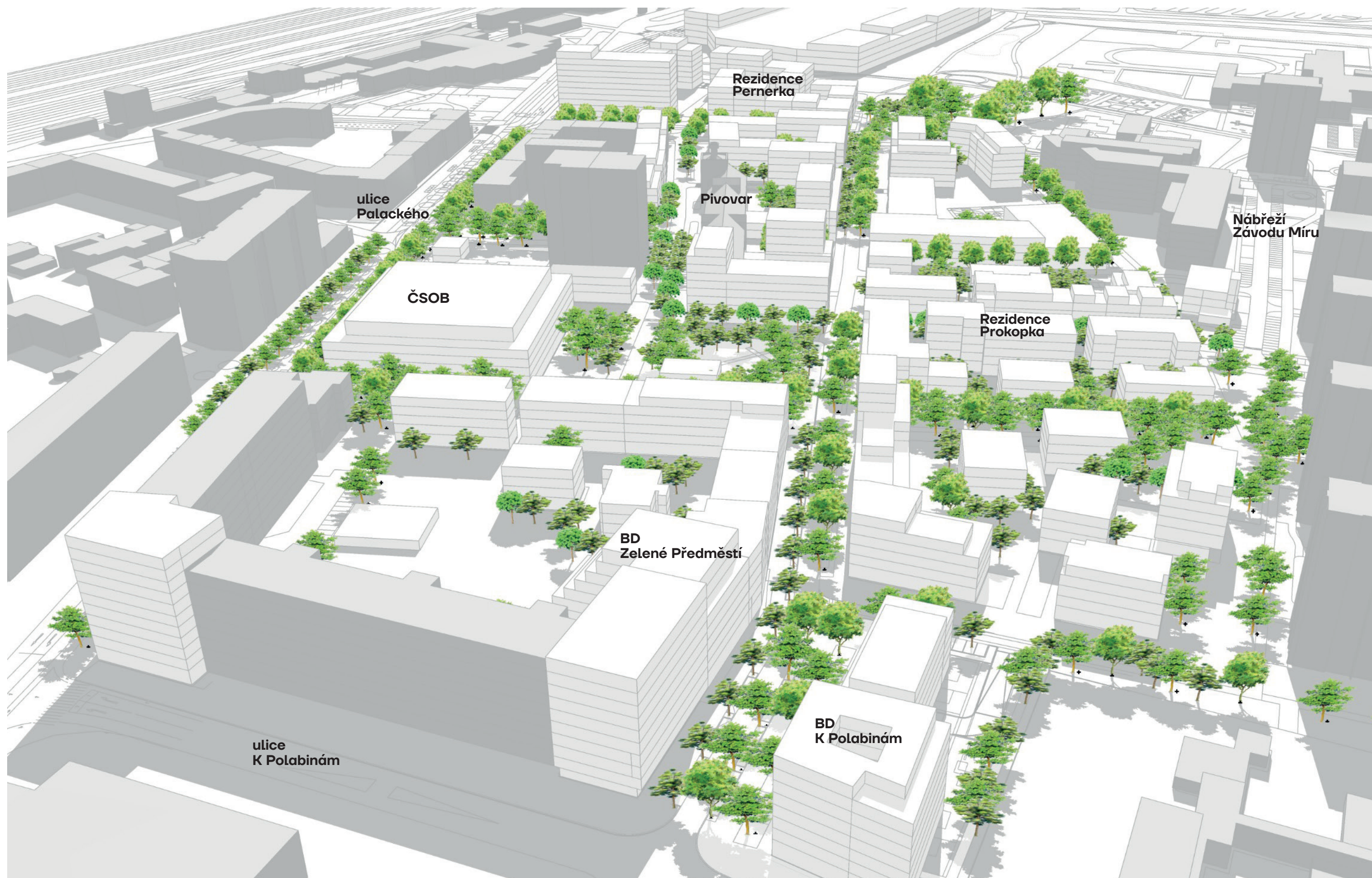


- návrh na zanesení veřejně prospěšné stavby (komunikace)
- návrh na úpravu rozsahu architektonicky hodnotné části pivovaru



1:2000

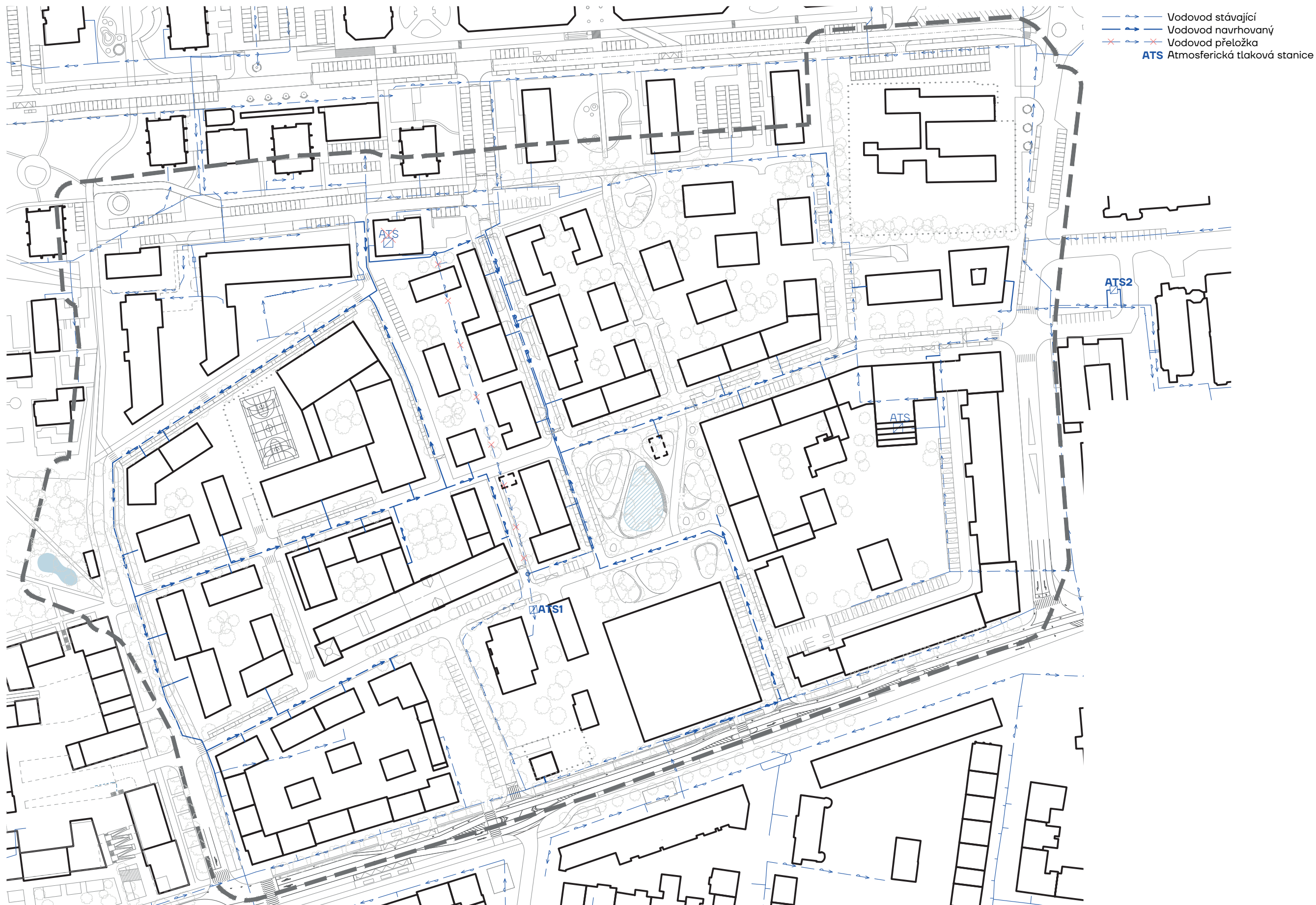
Pardubice
hlavní hřadi



ulice
K Polabinám



Vodovod



1:2000

GRAFICKÁ ČÁST

Kanalizace splašková a dešťová



- Dešťová kanalizace stávající
- Dešťová kanalizace navrhovaná
- Splašková kanalizace stávající
- Splašková kanalizace navrhovaná



1:2000

GRAFICKÁ ČÁST

Plyn

- Plyn vedení stávající
- Plyn přeložka vedení
- Plyn vedení navrhované



1:2000

GRAFICKÁ ČÁST

Silnoproud



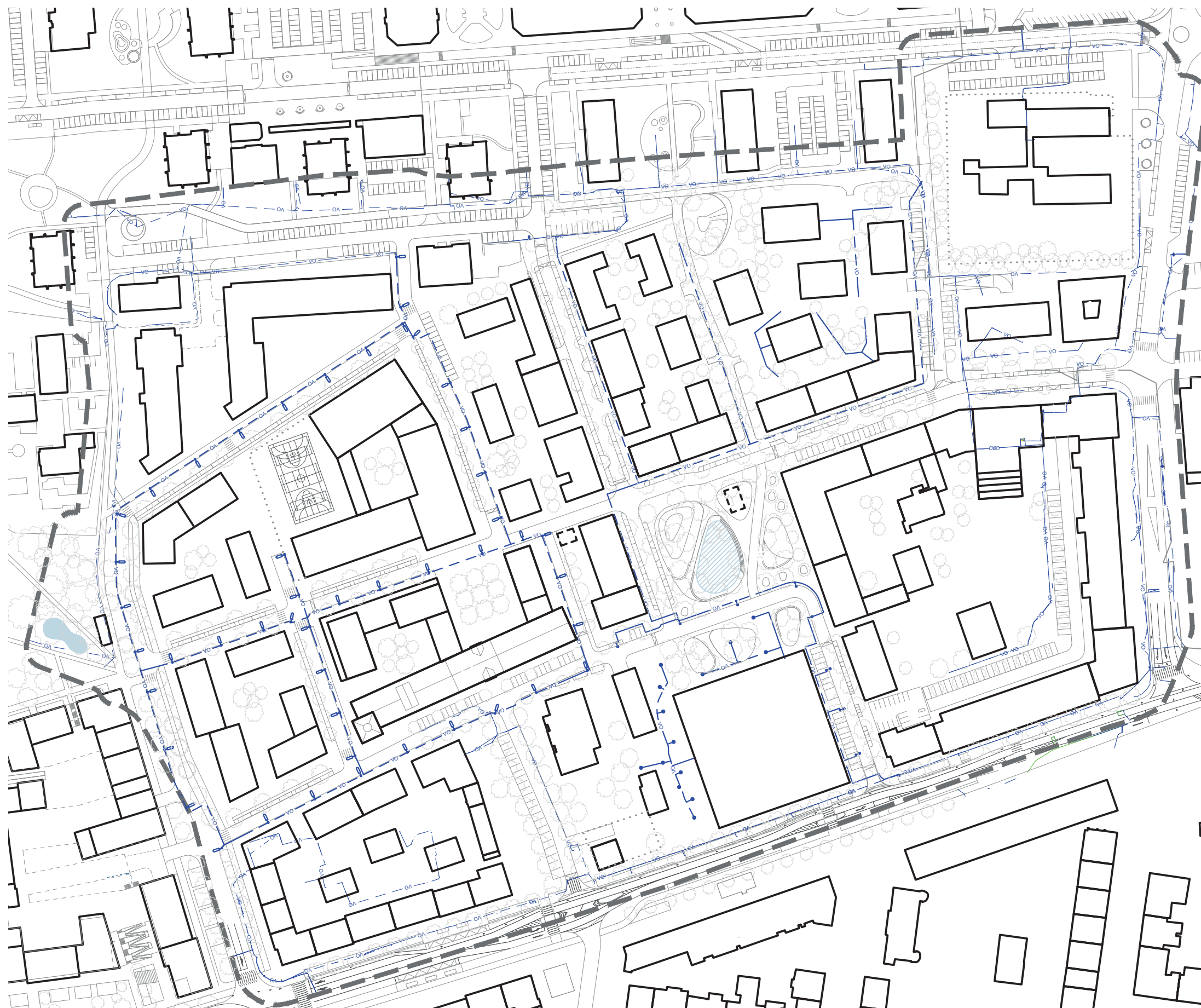
- Elektro vedení stávající
- Elektro vedení navrhované
- Trafostanice



