

ÚZEMNÍ STUDIE ZÁSTAVBY U CELNICE - ČESKÉ VELENICE

textová část



LISTOPAD 2016

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI

1. Identifikační a úvodní údaje

2. Zadání územní studie

3. Vymezení řešeného území

4. Vyhodnocení koordinace návrhu z hlediska širších vztahů

5. Vyhodnocení návrhu z hlediska územního plánu obce

6. Podmínky pro vymezení a využití pozemků

7. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

8. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb

9. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací plynoucích z územního plánu, které se nachází v řešeném území či jeho blízkosti

1. Identifikační a úvodní údaje

Identifikační údaje

Název:	ÚZEMNÍ STUDIE ZÁSTAVBY U CELNICE - ČESKÉ VELENICE
Charakter dokumentu:	územně plánovací podklad - územní studie zpracovaný na základě zadání územní studie
Lokalita:	vymezené území ve výhodní části Českých Velenic, původní místní část Cejle
Objednatel :	Město České Velenice
Pořizovatel :	Městský úřad České Velenice Revoluční 228, 378 10 České Velenice
Oprávněná úřední osoba pořizovatele:	Ing. Vlastimil Smítka, tel. 773 638 043, uplan@seznam.cz
Projektant:	A – projekt, s.r.o. Dvořákova 21, 669 02 Znojmo 2 tel. 776 660 363, 533 533 297 jaroslav.polacek@a-projekt.cz www.archpolacek.cz
Autorizace:	Ing. arch. Jaroslav Poláček autorizovaný architekt pro obor územní plánování autorizovaný architekt pro obor architektura ČKA 03 253

2. Zadání územní studie

Územní studie byla zpracována na základě dokumentu Zadání územní studie zástavby u celnice - České Velenice (dále Zadání). Tento dokument byl sestaven počátkem listopadu 2016 pořizovatelem: Městský úřad České Velenice, oprávněná úřední osoba pořizovatele Ing. Vlastimil Smítka.

Úkolem územní studie je zachování hodnot území a návrh stavebního vývoje této východní části Českých Velenic.

3. Vymezení řešeného území

Území je vymezeno pořizovatelem v dokumentu Zadání. Zahrnuje nesouvislou oboustrannou zástavbu východního zakončení ul. Čsl. legií před hraničním přechodem celkové délce 350m, dále jižní proluku v třídě Čsl. legií mezi Casinem a obchodním centrem Haihang. Rozloha území je cca 4,7 ha.

Výchozí podklady

- digitální katastrální mapa (Geoportál JhČK)
- územně analytické podklady (Geoportál JhČK)
- územní plán obce České Velenice (Urbanistické středisko Brno, r.2005)
- Vize rozvoje města České Velenice – City Upgrade, s.r.o. (08/2013)
- Rozhodnutí o umístění stavby Rozšíření ČOV v Českých Velenicích, vyhlášení PHO – OkÚ J.Hradec, Zn. RR 1312, 1518, 1519/94-1/Ša-328, r. 1994.

4. Vyhodnocení koordinace návrhu z hlediska širších vztahů

Jedná se o východní část Českých Velenic, v prostoru před hraničním přechodem. Z hlediska širších vztahů jsou důležité:

- zachování pohody přilehlého stávajícího bydlení ve střetu s nebývalým nárůstem nadmístních obchodních aktivit v řešeném území
- dotvoření východního konce zástavby třídy Čsl. legií – jedná se jednu z nejvýznamnějších ulic města
- zachování hodnoty významného krajinného prvku – nivy Lužnice

Řešeným územím po třídě Čsl. legií prochází páteřní silnice II. třídy č. 103. Za hraničním přechodem se nachází centrum rakouského města Gmündu, do kterého je z řešeného území přibližně stejně daleko jako do centra samotných Českých Velenic.

Řešené území sousedí s čistírnou odpadních vod (ČOV), která se nachází jižně od lokality. Tato ČOV má rozhodnutím z r. 1994 stanovené pásmo hygienické ochrany. To zasahuje i do řešené lokality a omezuje využívání této části území. Omezení jsou zapracována v regulativech příslušné plochy této územní studie. V ploše izolační zeleně bude dle platného rozhodnutí o PHO ČOV v dalším stupni PD konkretizován rozsah ochranné zeleně včetně skladby dřevin tak, aby byla zaručena dostatečná celoroční účinnost zeleného pásu v daných přírodních podmínkách.

Při hranici s nivou Lužnice do řešeného území zasahuje záplavové pásmo řeky Q100.

5. Vyhodnocení návrhu z hlediska územního plánu obce

Návrh územní studie vychází z územního plánu obce (Urbanistické středisko Brno, r. 2005).

Územní studie předkládá aktualizaci hranice zastavěného území k datu zpracování (11/2016). Vychází přitom z hranice současně zastavěného území (r. 2005) a současné legislativy.

V řešeném území územní plán obce vymezuje funkční plochy, s níže uvedenou charakteristikou a regulativy (šedý text je přepisem závazných regulativů z územního plánu obce /r.2005/) :

BS – bydlení smíšené

Charakteristika

Plochy pro bydlení zahrnují činnosti, děje a zařízení související bezprostředně s bydlením.

Plochy jsou určeny převážně pro bydlení, občanské vybavení a podnikatelské aktivity, které svým provozem podstatně neruší bydlení na těchto plochách.

Stabilizované území: zástavba obklopující třídu Čsl. legií

Rozvojové území: plochy vymezené jako přechodový článek mezi areálem Hospodářského parku a městem, funkce bydlení je převážně zastoupena bytovými domy.

Funkční regulace:

Přípustné:

- plochy pro bydlení různých forem
- plochy občanského vybavení a sportu
- plochy podnikatelských aktivit (drobná výroba, služby a řemesla)
- veřejná zeleň, odstavné a parkovací plochy pro potřeby bydlicích i města

Podmíněné:

- plochy pro dopravu v případě, že svým provozem nezatěžují negativně okolní prostředí

Nepřípustné:

- situování provozů, které vyžadují obsluhu těžkou nákladní dopravou

O – občanské vybavení

Charakteristika

Plochy jsou určeny k uskutečňování činností, dějů a zařízení