1:2000

GRAFICKÁ ČÁST

Veřejné osvětlení



— VO — Veřejné osvětlení stávající
— VO — Veřejné osvětlení navrhované



1:2000

GRAFICKÁ ČÁST

Komunikační síť



— Komunikační síť stávající
— Komunikační síť navrhované



1:2000

GRAFICKÁ ČÁST

30

Návrh

textová část

1. Cíl územní studie

Hlavním cílem územní studie je návrh řešení koncepce území a vazeb jednotlivých rozvojových ploch určených jako zastavitelné a přestavbové plochy v místě bývalé Prokopovy továrny a stávajícího objektu pivovaru Pardubice v exponované centrální části města. Cílem je vytvořit v území další jádro centra města s výrazným podílem městských prostorů (prostranství) a veřejné zeleně, s průchody mezi Palackého třídou a sídlištěm Závodu míru, resp. nábrežními partiemi levého břehu Labe (procházkové trasy po nábreží). Zájmem je stanovit

parametry charakteru objektů tak, aby byla zajištěna ucelenost výrazu lokality, definovat budoucí řešení technické a dopravní infrastruktury a zelené infrastruktury.

Územní studie navrhuje kapacity území, vymezení veřejných prostranství a zeleně, řešení odpovídajících potřeb občanského vybavení, principy plošného a prostorového uspořádání v tomto území (předpokládanou podlažnost zástavby, stavební čáry a další).

2. Výchozí podmínky a analýza území

Řešené území o rozloze 11,14 ha se nachází ve významné poloze v širším centru Pardubic, mezi centrem města a vlakovým nádražím, v blízkosti řeky Labe. Díky vazbám na centrum města, hlavní železniční nádraží, významné dopravní tepny i plochy zeleně představuje území důležitý článek v prostorové struktuře města. Jeho transformace má zásadní význam pro dotvoření centrální části Pardubic a zlepšení prostupnosti městského území.

Stávající charakter lokality je výsledkem jejího historického průmyslového využití. Nacházejí se zde areály bývalé továrny Prokopka, zaměřené na výrobu mlýnských strojů, a Pardubického pivovaru. Rozsáhlé,

uzavřené a obtížně prostupné výrobní areály dnes tvoří výraznou prostorovou bariéru a představují brownfield v centrální poloze města. Území omezuje přirozené pěší a cyklistické vazby mezi navazujícími městskými částmi.

Strategická poloha, rozsah území a dostupnost dopravní i technické infrastruktury současně vytvářejí mimořádný potenciál pro vznik nové plnohodnotné městské čtvrti. Transformace území nabízí příležitost k vytvoření živé, funkčně smíšené a městotvorné zástavby s významným podílem bydlení, doplněné o nové pracovní příležitosti, potřebnou občanskou vybavenost, kvalitní veřejná prostranství a

systém městské zeleně. Důležitou součástí proměny území bude odstranění stávajících bariér, vytvoření nových vazeb a zapojení lokality do prostorové, funkční a dopravní struktury Pardubic.

V rámci řešeného území figuruje několik vlastníků s různými záměry. Zásadním záměrem je projekt Pardubice Prokopka (nová administrativní budova a přilehlé bytové domy). Koncepce řešení této části území byla plně přejata dle podkladu zadavatele (zpracovatel UNIT architekti).

Svým rozsahem a identitou je významný rovněž stávající areál dřívějšího pivovaru, jehož území je žádoucí vhodně začlenit

do struktury města. Zároveň je vhodné zachovat odkaz na fungování pivovarnictví v Pardubicích v podobě konverze průčelního objektu.

V západní části území se nachází stávající soubory řadových garáží s velkým počtem vlastníků. Tyto garáže nejsou v území vyhovující, jejich provoz a umístění nenaplňuje předpoklady pro nové využití území, garáže představují bariéru pro napojení území na síť ulic.

Předpokládá se, že stávající obytné budovy v řešeném území budou zachovány, nabízí se příležitost doplnit nedokončené bloky zástavby.

3. Urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce je založena na vytvoření jasné a čitelné uliční struktury s otevřenou blokovou hmotnou zástavbou (v souladu s územním plánem). Navržené uspořádání vytváří předpoklady pro vznik kompaktní, efektivně využitá a současně obytně atraktivní městské čtvrti. Zástavba respektuje vymezené uliční hrany, formuje jednoznačně čitelné veřejné uliční prostory a uvnitř jednotlivých bloků vytváří klidnější, převážně pobytové prostředí pro jejich obyvatele.

Základní kompoziční a provozní páteří území je nová hlavní osa vedená mezi Palackého třídou a nábřežím Závodu Míru – od ulice K Polabinám směrem na západ. Na tuto

osu jsou navázána významnější veřejná prostranství a dílčí obslužné komunikace zpřístupňující jednotlivé části nové zástavby. Hlavní osa zároveň podporuje pěší a cyklistickou prostupnost území a vytváří nové propojení mezi navazujícími částmi města. Prostupnost územím v příčném směru je zajištěna novou pěší osou spojující Palackého třídu se sídlištěm nábřeží Závodu Míru.

Navržená struktura propojuje území dvou původně samostatných průmyslových areálů do jednoho funkčního a prostorového celku. Převládající obytná funkce je doplněna pracovními příležitostmi, občanskou vybaveností, retailovými plochami

a veřejnými prostranstvími a zelení.

Významným prvkem při Palackého třídě je nová administrativní budova, která posiluje městský charakter této významné třídy a přispívá k funkční rozmanitosti území. Uvnitř nové čtvrti je vymezen samostatný blok určený pro novou areálovou školu včetně potřebného venkovního a sportovního zázemí. Škola představuje důležitou součást občanské vybavenosti a přirozený cíl každodenního pohybu v území. Rozsah školského bloku je možné západním směrem upravit dle konkrétního záměru.

Součástí koncepce je rovněž zachování historicky hodnotné části původního pivovarského objektu. Pro objekt se předpokládá nové využití, například pro

společenskou, kulturní nebo jinou veřejně orientovanou funkci. Zachovaná stavba se tak může stát významným orientačním a identifikačním bodem nové čtvrti a současně připomínkou její průmyslové minulosti. Stavba je akcentována vymezením přilehlého veřejného prostranství. Výsledkem návrhu je prostupná a funkčně smíšená městská struktura, která odstraňuje dnešní bariérový charakter území, doplňuje chybějící vazby a začleňuje bývalé průmyslové areály do organismu města. Koncepce vytváří podmínky pro vznik plnohodnotné městské čtvrti s převahou bydlení, dostatkem zeleně, kvalitními veřejnými prostranstvími a odpovídající občanskou vybaveností.

4. Podmínky plošného a prostorového uspořádání

Územní studie stanovuje základní podmínky plošného, prostorového a funkčního uspořádání řešeného území. Jednotlivé regulativy jsou vyznačeny v regulačním výkrese grafické části a v této kapitole jsou podrobněji popsány a vysvětleny. Textová a grafická část se uplatňují společně. Regulace vymezuje zejména stavební bloky a jejich využití, stavební čáry, předpokládanou podlažnost a výškové dominanty, pěší propojení, veřejná prostranství, uliční profily, významné budovy a úseky s předpokládaným nebo doporučeným aktivním parterem.

Stavební bloky

Řešené území je členěno do stavebních bloků označených SB01 až SB14. Stavební blok představuje ucelenou část území určenou pro umístění jednoho nebo více stavebních objektů a souvisejících nezastavěných ploch, vnitrobloků, zeleně, obslužných ploch a dopravní infrastruktury. Pro jednotlivé bloky je stanoveno předpokládané funkční využití, specifické prostorové podmínky, plocha bloku a maximální kapacita hrubých podlažních ploch v nadzemních částech objektů:

SB01

Využití:

- bydlení v bytových domech
- obchod a služby v přízemí

Specifické podmínky:

- Blok se nachází v exponované poloze při hlavním vstupu do území a podílí se na vytvoření Vstupu do Prokopky.
- V poloze vyznačené v regulačním výkrese je přípustná výškově dominantní stavba.
- Blok přiléhá k veřejnému prostranství VPO1
- Pro blok platí podíl zastavěnosti 40 % a podíl zeleně 40 % stanovený dle podmínek platného územního plánu.

Plocha bloku: 4 073 m²

Maximální kapacita NP – HPP: 8 700 m²

SB02a

Využití:

- bydlení v bytových domech
- obchod a služby v přízemí v jižní části bloku

Specifické podmínky:

- Blok přiléhá k veřejnému prostranství VPO1

Plocha bloku: 2 944 m²

Maximální kapacita NP – HPP: 11 400 m²

SB02b

Využití:

- bydlení v bytových domech

Specifické podmínky:

- Blok přiléhá k veřejnému prostranství VPO4

Plocha bloku: 3 400 m²

Maximální kapacita NP – HPP: 5 800 m²

SB03

Využití:

- bydlení v bytových domech
- obchod a služby v přízemí

Specifické podmínky:

- Blok přiléhá k veřejnému prostranství VPO2

Plocha bloku: 5 511 m²

Maximální kapacita NP – HPP: 14 700 m²

SB04**Využití:**

- bydlení v bytových domech
- obchod a služby v přízemí

Specifické podmínky:

- Přes blok musí být zachováno veřejné pěší a cyklo propojení vyznačené v regulačním výkresu.

Plocha bloku: 6 369 m²

Maximální kapacita NP – HPP: 13 400 m²

SB07**Využití:**

- bydlení v bytových domech
- obchod a služby v přízemí.

Specifické podmínky:

- Blok představuje dostavbu stávajícího uličního bloku.
- Uvnitř vnitrobloku jsou přípustné doplňkové stavby dle podmínek platného územního plánu.
- Umístění doplňkových staveb nesmí nepřiměřeně omezit pobytovou, vegetační a rekreační funkci vnitrobloku.

Plocha bloku: 8 329 m²

Maximální kapacita NP – HPP: 8 500 m²

SB05**Využití:**

- areál mateřské, základní nebo střední školy včetně souvisejících venkovních ploch
- bydlení v bytových domech, obchod a služby v přízemí

Specifické podmínky:

- Vzájemný poměr školské a obytné funkce může být upraven podle konkrétního záměru a provozních požadavků školy.
- Blok může být využit celý pro školský areál, celý pro bydlení nebo pro kombinaci obou funkcí, pokud budou dodrženy ostatní regulativy a příslušné požadavky na jednotlivé způsoby využití
- Blok přiléhá k veřejnému prostranství VPO3

Plocha bloku: 10 545 m²

Maximální kapacita NP – HPP: 23 200 m²

SB08**Využití:**

- novostavby pro bydlení v bytových domech
- obchod a služby v přízemí
- přestavba zachované části původního pivovarského objektu pro služby, kulturu, společenské využití nebo administrativu.

Specifické podmínky:

- Historicky hodnotná část původního pivovarského objektu bude zachována a adaptována pro nové využití jako připomínka průmyslové historie území.
- Územní studie doporučuje návrh přestavby pivovarského objektu ověřit samostatnou architektonickou studií zpracovanou autorizovaným architektem, případně architektonickou soutěží.
- V polohách vyznačených v regulačním výkresu jsou přípustné výškově dominantní stavby.
- Přes blok musí být zachováno veřejné pěší propojení.
- Blok přiléhá k veřejnému prostranství VPO3

Plocha bloku: 6 330 m²

Maximální kapacita NP – HPP: 22 800 m²

SB06**Využití:**

- bydlení v bytových domech
- obchod a služby v přízemí

Specifické podmínky:

- Pro blok nejsou nad rámec obecných podmínek a regulativů vyznačených v grafické části stanoveny další specifické požadavky.

Plocha bloku: 3 771 m²

Maximální kapacita NP – HPP: 12 400 m² včetně objektu pivovaru

SB09**Využití:**

- bydlení v bytových domech
- obchod a služby v přízemí
- ve vyznačených objektech možné služby a administrativa i v dalších podlažích

Specifické podmínky:

- V poloze vyznačené v regulačním výkresu je přípustná výškově dominantní stavba
- Blok přiléhá k veřejnému prostranství VPO2.

Plocha bloku: 1192 m²

Maximální kapacita NP – HPP: 6500 m²

SB10**Využití:**

- administrativa

Specifické podmínky:

- Blok je určen pro administrativní budovu a její související provozní a pobytové plochy.
- Přes blok musí být zachována veřejná pěší propojení vyznačená v regulačním výkresu.
- Blok přiléhá k veřejnému prostranství VPO2

Plocha bloku: 7 728 m²

Maximální kapacita NP – HPP: 21 500 m²

SB11**Využití:**

- bydlení v bytových domech; obchod a služby v přízemí; služby a administrativa v podlažích vyznačených objektů.

Specifické podmínky:

- Blok představuje dostavbu stávajícího uličního bloku.
- V polohách vyznačených v regulačním výkresu jsou přípustné výškově dominantní stavby.
- Blok přiléhá k veřejným prostranstvím VPO1 a VPO2.
- Přes blok musí být zachována veřejná pěší a cyklo propojení vyznačená v regulačním výkresu.
- Uvnitř vnitrobloku jsou přípustné doplňkové stavby dle podmínek platného územního plánu.
- Územní studie doporučuje zpracovat komplexní urbanisticko-architektonický návrh nově dotvořeného vnitrobloku. Návrh musí koordinovat doplňkové stavby, pobytové plochy, zeleň, pěší trasy, hospodaření se srážkovou vodou, parkování a dopravní obsluhu.

Plocha bloku: 21 772 m²

Maximální kapacita NP – HPP: 36 500 m²

SB12**Využití:**

- kavárna, bistro nebo obdobný provoz občanské vybavenosti

Specifické podmínky:

- Jedná se o drobnou doplňkovou stavbu umístěnou ve veřejném prostranství VPO2
- Stavba musí svým měřítkem, architektonickým řešením a provozem respektovat pobytový a vegetační charakter veřejného prostranství

Plocha bloku: 200 m²

Maximální kapacita NP – HPP: 150 m²

SB13**Využití:**

- obchod a bydlení.

Specifické podmínky:

- Blok je určen pro samostatnou stavbu prodejny doplněnou bytovou jednotkou

Plocha bloku: 681 m²

Maximální kapacita NP – HPP: 350 m²

SB14**Využití:**

- kavárna, bistro nebo obdobný provoz občanské vybavenosti

Specifické podmínky:

- Jedná se o drobnou doplňkovou stavbu umístěnou ve veřejném prostranství VPO5
- Objekt může obsahovat provozní nebo hygienické zázemí související s využíváním navazujícího rekreačního území.
- Stavba musí svým měřítkem a architektonickým řešením respektovat parkový charakter prostředí.

Plocha bloku: 150 m²

Maximální kapacita NP – HPP: 150 m²

Stavební čáry

Stavební čára je základním prostorovým regulativem, který určuje způsob zastavění stavebního bloku a vztah budov k přilehlému veřejnému prostranství. Vymezuje hranici trvalého zastavění budovami a stanovuje, zda musí být zástavba na této hranici souvislá, přerušovaná nebo zda od ní může ustupovat.

Stavební čára uzavřená

Uzavřená stavební čára vymezuje hranici zastavitelné a nezastavitelné části bloku. Zástavba od ní nesmí ustupovat a musí ji v celé stanovené délce souvisle a úplně zastavět.

V odůvodněných případech je přípustné lokální ustoupení nebo předsazení dílčí části průčelí nejvýše o 2 m, pokud jde o architektonické členění stavby, které nenaruší základní kontinuitu uliční fronty ani nezasáhne nepřipustným způsobem do veřejného prostranství.

Stavební čára otevřená

Otevřená stavební čára vymezuje hranici zastavitelné a nezastavitelné části bloku. Zástavba od ní nesmí ustupovat, může však být přerušena jednou nebo více stavebními

mezerami. Stavební čára tak zajišťuje jednoznačné vymezení uličního prostoru a současně umožňuje otevření bloku a propojení s jeho vnitřní částí.

Kombinace uzavřené a otevřené stavební čáry

V úsecích vyznačených jako kombinace uzavřené a otevřené stavební čáry musí zástavba sledovat stanovenou hranici, může však být přerušena stavebními mezerami. Maximální šířka jednotlivé mezery mezi objekty je stanovena na 15 m. V odůvodněných případech je přípustné lokální ustoupení nebo předsazení dílčí části průčelí nejvýše o 2 m, pokud jde o architektonické členění stavby, které nenaruší základní kontinuitu uliční fronty ani nezasáhne nepřipustným způsobem do veřejného prostranství.

Stavební čára volná

Volná stavební čára vymezuje nepřekročitelnou hranici zastavitelné části bloku směrem k veřejnému prostranství. Zástavba může od této hranice libovolně ustupovat a může být řešena souvisle nebo přerušovaně. Konkrétní poloha objektů musí respektovat celkovou urbanistickou koncepci, návaznost na okolní zástavbu

a kvalitu navazujících veřejných a nezastavěných prostorů.

Konzoly, podloubí a pasáže

Prostorová regulace dále vymezuje objekty, kde jsou uplatněny další principy členění hmot. V území jsou vymezeny objekty s možným předstoupením fasády mimo podlaží parteru formou konzoly, dále jsou vyznačena propojení skrz budovy (pasáž, podloubí)

Podlažnost a výškové dominanty

Regulační výkres stanovuje orientační podlažnost navrhovaných staveb. Číslo uvedené u jednotlivých objektů vyjadřuje základní počet nadzemních podlaží. K tomuto počtu lze přidat jedno zakončující podlaží (ustoupené podlaží, případně podkroví).

Zakončující podlaží musí být prostorově a hmotově podřízeno hlavní hmotě budovy a musí být z přilehlého prostranství vnímáno jako její zakončující část. Jeho konkrétní odstup od hlavního průčelí bude stanoven v navazující projektové dokumentaci s ohledem na měřítko uličního prostoru a charakter stavby.

Podíl zastavěnosti a podíl zeleně

Platný územní plán nestanovuje pro převážnou část řešeného území povinnost dodržet konkrétní podíl zastavěnosti. Výjimkou je stavební blok **SB01**, který uvažuje stavbu bytového domu, pro který je stanoven:

- podíl zastavěnosti 40 %,
- podíl zeleně 40 %.

Způsob výpočtu a naplnění obou čísel se řídí definicemi platného Územního plánu Pardubice, stejně tak stanovení a výpočet podílu zeleně v ostatních částech řešeného území.

Maximální kapacita zástavby v ostatních stavebních blocích je regulována zejména stanovenou kapacitou hrubých podlažních ploch (HPP) v nadzemních podlažích, stavebními čarami, předpokládanou podlažností a dalšími podmínkami uvedenými v této kapitole.

Předpokládané hodnoty HPP nadzemních podlaží pro jednotlivé bloky jsou uvedeny výše, pro celé řešené území jsou uvedeny v části Bilance.

Pěší a cyklo propojení

Pěší a cyklo prostupnost území je vedle chodníků a pěších ploch v uličních profilech zajištěna veřejnými pěšími propojeními vedenými přes vybrané stavební bloky a veřejná prostranství. Tato propojení vytvářejí klíčové koridory, zkracují docházkové vzdálenosti a umožňují prostupnost nové čtvrti ve všech hlavních směrech.

Pěší propojení mohou být řešena jako otevřený venkovní koridor, průchod mezi objekty nebo průchod či pasáž v rámci budovy. Musí být bezpečná, přehledná, komfortní a v maximální možné míře bezbariérová. Jejich přesné vedení lze v rámci podrobnějšího návrhu upravit za předpokladu zachování vyznačených návazností, veřejné přístupnosti a významu propojení.

Podél hlavních pěších tras se předpokládá umístění městského mobiliáře, zeleně a veřejného osvětlení. Řešení nesmí vytvářet nepřehledná, obtížně kontrolovatelná nebo bariérová místa. Je vhodné navrhovat tato propojení tak, aby byla sjízdná i na kole.

Veřejná prostranství

Veřejná prostranství vyznačená v regulačním výkrese jsou podrobně popsána v kapitole Koncepce veřejných prostranství a zeleně. Jejich hranice, vzájemné vazby a základní funkční charakter musí být respektovány. Konkrétní materiálové, vegetační a provozní řešení bude upřesněno v navazujících krajinářsko-architektonických a dopravních projektech.

Uliční profily

Vybrané označené uliční profily u typových ulic jsou graficky rozpracovány v části Dopravní infrastruktura. Zobrazené uspořádání jednotlivých profilů je příkladné a vyjadřuje požadované prostorové vztahy mezi jízdním prostorem, pěšími trasami, parkováním, zelení a navazující zástavbou. Jde o základní principy typových uličních veřejných prostranství. V odůvodněných případech lze v navazující projektové dokumentaci uspořádání profilu upravit. Úprava však musí zachovat principy řešení veřejných prostranství – základní šířkové a funkční vztahy, bezpečné podmínky pro pěší a cyklistický pohyb, prostor pro stromořadí a modrozelenou infrastrukturu a odpovídající úroveň dopravní obsluhy.

Ulice, které nemají podrobně specifikované uliční profily budou řešeny v následujících stupních projektových dokumentací v souladu s principy zobrazenými v situaci. Specifická místa a veřejné prostory před významnými objekty budou navrženy a rozpracovávány v rámci studií konkrétních záměrů.

Významné budovy

V regulačním výkrese jsou označeny významné budovy s převažující náplní odlišnou od bydlení. Jedná se zejména o:

- budovy pro vzdělávání včetně souvisejících uzavřených školních a sportovních ploch,
- administrativní budovu,
- zachovanou a přestavovanou část původního pivovarského objektu,
- plochy nebo objekty s předpokládaným využitím pro služby, ubytování, kulturu nebo administrativu.

Označení významné budovy vyjadřuje její funkční a urbanistický význam. Konkrétní architektonické, dispoziční a provozní řešení bude předmětem navazující projektové dokumentace při respektování ostatních regulativů územní studie.

Aktivní parter

Územní studie v regulačním výkrese označuje hrany stavebních bloků, podél kterých je předpokládáno nebo doporučeno vytvoření aktivního parteru. Aktivním parterem se rozumí přízemí budovy, které funkčně a prostorově komunikuje s navazujícím veřejným prostranstvím a je alespoň zčásti přístupné veřejnosti.

V aktivním parteru se předpokládá umístění obchodů, služeb, gastronomických, kulturních, komunitních nebo jiných veřejně přístupných provozů. K jeho základním znakům patří zejména přímé vstupy z ulice nebo náměstí, transparentní či částečně prosklené fasády, vizuální kontakt mezi interiérem a veřejným prostorem a možnost umístění pobytových předzahrádek.

Podél hran s aktivním parterem není vhodné umísťovat dlouhé úseky slepých fasád, rozsáhlá technická zázemí, souvislé oplocení ani větší počet vjezdů do garáží. Architektonické řešení přízemí má podporovat pěší pohyb, pobytovou kvalitu, bezpečnost a každodenní oživení veřejného prostoru.

5. Koncepce veřejných prostranství

V řešeném území je navržen ucelený systém funkčně a prostorově diferencovaných veřejných prostranství. Tento systém navazuje na stávající kostru veřejných prostranství v okolí a rozvíjí ji uvnitř nově navrhované zástavby. Jednotlivá prostranství se liší svým charakterem, měřítkem i způsobem využití, společně však vytvářejí spojitou a dobře prostupnou síť podporující každodenní pohyb, pobyt, rekreaci i společenský život. Rozmanitost prostředí nabízí různé možnosti využití obyvatelům nové čtvrti i jejím návštěvníkům.

Uliční veřejná prostranství

Základním prvkem systému veřejných prostranství je uliční prostor. Ulice jsou členěny podle svého významu, dopravní funkce a předpokládaného pobytového charakteru. Jejich uspořádání zpravidla zahrnuje chodníky, zelené pásy se stromořadím, jízdní prostor a plochy určené převážně pro podélné návštěvnícké parkování. Konkrétní principy uspořádání jednotlivých typů ulic jsou znázorněny v příkladných uličních profilech. Specifická

místa a veřejné prostory před významnými objekty budou navrženy a rozpracovávány v rámci studií konkrétních záměrů.

Uliční prostory jsou jednoznačně vymezeny hmotami navazujících objektů a jejich fasádami orientovanými do veřejného prostoru. V pobytově významných ulicích je podporováno vytvoření aktivního parteru, tedy živého přízemí budov s častými vstupy, provozovny občanské vybavenosti a přímou vazbou vnitřních prostor na ulici. Aktivní parter přispívá k přirozenému oživení veřejného prostoru, jeho sociální kontrole a atraktivitě pro pěší pohyb.

VP 01 – Vstup do Prokopky

Při východním vstupu do řešeného území je navrženo veřejné prostranství označené jako Vstup do Prokopky. Ustoupením prvního bloku nové obytné zástavby vzniká rozšířený nástupní prostor, který zdůrazňuje vstup do nové čtvrti ze směru od centra města. Prostranství současně vytváří podmínky pro uplatnění výraznějšího hmotového akcentu navazující zástavby a posiluje identitu hlavního vstupu do území.

Součástí prostoru je pěší promenáda doprovázená dvojitým stromořadím. Předpokládá se zde také umístění pomníku obětem spojeneckého náletu, který do nově utvářeného veřejného prostoru vnáší připomínku historických událostí spojených s lokalitou.

VP 02 – Prokopovo náměstí

Dalším významným článkem soustavy veřejných prostranství je nové náměstí ve výhodné středové pozici mezi obytnými domy a administrativní budovou. Náměstí je koncipováno jako městské obytné prostranství s výrazným zapojením modrozelené infrastruktury. Jeho ústředním prvkem je pobytově upravený retenční poldr, který spojuje hospodaření se srážkovými vodami s rekreační a estetickou funkcí. Poldr je doplněn zelení a pobytovými plochami.

V prostoru zeleného náměstí je možné umístění drobného objektu poskytujícího provozní zázemí, případně prostor pro kavárnu.

VP 03 – Pivovarské náměstí

Pivovarské náměstí je navrženo v bezprostřední vazbě na zachovanou historicky hodnotnou část bývalého pivovaru. Prostranství společně s původním objektem připomíná průmyslovou historii lokality a zachovává její stopu v nově utvářené městské struktuře. Nabízí prostor pro pivovarskou plastiku nebo technický památník historie lokality.

Převážně zpevněná plocha náměstí umožňuje variabilní využití pro menší kulturní akce, trhy, sousedská setkání a další společenské aktivity. Zeleň je zde komponována pravidelně a podporuje městský a reprezentativní charakter prostoru. Význam náměstí posiluje průčelí nového školského objektu orientované do veřejného prostranství. Vzájemný vztah zachovaného pivovarského objektu a nové školy vytváří jasně vymezený prostor s výraznou identitou, ostatní přilehlé objekty jsou zamýšlené jako rezidenční s retailem v parteru.

VP 04 – U Kopečku

Plácek představuje menší veřejné prostranství rezidenčního charakteru, situované mezi obytnými domy. Svým měřítkem a klidnějším charakterem vytváří přirozené místo pro každodenní setkávání obyvatel a podporuje vznik sousedských vztahů.

V prostoru mohou být umístěny dětské herní prvky a další vybavení pro krátkodobý pobyt a rekreaci. Převládají zde vegetační a nebezpečné plochy, které zajišťují příznivé mikroklimatické podmínky a posilují obytnou kvalitu navazující zástavby.

VP 05 – Vstup do parku Zelené Předměstí

Západní část řešeného území přímo navazuje na rekreační plochy parkového charakteru v lokalitě Zelené Předměstí. Toto propojení představuje významnou vazbu nové čtvrti na stávající systém městské zeleně. Územní studie doporučuje zpracovat komplexní návrh revitalizace parku Zelené Předměstí, jehož převážná část leží mimo hranici řešeného území.

Při východním okraji parku, v místě kontaktu s novou zástavbou, je navržen vstupní prostor akcentovaný drobným objektem.

Ten může sloužit jako hygienické a provozní zázemí parku, kavárna či bistro. Objekt společně s úpravou navazujícího veřejného prostoru zdůrazní vstup do rekreačního území a podpoří jeho každodenní využívání.

Navržená veřejná prostranství společně vytvářejí hierarchicky uspořádaný a vzájemně propojený systém, který přispívá k prostupnosti území, jeho prostorové orientaci a rozmanitosti městského prostředí. Významný podíl zeleně a prvků modrozelené infrastruktury současně podporuje pobytovou kvalitu, příznivé mikroklima a šetrné hospodaření se srážkovými vodami.

6. Občanská vybavenost

Navrhovaná městská čtvrť je koncipována jako funkčně smíšené území, v němž je převažující obytná funkce doplněna občanskou vybaveností, administrativou, obchody, službami, gastronomií a kulturně-společenskými provozy. Cílem je vytvořit živou část města, která nebude sloužit pouze k bydlení, ale nabídne také pracovní příležitosti, základní služby a další cíle každodenního pohybu.

Vybavenost je soustředěna zejména podél hlavní osy území, v okolí významných veřejných prostranství a do přízemí obytných domů s vyznačeným aktivním parterem. Toto uspořádání podporuje pěší dostupnost jednotlivých provozů, přirozené oživení ulic a náměstí i vzájemné propojení veřejných a soukromých investic.

Školská vybavenost

Významnou součástí občanské vybavenosti je stavební blok SB05, ve kterém je vytvořena prostorová rezerva pro školský areál. Podle konkrétního záměru zde může být umístěna mateřská, základní nebo střední škola, případně zařízení kombinující více stupňů vzdělávání. Součástí areálu mají být odpovídající venkovní pobytové a sportovní plochy.

Poměr školské a obytné funkce v rámci bloku není územní studií pevně stanoven. Celý blok může být využit pro školský areál, pro bydlení nebo pro kombinaci obou funkcí. Konkrétní rozsah a kapacita školy budou upřesněny podle potřeb města, demografického vývoje území a provozních požadavků budoucího zařízení.

Škola je situována uvnitř nové čtvrti v přímé vazbě na hlavní pěší trasy a Pivovarské náměstí VPO3.

Administrativa a pracovní příležitosti

Významným nebytovým objektem v území je nová administrativní budova ve stavebním bloku SB10. Budova vytváří důležitý pracovní cíl, podporuje funkční rozmanitost čtvrti a přispívá k jejímu využívání také v průběhu pracovního dne. Objekt vytváří přechod mezi rušnou ulicí Palackého a náměstím v nové obytné čtvrti. Veřejná pěší propojení vedená přes blok zajišťují pěší prostupnost přes administrativní budovu a její začlenění do okolní městské struktury. Na administrativní budovu mohou v navazujícím

veřejném prostoru navázat další služby a gastronomické provozy.

Další plochy pro administrativu a služby jsou přípustné ve stavebních blocích SB08, SB09 a ve vyznačených objektech bloku SB11. Jejich využití umožňuje pružně reagovat na budoucí potřeby území a současně omezuje vznik monofunkční obytné čtvrti.

Kulturní a společenská vybavenost

Zachovaná historicky hodnotná část původního pivovarského objektu ve stavebním bloku SBO8 představuje vhodný prostor pro umístění kulturní, společenské nebo jiné veřejně orientované funkce. Přípustné je rovněž využití pro služby nebo administrativu, přednostně však takovým způsobem, který umožní zapojení objektu do společenského života nové čtvrti.

Přestavěný pivovarský objekt společně s Pivovarským náměstím VPO3 vytváří přirozené kulturně-společenské centrum lokality. Náměstí může sloužit pro menší kulturní akce, trhy, sousedská setkání a další příležitostné aktivity. Zachovaný objekt současně připomíná průmyslovou historii území a posiluje identitu nové městské čtvrti.

Obchod, služby a gastronomie

Obchodní a servisní vybavenost je navržena především v přízemí obytných a polyfunkčních budov. Prostory pro obchod a služby jsou přípustné zejména ve stavebních blocích SB01 až SB04, SB06 až SB09 a SB11. Ve stavebním bloku SB02 jsou soustředěny především do jeho jižní části. Ve stavebním bloku SB13 je navržena samostatná prodejna doplněná bytovou jednotkou.

Konkrétní skladba provozů bude reagovat na potřeby obyvatel, zaměstnanců a návštěvníků území. Předpokládají se zejména menší obchody, osobní služby, gastronomické provozování a další veřejně přístupné funkce každodenního charakteru.

Drobný objekt SB12 na Prokopově náměstí je určen pro kavárnu, bistro nebo obdobný

provoz podporující pobytové využití náměstí. Obdobný objekt SB14 je umístěn při vstupu do parku Zelené Předměstí. Vedle kavárny či bistra může obsahovat také provozní nebo hygienické zázemí související s využíváním navazujících rekreačních ploch.

Jednotlivé provozování mají mít přímé vstupy z veřejného prostoru, transparentní nebo částečně prosklené fasády a možnost vizuálního kontaktu mezi interiérem a ulicí. U gastronomických zařízení je vhodné umožnit umístění pobytových předzahrádek, pokud neomezí pěší provoz, zeleň nebo dopravní obsluhu.

Zásobování, krátkodobé parkování a vjezdy do garáží musí být řešeny tak, aby nenarušovaly hlavní pěší trasy ani pobytovou kvalitu veřejných prostranství. Návštěvnícké

parkování je zajištěno především v uličních prostorech, zatímco dlouhodobé parkování uživatelů jednotlivých objektů má být umístěno zejména v podzemních garážích.

Navržené rozmístění občanské vybavenosti vytváří předpoklady pro vznik živé a funkčně rozmanité městské čtvrti. Přesná kapacita a skladba jednotlivých zařízení bude upřesňována v navazujících stupních dokumentace podle skutečných potřeb území. Musí však zůstat zachován princip koncentrace veřejně přístupných funkcí při hlavních pěších trasách a veřejných prostranstvích.

7. Modrozelená infrastruktura

V řešeném území je kladen důraz na vytvoření uceleného systému modrozelené infrastruktury. Vegetační prvky tvoří důležitou součást veřejných prostranství a významně přispívají ke kvalitě života v zastavěném území. Zvyšují estetickou a pobytovou hodnotu prostředí, zlepšují místní mikroklima, omezují přehřívání zpevněných ploch, podporují zadržování srážkové vody a vytvářejí podmínky pro zvýšení biologické rozmanitosti.

Modrozelená infrastruktura je navržena jako vzájemně propojený systém uličních stromořadí, parkově upravených ploch, vegetačních pásů, vnitrobloků, soukromých předzahrádek a prvků určených k retenci a vsakování srážkových vod. Její konkrétní řešení musí být koordinováno s dopravní a technickou infrastrukturou již od počátku přípravy jednotlivých staveb a veřejných

prostranství. V širším kontextu doplňuje a navazuje na okolní strukturu, kde je dominantní řeka Labe se zelenými nábřežími a zelené plochy přilehlé ze západní strany území.

Koncepce zelené infrastruktury bude primárně v souladu s připravovanými standardy MZI řešena jako komplexní modro-zelená infrastruktura, tedy primárně bude snaha využít objekty hospodaření s dešťovou vodou propojené s vegetačními prvky.

Hospodaření se srážkovými vodami

Základním principem je maximální zadržení srážkové vody v místě jejího dopadu a její následné vsakování, využití nebo odpařování. Množství vody odváděné do kanalizačního

systému má být omezeno na nezbytné minimum. Míra vsakování musí odpovídat místním hydrogeologickým podmínkám.

Zpevněné plochy mají být podle prostorových a provozních možností spádovány do navazujících vegetačních pásů, zasakovacích průlehů, dešťových zahrad nebo retenčních ploch. Upřednostněno je používání propustných a částečně propustných povrchů. Výrazným prvkem systému hospodaření se srážkovými vodami je pobytově upravený retenční poldr na Prokopově náměstí. Obdobné, měřítkem menší prvky mohou být začleněny také do uličních prostorů, vnitrobloků a dalších ozeleněných ploch.

Srážkový odtok (odvodnění zpevněných ploch) bude prioritně přiveden do vegetační vrstvy půdy (zpravidla svrchních 0,7 m

půdy), pokud to nebude technicky možné, postupuje se v návrhu odvodnění dle priorit uvedených v příslušné legislativě.

Pro hospodaření se srážkovou vodou budou přednostně voleny objekty, které podporují výpar a ochlazování prostředí a další ekosystémové funkce. Jedná se zpravidla o povrchové objekty s vegetací nebo podzemní objekty s kombinovanou funkcí prokořenitelného prostoru.

Při volbě způsobu odvodnění a jejich propojování s vegetačními prvky je bráno v potaz potenciální znečištění srážkových vod. Nátok srážkové vody do objektů musí z hlediska předčištění a/nebo čištění srážkové vody odpovídat požadavkům TNV 75 9011.

Vegetační skladba

Pro jednotlivá stanoviště je nutné volit druhy rostlin odolné vůči městskému prostředí, dlouhodobě perspektivní a svým vzrůstem odpovídající dostupnému prostoru. V uličních prostorech lze využívat typické městské dřeviny, zatímco na prostorově příznivých stanovištích je žádoucí vysazovat také stromy většího vzrůstu s mohutnější korunou a výraznějším mikroklimatickým účinkem. Stromové patro má být doplněno keřovou a bylinnou vegetací. Vhodné je zakládání menších ploch s trvalkami, okrasnými travinami, půdopokryvnými rostlinami a dalšími druhově rozmanitými výsadbami. Tyto plochy mohou být současně využity jako dešťové zahrady nebo zasakovací průlehy.

Při koordinaci zeleně a technické infrastruktury musí být zajištěn dostatečný prokořenitelný prostor pro dlouhodobý a zdravý růst stromů. Trasy inženýrských sítí,

umístění veřejného osvětlení a konstrukce zpevněných ploch musí být navrženy tak, aby nebyly v konfliktu s kořenovými systémy ani korunami vzrostlých dřevin.

Liniová zeleň a organizované skupiny stromů

Ve všech nových uličních prostranstvích je vymezen prostor pro jednostrannou nebo oboustrannou liniovou zeleň. Je doporučeno využívat různou druhovou skladbu dřevin, která podpoří identitu ulic, prostorovou orientaci a rozmanitost celého území. Druhová skladba musí současně zohledňovat odolnost výsadeb a omezovat rizika spojená s jednostranným použitím jediného druhu.

Pro výsadbu mají být používány dostatečně vzrostlé a kvalitní výpěstky. Po dokončení výsadby musí být zajištěna pravidelná následná péče po dobu nejméně pěti let, zahrnující zejména závlahu, výchovný řez,

kontrolu kotvení, ochranu kmene a náhradu neujatých jedinců.

Stromy musí mít zajištěn dostatečně velký prokořenitelný prostor a odpovídající nezpevněnou plochu kolem kmene, dimenzovanou podle druhu a předpokládaného vzrůstu dřeviny. Výsadba musí být vybavena funkčním systémem závlahy a provzdušnění kořenového prostoru. V místech s intenzivnějším pěším provozem mohou být použity pochozí stromové rošty odpovídající velikosti, které umožní vsakování vody a současně ochrání kořenový prostor.

Pro nová stromořadí musí být vymezen výsadbový pás šíře min. 1,5 m, do něhož nebudou umístována podélná vedení technické infrastruktury a při příčném vedení budou sítě umísťovány do chrnániček. Stromy určené k zachování budou chráněny dle požadavků aktualizované normy ČSN 83 9061 (květen 2026), součástí navazujících

PD bude zpracování projektu ochrany stromů. U stromů určených k zachování musí být provedeno zlepšení stanovištních podmínek (zejména dostupnost srážkové vody a v relevantních případech zvětšení prokořenitelného prostoru).

Technologie provedení nových výsadeb se bude řídit stanovištními podmínkami tj. podle toho, zda se jedná o výsadbu do vhodných, podmíněně vhodných a nevhodných podmínek. Požadavky na přípravu stanoviště a velikost prokořenitelného prostoru dle podmínek jsou definovány v připravovaném standardu MZI.

U výsadeb do podmíněně vhodných a nevhodných podmínek musí být zajištěn prokořenitelný prostor, jehož velikost projekt ověřuje výpočtem jež zohledňuje půdní podmínky, taxon, dostupnost vody a vzájemné propojení výsadbových míst.

Systém zeleně je podle způsobu využití a přístupnosti členěn do následujících kategorií:

A. Veřejné ozeleněné plochy

Veřejné ozeleněné plochy zahrnují volně přístupnou zeleň v rámci ulic, náměstí, pobytových prostranství a v okolí veřejně přístupných budov. Je žádoucí kombinovat pravidelně udržované travnaté plochy s dalšími typy vegetačních povrchů, zejména s trvalkovými záhony, okrasnými travinami, půdopokryvnými rostlinami a extenzivně udržovanými porosty.

Stromy a keře mohou být umísťovány jako solitéry, pravidelná stromořadí i komponované skupiny. Jejich rozmístění má podporovat prostorovou kompozici veřejných prostranství, vytvářet stín v

pobytových místech a současně respektovat požadavky na bezpečnost, přehlednost a průchodnost území.

B. Poloveřejná rezidenční zeleň

Zelené plochy uvnitř obytných bloků a rezidenčních souborů jsou primárně určeny jejich obyvatelům. Mají vytvářet klidnější a komornější prostředí odlišné od veřejných uličních prostorů. Upřednostněny jsou vegetační plochy a povrchy z propustných materiálů.

Ve vnitroblocích umístěných nad podzemními garážemi musí být zajištěna dostatečná mocnost vegetačního souvrství odpovídající navrženému typu výsadby. Pro umístění vzrůstnější zeleně je možné pracovat s modelací terénu, lokálním navýšením substrátu nebo vymezením míst,

v nichž není podzemní stavba realizována.

Vnitrobloky mohou zahrnovat drobné herní prvky pro nejmenší děti, odpočinková posezení, komunitní zahrady a další vybavení určené obyvatelům. Návštěvnická parkovací stání lze umísťovat pouze v omezeném rozsahu tak, aby neomezovala pobytovou a vegetační funkci prostoru. Územní studie doporučuje zpracovat komplexní krajinářsko-architektonický návrh nově dotvořeného vnitrobloku na nároží Palackého třídy a ulice K Polabinám.

C. Soukromá zeleň

Soukromou zeleň tvoří zejména předzahrádky bytů v přízemí obytných domů, orientované převážně do klidnějších částí bloků. Předzahrádky vytvářejí přechod mezi interiérem bytu a společným venkovním

prostorem a poskytují obyvatelům soukromý ozeleněný pobytový prostor.

Do předzahrádek není vhodné nahodile umísťovat samostatné drobné stavby a různorodé doplňkové objekty. Úložné prostory, konstrukce pro stínění teras a další vybavení mají být řešeny jednotně jako součást architektonického návrhu bytového domu.

Oplocení soukromých předzahrádek nemá přesahovat výšku 1,8 m. Vhodné je využití živých plotů, keřových bariér, popínavých rostlin nebo kombinace vegetace s transparentními konstrukcemi. Nepřípustné je vytváření souvislých vysokých neprůhledných stěn po celém obvodu předzahrádky.

8. Bilance návrhu

Záměr	HPP celkem	HPP bydlení	HPP retail	HPP administrativa	HPP školství
Prokopka	86 000 m ²	59 900 m ²	4 100 m ²	22 000 m ²	-
Pivovar	60 000 m ²	44 600 m ²	2 400 m ²	-	13 000 m ²
Město - K Polabinám sever	8 700 m ²	8 100 m ²	600 m ²	-	-
Město - K Polabinám jih	20 500 m ²	19 500 m ²	1 000 m ²	-	-
Město - Zelené Předměstí	8 650 m ²	8 500 m ²	150 m ²	-	-
Zamečnictví s BJ	350 m ²	200 m ²	150 m ²	-	-
BD Výměník	1 800 m ²	1 800 m ²	-	-	-
CELKEM	186 000 m²	142 600 m²	8 400 m²	22 000 m²	13 000 m²

Tabulka uvádí maximální předpokládané kapacity návrhu – hrubé podlažní plochy nadzemních podlaží. V bilanci nejsou zahrnuty HPP podzemních podlaží.

Dále je uvedeno předpokládané rozdělení HPP dle hlavních předpokládaných funkcí v území. Podíly funkcí jsou doporučené, zásadní je soulad s platným územním plánem.

V rámci kapitoly č. 4 (Podmínky plošného a prostorového uspořádání) je uvedeno rozdělení HPP kapacit dle navrhovaných stavebních bloků.

BYDLENÍ:

odhadovaná čistá plocha bydlení	84 800 m ²
odhadovaný počet bytových jednotek	1 305 BJ
odhadovaný počet nových obyvatel	2 900 obyvatel

9. Dopravní infrastruktura

Dopravní koncepce zajišťuje potřebnou obsluhu nové městské čtvrti s cílem omezit vznik nežádoucích průjezdných tras. Území je navrženo jako dobře prostupné pro všechny druhy dopravy, avšak automobilová doprava má být vedena především ke konkrétním cílům uvnitř lokality. Vnitřní uliční síť proto nemá sloužit jako alternativa k okolním hlavním komunikacím.

Napojení na okolní komunikační síť

Řešené území je na okolní komunikační síť napojeno celkem šesti hlavními vjezdy:

- jedním napojením z ulice K Polabinám,
- třemi napojeními z Palackého třídy,
- dvěmi napojeními z nábřeží Závodu Míru

Všechna vnější napojení jsou řešena jako stykové či průsečné křižovatky. Jejich přesné dopravní uspořádání, prostorové parametry a stavebně-technické řešení budou předmětem samostatných dopravně-inženýrských projektů. Dimenzování jednotlivých napojení bude vycházet z požadavků stanovených dotčenými orgány, bude provedeno kapacitní posouzení propustnosti vybraných křižovatek. Na jejich základě budou stanoveny zejména počty a délky odbočovacích pruhů, způsob řízení křižovatek a případná potřeba světelné signalizace.

Na vjezdech do území i uvnitř jeho komunikační sítě mají být uplatněna

opatření, která omezí tranzitní automobilovou dopravu. Jednotlivá napojení mají sloužit primárně obyvatelům nové čtvrti, jejím návštěvníkům, zaměstnancům a uživatelům občanské vybavenosti, administrativy a obchodních provozů.

Územní studie přebírá dříve zpracované návrhy řešení Palackého třídy a nábřeží Závodu Míru. Architektonicko-urbanistické řešení a dopravní uspořádání ulice K Polabinám je nutné zpracovat jako samostatnou studii, která bude reflektovat záměry po obou stranách komunikace, ne pouze záměry z ÚS Palackého – sever. V rámci této ulice územní studie doporučuje koordinovat chodníky, cyklopruhy a vozovku se zastávkami MHD, vjezdy k přilehlým stávajícím i navrhovaným objektům, pobytové prostory v ulici a zeleň.

Vnitřní komunikační síť

Uvnitř území je tendence potlačit hierarchizaci uliční sítě a naopak řešit celé území jako dopravně zklidněné, zamezit cíleným průjezdům lokalitou.

Hlavní urbanistická osa

Základní osou vnitřní struktury území je nová komunikace vedená ve směru východ–západ v poloze mezi Palackého třídou a nábřežím Závodu Míru. Přestože tato komunikace

zajišťuje propojení a obsluhu podstatné části území, nemá být koncipována jako kapacitní dopravní tepna. Má mít charakter městské ulice s významnou pobytovou funkcí, aktivním parterem, stromořadím a bezpečnými podmínkami pro pěší pohyb. Automobilová doprava je vedena ve zklidněném rychlostním režimu s nejvyšší dovolenou rychlostí 30 km/h. Nízká rychlost má být podpořena stavebním a materiálovým řešením ulice, například zvýšenými křižovatkovými plochami a přechody, dlážděnými nebo materiálově odlišenými úseky, ostrůvky, případně lokálním zúžením jízdního prostoru.

Ve střední části území je zvažována modální regulace průjezdu, která umožní zachovat průchodnost pro pěší a cyklisty, pro vozidla integrovaného záchranného systému a nezbytné obsluhy, ale omezí průjezd běžné automobilové dopravy. Dopravní studie, zpracovaná pro širší území, toto modální omezení doporučuje, přesná pravidla budou podrobněji řešena v navazujících stupních dokumentace.

V návaznosti na zamýšlený školský objekt bude prověřeno zřízení školní ulice s časově nebo režimově omezeným automobilovým provozem. Alternativou je vytvoření bezpečného předprostoru školy s krátkodobými zastavovacími stáními typu

K+R. Konkrétní řešení bude upřesněno podle provozních potřeb školy.

Obslužné komunikace

I další komunikace uvnitř území jsou podle svého významu rozděleny na „obslužné komunikace zklidněné“ a „obslužné komunikace zklidněné s pobytovým charakterem“. Ulice jsou navrženy s převahou rezidentního provozu a rychlostním režimem do 30 km/h. Jsou na ně napojeny vjezdy do podzemních hromadných garáží a podle konkrétního uspořádání také vjezdy do vnitrobloků. Součástí uličních prostorů jsou podélná nebo kolmá parkovací stání, která musí být pravidelně členěna stromy a dalšími vegetačními prvky. Dopravní řešení nesmí potlačit pobytový charakter ulic ani vytvářet rozsáhlé souvislé parkovací plochy.

Při západní hraně území je vedena obslužná komunikace na rozhraní zástavby a zeleně. V grafické části je zakreslena koncepčně, přesnou polohu a podobu komunikace je nutné prověřit v dalších stupních dokumentace v koordinaci s geodetickým výškopisným zaměřením a řešením přilehlého parku (uspořádání chodníků, cyklopásů, pobytových prostor, řešení nástupu do zeleného prostranství VPO5)

Doprava v klidu

Parkování rezidentů je řešeno především v podzemních hromadných garážích. Jejich předpokládaný rozsah a orientační polohy vjezdů jsou vyznačeny ve výkrese dopravní infrastruktury. Přesná kapacita, rozsah a dispoziční řešení jednotlivých garáží budou stanoveny v navazujících stupních projektové dokumentace. Výpočet požadavku na parkování bude řešen dle platné legislativy a dle požadavků platného územního plánu. Části územní studie, které budou v rozporu s později vydanou územně plánovací dokumentací, se pro rozhodování v území nepoužijí. V takových případech se bude rozhodovat dle později vydané územně plánovací dokumentace.

Parkovací stání v uličních prostorech jsou určena zejména pro návštěvníky, krátkodobé zastavení a zajištění provozu občanské vybavenosti, služeb a obchodních jednotek. Jejich rozmístění musí být koordinováno se zelení, pěšími trasami, vjezdy do objektů, zásobováním a rozhledovými poměry v křižovatkách.

Cyklistická doprava

Samostatné pruhy nebo stezky pro cyklisty jsou navrženy pouze v západní části řešeného území, kde navazují na širší systém cyklistických tras. V ostatních ulicích se vzhledem k jejich zklidněnému charakteru a rychlostnímu režimu do 30 km/h předpokládá společný provoz cyklistické a automobilové dopravy. Cyklistická prostupnost musí být zachována také v místech případné modální regulace

automobilového provozu a dále přes stavební bloky, kde je vyznačena pěší a cyko prostupnost. Návrh ulic a křižovatek má zajistit bezpečné, přehledné a přímé vedení cyklistických tras bez zbytečných bariér.

Pěší trasy a prostupnost území

Pěší trasy jsou vedeny nejen v uličních prostorech, ale také po samostatně vymezených pěších trasách a osách procházejících obytnými částmi a rezidenčními bloky. Tyto vazby doplňují uliční síť, zkracují pěší vzdálenosti a zajišťují prostupnost území ve všech hlavních směrech. Pěší trasy propojují jednotlivá veřejná prostranství, školu, administrativní a obchodní provozy, parkové plochy i navazující části města. Jejich řešení musí být bezpečné, přehledné, komfortní a v maximální možné míře bezbariérové.

Veřejná hromadná doprava

Nepředpokládá se přivedení veřejné hromadné dopravy do vnitřní struktury navrhovaného území, V rámci lokality jsou dostupné stanice MHD ve třech různých směrech – nábřeží Závodu Míru, v ulici K Polabinám a v Palackého třídě. Tyto zastávky jsou z území velmi dobře dostupné a nabízí několik linek MHD s pravidelnými spoji. Posouzení přepravních kapacit v závislosti na nárůstu obyvatel – rezidentů a návštěvníků nových cílů v území nejsou předmětem řešení této územní studie, nicméně je doporučeno zohlednit nové plánované využívání území ve výhledových studiích přepravních kapacit.

Z území je velmi dobře dostupný městský terminál hromadné dopravy města Pardubice (železniční stanice, autobusový terminál).

Dopravní studie

Pro širší území při centru města Pardubic byla zpracována dopravní studie. Vedle řešeného území zahrnuje také související rozvojové záměry, zejména Galerii Pernerka a nároží u pošty, a rozhodující křižovatky navazující komunikační sítě. Na základě dopravního průzkumu z roku 2026 a modelového výhledu pro rok 2046 vyhodnocuje dopravní nároky jednotlivých záměrů, rozdělení generované dopravy, kapacitu napojení a riziko vzniku nežádoucích průjezdných tras.

Kapacitní posouzení prokázalo, že navržená vnitřní komunikační síť je funkční a že navazující komunikační síť je při naplnění uvažovaných rozvojových kapacit schopna výhledové zatížení přenést. Tento závěr je podmíněn rozdělením dopravy mezi více napojovacích bodů, zachováním navrženého zklidněného režimu vnitřních komunikací a omezení průjezdu automobilové dopravy skrz území ve směru západ-východ.

Porovnání posuzovaných variant prokázalo jako vhodnější řešení neprůjezdnou západo-východní osu. V její střední části by měla být uplatněna modální regulace nebo jiné fyzické či režimové opatření, musí zůstat zachována prostupnost pro pěší a cyklisty, průjezd vozidel 1. a případně nezbytné dopravní obsluhy. Vnitřní uliční síť nesmí

vytvářet alternativní trasu k okolním hlavním komunikacím. Pravidla regulace budou přesně specifikována v navazujících stupních projektové dokumentace.

Za významné riziko bylo označeno napojení Galerie Pernerka na západní komunikaci v řešeném území. Doprava generovaná tímto záměrem by mohla zatížit obytnou část území. Je doporučeno zpracovat podrobnější dopravní prověření a návrhem opatření, která se bude zabývat napojením Galerie Pernerka.

Ve výhledovém stavu byly jako kapacitně citlivé vyhodnoceny zejména křižovatky Palackého třída–Macanova, Palackého třída–Masarykovo náměstí–třída Míru–17. listopadu a napojení nároží u pošty do ulice Hlaváčova. Jejich konkrétní uspořádání musí být dále prověřeno v navazujících stupních dokumentace. U křižovatky Palackého třída–Macanova bude prověřena zejména možnost světelného řízení a jeho vliv na rozdělení dopravy mezi jednotlivá napojení řešeného území.

Je žádoucí, aby nově zastavované území bylo obsluhováno prostřednictvím více dopravních napojení a aby se dopravní zatížení rovnoměrně rozložilo mezi okolní komunikace. Současně musí být zachován dopravně zklidněný charakter vnitřní uliční sítě a zabráněno vzniku průjezdných tras, které nesouvisejí s přímou obsluhou území.

10. Technická infrastruktura

Území je návrhem členěno do stavebních objektů, které jsou členěny navrhovanými komunikacemi v nichž jsou navrhovány nové páteřní inženýrské sítě. Územní studie stanovuje předpokládané kapacity a bilance, navrhuje principy vedení tras páteřních sítí dle záměrů v území. V lokalitě jsou dostupné napojovací body pro pitnou vodu, splaškovou kanalizaci, plyn, elektrickou energii, slaboproud i veřejné osvětlení.

Přesnou pozici vedení infrastruktury je potřeba v dalších stupních dokumentace koordinovat s detailním řešením uličních profilů a především s umístěním zeleně – stromořadí. Pro nová stromořadí musí být vymezen výsadbový pás šíře min. 1,5 m, do něhož nebudou umisťována podélná vedení technické infrastruktury a při příčném vedení budou sítě umisťovány do chrániček.

Nová zástavba vyvolává požadavky na přeložení některých sítí – bude podrobněji specifikováno v dalších stupních projektu.

Vodovod

Nové vodovodní řady jsou navrženy z materiálu TLT – tvárná litina a jsou situovány do místních komunikací. V řešené oblasti jsou navrhovány nové vodovodní řady tak, aby dokázaly zásobovat celé řešené území. Zároveň nové řady propojují původní síť vodovodních řadů v okolí a dojde tak k propojení jednotlivých stávajících řadů. Každý blok nebo objekt bude mít svou samostatnou vodovodní přípojku s vodoměrnou sestavou dle požadavků správce sítě. Vodovodní řady jsou zároveň navrhovány jako zdroj požární vody. Průměr vodovodních řadů je tedy navrhován minimálně v dimenzi DN 200, v celé oblasti jsou rozmístěny zemní hydranty v komunikacích v rozestupech dle platné legislativy. Stávající vodovod horního tlakového pásma není do nové struktury zásobování zapojován a je navržena jeho přeložka s novou pozicí automatické tlakové stanice ATS 1. Dále je ve východní části území navržena nová automatická tlaková stanice ATS 2. Obě navržené tlakové stanice budou sloužit pro objekty nad 10 nadzemních podlaží.

Bilance potřeby vody

Typ odběru	Počet	$Q_{\text{spec.}}$	Q_p	Q_m	Q_h	Q_h
-	osob	l/os/den	l/den	l/den	l/hod	l/s
Obyvatelstvo	3 000	96	288 000	374 400	32 760	9,10
Administrativa	950	56	53 200	69 160	6052	1,70
Základní škola	720	65	46 800	60 840	5324	1,50
CELKEM	4 670	-	388 000	504 400	44 136	12,30

LEGENDA:

$Q_{\text{spec.}}$ = specifická potřeba vody na 1 obyvatele (zaměstnanec)/den

Q_p = průměrná denní potřeba l/den

Q_m = maximální denní potřeba l/den

Q_h = maximální hodinová potřeba l/hod

K_d = součinitel denní nerovnoměrnosti odběru vody = 1,30 (2 000-2 0000 obyvatel)

K_h = součinitel hodinové nerovnoměrnosti odběru vody = 2,1 (hustá zástavba)

$Q_m = K_d \cdot Q_p$ [l/den]

$Q_h = (Q_m \cdot K_h) / 24$ [l/hod]

Kanalizace splašková

Nové stoky splaškové kanalizace jsou navrženy z materiálu KT – kamenina a jsou situovány do místních komunikací. V řešené oblasti jsou navrhovány nové stoky tak, aby dokázaly odkanalizovat celé řešené území, kdy se předpokládá možnost umožnění gravitačního systému odkanalizování. Každý blok nebo objekt bude mít svou samostatnou přípojku splaškové kanalizace. Část oblasti Prokopka bude připojena na již povolený kanalizační řad objektu administrativní budovy. Ostatní bloky jsou pak napojeny na nově navrhované stoky. Všechny kanalizační stoky jsou navrhovány dimenzi DN 250 – DN 300. Denní produkce splaškových odpadních vod odpovídá uvažované potřebě vody je stanovena na cca **388,00 m³/den**.

Kanalizace dešťová

Nové stoky dešťové kanalizace jsou navrženy z materiálu KT – kamenina a jsou situovány do místních komunikací. V řešené oblasti jsou navrhovány nové stoky tak, aby dokázaly odkanalizovat celé řešené území, kdy se předpokládá možnost umožnění gravitačního systému odvedení dešťových vod. Nakládání s dešťovou vodou je navrhováno dle požadavků LEED ND (certifikační program pro udržitelnost a rozvoj celých čtvrtí a komunit), předpokládaných trendů politiky modrozelené infrastruktury a bude v souladu s požadavky MZI (Standard modrozelené infrastruktury) města Pardubice.

Všechny kanalizační stoky jsou navrhovány dimenzi DN 250 – DN 400. Všechna voda je likvidována a zasakována v řešené oblasti pomocí vsakovacích objektů. Voda z komunikací a veřejných ploch je směřována ke stromům a zeleným plochám, které mohou vodu využívat. Přebytková voda bude vsakována v rámci prokořenitelných prostorů v ulicích a na náměstí. Pro případ přívalových dešťů, které systém nedokáže pojmout, jsou navrženy bezpečnostní přepady do řadu likvidace dešťových vod. Do tohoto řadu jsou napojeny pouze bezpečnostní přepady a není předpokládáno časté zavodnění. Řad likvidace dešťových vod je v lokalitě Prokopka pak napojen na řad splaškové kanalizace, a tím rovněž propojen se stávajícím systémem jednotné kanalizace v ulici nábr. Závodu míru.

Plynovod

Navrhované objekty podél stávajícího NTL plynovodu budou napojeny pomocí NTL plynovodních přípojek dn 40, dn 50, dn 63 na stávající NTL plynovody. Předpokládá se výstavba čtyř NTL přípojek, které budou ukončeny hlavními uzávěry plynu ve skříních v obvodech objektů na hranicích pozemků. Na jihovýchodním okraji parc.č. 1718/1, k.ú. Pardubice, je nutné přeložit NTL plynovod DN 150 v délce 50 m. Pro navrženou lokalitu mezi bývalým územím Prokopka a MŠ Mozaika (bývalý areál pivovaru Pernštejn), je navrženo zásobování ze stávajícího STL plynovodu PE dn 160 s provozním přetlakem 100 kPa, který se nachází pod MŠ Mozaika. Z tohoto STL plynovodu budou vybudovány páteřní STL plynovody PE dn 160, PE dn 110, PE dn 90 a PE dn 63 vedené přidruženým prostorem dle ČSN 73 6005. Pro jednotlivé objekty jsou navrženy STL plynovodní přípojky dn 32, dn 40, dn 50, které budou ukončeny hlavními uzávěry plynu ve skříních v obvodech objektů na hranicích pozemků. Předpokládá se výstavba dvaceti dvou STL přípojek. STL a NTL plynovody a přípojky jsou navrženy z polyetylenu v řadě těžké SDR 11 (potrubí PE 100-RC dn 32, dn 40, dn 50 a dn 63), v řadě středně těžké SDR 17,6 (potrubí PE 100-RC dn 160, PE dn 110, PE dn 90). V ostrých lomových bodech jsou navržena kolena spojovaná s linií plynovodu elektrotvarovkami, ostatní změny směru (pouze u potrubí PE dn 50 až dn 110) budou provedeny pomocí ohybu potrubí. Pro stavbu budou použity trubky z polyetylenu z materiálu PE 100-RC, ochranné trubky pro plyn dle ČSN EN 1555.

Využití plynovodu není uvažováno v záměru Prokopka.

Bilance spotřeby zemního plynu

Blok	Počet	OP celkem	Blok kW	Otop m3/hod	TV m3/	m3/hod	m3/r	kW/r
1	1	48 055	576,66	57,7	15	72.7	107829	1153769
2	1	4 378	52,536	5,3	8	13.3	14666	156926.7
3	1	35 140	421,68	42,2	12	54.2	79602	851744
4	1	38 130	457,56	45,8	12	57.8	85630	916241.9
5	1	32 049	384,588	38,5	10	48.5	71911	769445.4
6	1	431	5,172	0,5	2	2.5	2329	48352.19
7	1	1 682	20,184	2,0	3	5.0	5581	59715.76
8	1	23 622	283,464	28,3	8	36.3	53462	572042.9
9	1	43 011	516,132	51,6	12	63.6	95470	1021531
SOUČET	9	226 498	2717,976	271,8	82	353.8	516 480	5 526

Vysvětlivky: Blok – soustava spojených objektů, OP – obestavěný prostor bloku, TV – teplá voda

Elektrická energie

Napojení k elektrické energii je v oblasti řešeno pomocí lokální distribuční soustavy, kterou bude v lokalitě Prokopka spravovat investor, v ostatních zónách provozovatel v rámci své stávající distribuční soustavy.

Záměr Prokopka

Oblast je připojena na veřejnou elektrickou síť v jednom místě – objekt administrativní budovy na hladině VN 35 KV. Obecně má pak každý blok svou trafostanici a jednotlivé objekty své přípojkové skříně. Bloky jsou mezi sebou propojené a zasmyčkované na hladině VN mezi trafostanicemi a na hladině NN mezi samotnými objekty. Objekty budou v maximální míře vybaveny fotovoltaikou.

Ostatní záměry

Ostatní záměry budou standardně napojeny na trafostanice a jednotlivé objekty budou opatřeny přípojkovými skříněmi a měřidly. Pro západní část území se předpokládá napojení ze severu – trafostanice nábřeží Závodu Míru, pro východní část území se předpokládá využití nebo úprava stávajících vedení.

Veřejné osvětlení

Nové ulice, komunikace a náměstí budou vybaveny nově navrhovaným veřejným osvětlením odpovídajícím požadavkům správce. Pro umístění osvětlovacích stožárů bude rezervován prostor mimo ochranná pásma podzemních inženýrských sítí. Osvětlení bude zásobováno z více napojovacích bodů v bezprostředním okolí řešeného území. Kabely veřejného osvětlení budou pokládány v souběhu s rozvody NN při dodržení minimálních vzdáleností dle příslušných norem, zejména ČSN 73 6005. Bude zřízen samostatný rozvaděč veřejného osvětlení (RVO) pro řešenou lokalitu.

Ve stávajících ulicích bude provedena úprava stávajícího vedení a nová koordinace umístění stožárů a lamp veřejného osvětlení.

Komunikační síť

Dojde k vybudování optické datové sítě, realizované formou optických kabelů uložených v ochranných trubkách. Oblast bude vybavena novým vedením optické sítě pro každý blok či objekt. Byly navrženy trasy, které budou napojeny na stávající připojovací body a administrativní budovu v lokalitě Prokopka. Realizace bude provedena v souladu s technickými podmínkami a požadavky provozovatele sítě. Veškeré optické kabely vedené v ochranných trubkách budou ukončeny v optickém rozvaděči (SDF / PON). Provedení kabelové trasy bude v souladu s příslušnými normami, zejména ČSN 73 6005, přičemž kabely budou uloženy s předepsaným krytím.

Vytápění

Koncepce vytápění je řešena dle konkrétních záměrů v území.

Záměr Prokopka

Jako zdroj tepla (a případně chladu) je pro každý blok navržen systém geotermických vrtů společně s kaskádami tepelných čerpadel “země–voda“. Všechny vrty jsou situovány pod podzemním podlažím daných objektů a systémy budou mezi sebou propojeny pro maximální efektivitu a využití energie ze zemního podloží. Pro využití přebytků tepla z administrativní budovy v letním období bude zřízen teplovod mezi administrativní budovou a rezidenčními objekty, jež bude distribuovat přetoky tepla pro předeřev teplé vody.

Ostatní záměry

V ostatních částech území se předpokládá využití standardních lokálních systémů – vytápění plynovými kotli případně tepelnými čerpadly.

V Pardubicích je dostupný systém centrálního teplovodu, územní plán ani zadání územní studie neukládá povinnost jeho napojení do území.

Pokud bude konkrétní záměr v území vyžadovat napojení na centrální městský systém, je potřeba prověřit a zkoordinovat toto napojení samostatným projektem.

11. Rozvoj území a etapizace

Rozvoj řešeného území se předpokládá postupně, přednostně od jeho okrajových částí, které lze přímo napojit na stávající dopravní a technickou infrastrukturu. Pořadí realizace jednotlivých stavebních bloků není územní studií pevně stanoveno. Každá etapa však musí tvořit provozně funkční celek a její realizace je podmíněna zajištěním odpovídající dopravní obsluhy, napojením na technickou infrastrukturu a bezpečnou pěší prostupností. Etapizace nesmí znemožnit ani nepřiměřeně ztížit realizaci cílového řešení navrženého územní studií.

Hlavní dopravní napojení řešeného území je navrženo prostřednictvím stávajících a nových vjezdů z ulic Palackého a K Polabinám. Postupné prodlužování vnitřní komunikační sítě a souvisejících tras technické infrastruktury umožní navazující rozvoj vnitřních částí území.

V západní části řešeného území se nacházejí soubory individuálních garáží, které brání realizaci cílového uspořádání navržené uliční sítě. Zpřístupnění a rozvoj této části území jsou proto podmíněny majetkoprávním

vypořádáním dotčených pozemků a staveb a následným odstraněním garáží v nezbytném rozsahu. Plochy a komunikace závislé na tomto majetkoprávním vypořádání jsou vyznačeny v grafické části územní studie.

Do doby realizace cílového dopravního řešení navrhuje územní studie dočasné komunikační propojení vedené kolem pivovarské věže. Toto propojení má zajistit dopravní dostupnost a obsluhu postupně zastavovaných částí území. Jeho technické a prostorové řešení musí splňovat požadavky

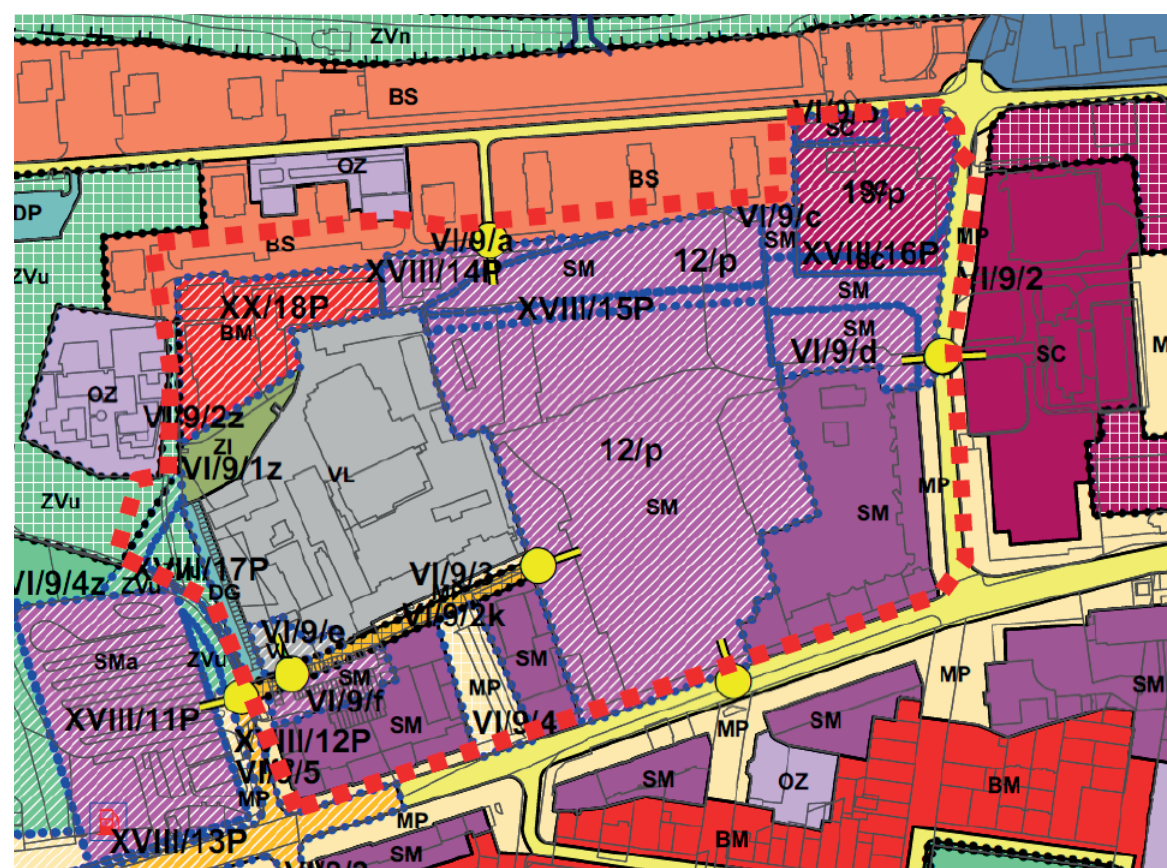
na bezpečný provoz a nesmí omezit budoucí realizaci navržené uliční sítě ani obnovu a využití areálu bývalého pivovaru.

12. Soulad s územním plánem

Zpracování územní studie bylo zahájeno v době platnosti Územního plánu města Pardubice, ve znění jeho vydané XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024 (dále také jen „původní územní plán“). Původní územní plán obsahoval požadavek zpracování územní studie jako podmínky pro rozhodování o změnách využití území v lokalitě tzv. Palackého-sever, zahrnující území bývalé Prokopovy továrny, areál bývalého Pivovaru Pardubice a související území v těsné návaznosti. Dle podmínek původního územního plánu zahrnovalo řešené území několik stabilizovaných ploch a rozvojových ploch různého určení. Z hlediska stanoveného způsobu využití se jednalo o plochy BM – Bydlení vícepodlažní městské, BS – Bydlení vícepodlažní sídlištní, DG – Plochy garáží, MP – Městský parter, SC – Smíšené území centrální, SM – Smíšené území městské, Systém silniční dopravy, VL – Výroba lehká, ZI – Zeleň izolační, Zvu – Zeleň městská všeobecná – parkově upravené plochy (viz obrázek 1). Účinnost původního územního plánu byla ukončena dnem nabytí účinnosti Územního plánu Pardubice, které nastalo dne 1.8.2026.

Dokončení územní studie již proběhlo v souladu s požadavky Územního plánu Pardubice, ve kterém je území požadující zpracování územní studie stanoveno v menším rozsahu. Toto území je označeno jako ÚS-25 (viz obrázek 2).

Z rozhodnutí pořizovatele byl původní rozsah řešeného území ponechán nejen s ohledem na schválené a předané zadání, ale rovněž s ohledem na skutečnost, že vydáním Územního plánu Pardubice došlo k zásadním změnám v požadavcích na způsob využití předmětného území. Významnou změnou je zejména změna funkčního využití areálu bývalého Pivovaru Pardubice, který byl nově vymezen z původní výrobní funkce na funkci smíšenou obytnou. Tato změna funkčního využití vytváří předpoklady pro významnou transformaci širšího území. Z hlediska jeho budoucího rozvoje je proto nezbytné posoudit navrhovanou koncepci uspořádání území nejen z hlediska kapacit plánované výstavby, ale především z hlediska řešení veřejných prostranství a dopravní koncepce. Ponechání původního rozsahu řešeného území tak umožňuje posoudit vzájemné vazby těchto záměrů v širším územním kontextu a zajistit jejich koordinované řešení.



Obrázek 1
Vymezení rozsahu řešeného území nad výřezem hlavního výkresu PŮVODNÍHO územního plánu



Obrázek 2

Vymezení rozsahu řešeného území nad výřezem výkresu základního členění Územního plánu Pardubice

Územní studie se zpracovává jako územně plánovací podklad pro rozhodování v území, a zároveň jako podklad pro pořizování územně plánovací dokumentace, podle ustanovení § 61 a § 67–69 stavebního zákona. **Zpracováním této územní studie je tak naplněna podmínka Územního plánu Pardubice požadující zpracování územní studie pro rozhodování o změnách v území s označením ÚS-25 pro lokalitu s označením 183-P.**

Územní studie současně vytváří podnět k pořízení změny územního plánu ve dvou oblastech:

- Prvním podnětem je úprava, respektive zmenšení rozsahu architektonicky hodnotné části bývalého pivovaru tak, aby její vymezení odpovídalo navrženému rozsahu zachovávaného historicky hodnotného objektu.
- Druhým podnětem je vymezení navrhovaných plnohodnotných dopravních napojení v západní části řešeného území jako veřejně prospěšných staveb. V této části se nacházejí stávající garáže a majetkoprávně roztržštěné pozemky, které mohou komplikovat realizaci potřebné dopravní infrastruktury. Vymezení dopravních napojení zahrnujících vozovku, přilehlé chodníky, případně cyklostezky jako veřejně prospěšných staveb má vytvořit podmínky pro účinné majetkoprávní vypořádání dotčených pozemků a staveb a v krajním případě umožnit využití institutu vyvlastnění při splnění všech zákonných podmínek. Samotná územní studie územní plán nemění ani nezakládá právo k vyvlastnění; uvedené podněty musí být prověřeny a případně zapracovány v rámci samostatně pořizované změny územního plánu.

13. Závěr a doporučení

Územní studie Pardubice Palackého – sever prověřuje využívání řešeného území, **stanovuje především kapacity území, hlavní principy nové struktury zástavby a pravidla pro využívání území.**

Územní studie nastavuje systém řešení veřejných prostranství, základní parametry a charakteristiky nové zástavby, síť dopravních komunikací a principy řešení modrozelené infrastruktury.

Dále územní studie doporučuje vypracování podrobnějších studií a návrhů zejména pro tyto záměry nebo zóny:

1. Objekt pivovaru

Územní studie doporučuje návrh přestavby pivovarského objektu včetně přilehlých prostranství ověřit samostatnou

architektonickou studií zpracovanou autorizovaným architektem, případně architektonickou soutěží.

2. Vnitroblok SB11

Územní studie doporučuje zpracovat komplexní urbanisticko-architektonický návrh nově dotvořeného vnitrobloku. Návrh musí koordinovat doplňkové stavby, pobytové plochy, zeleň, pěší trasy, hospodaření se srážkovou vodou, parkování a dopravní obsluhu.

3. Park a veřejné prostranství VPO5

Územní studie doporučuje zpracovat komplexní návrh revitalizace parku Zelené Předměstí, jehož převážná část leží mimo hranici řešeného území. V rámci této studie bude podrobněji řešeno veřejné prostranství VPO5 Vstup do parku Zelené Předměstí.

4. Západní komunikace

V rámci návrhu revitalizace parku nebo jako samostatnou studii doporučuje dále územní studie zpracovat řešení západní komunikace v území. Důležité je morfologické uspořádání a řešení terénního zlomu, možnosti zachování vzrostlé zeleně. Podkladem by mělo být výškopisné zaměření.

5. Ulice K Polabinám

Architektonicko-urbanistické řešení a dopravní uspořádání ulice K Polabinám je nutné zpracovat jako samostatnou studii, která bude reflektovat záměry po obou stranách komunikace, ne pouze záměry z ÚS Palackého – sever. V rámci této ulice územní studie doporučuje koordinovat chodníky, cyklopruhy a vozovku se zastávkami MHD, vjezdy k přilehlým stávajícím i navrhovaným objektům, pobytové prostory v ulici a zeleň.

6. Kapacitní řešení napojení na nadřazenou komunikační síť

V navazujících stupních dokumentace je nutné podrobně prověřit uspořádání těchto kapacitně citlivých křižovatek: Palackého třída–Macanova, Palackého třída–Masarykovo náměstí–třída Míru–17. listopadu a dále i napojení nároží u pošty do ulice Hlaváčova. U křižovatky Palackého třída–Macanova bude prověřena možnost světelného řízení a jeho vliv na rozdělení dopravy mezi jednotlivá napojení území.

7. Napojení Galerie Pernerka

Územní studie doporučuje prověřit způsob napojení Galerie Pernerka do řešeného území tak, aby bylo zamezeno tranzitu přes obytnou lokalitu. Tranzitní automobilové doprava do a z Galerie Pernerka může představovat vysokou zátěž území.

Tento dokument je autorským dílem ve smyslu zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském, a jako takový je chráněn tímto zákonem. Veškeré jeho části podléhají ochraně autorských práv. Jakékoli užití díla, zejména jeho kopírování, šíření, úpravy nebo jiné zásahy, jsou možné pouze se souhlasem autora.

Autorský návrh představuje jedinečný výsledek tvůrčí činnosti a jeho další využití by mělo být vždy projednáno s autorem. Děkujeme za respektování autorských práv.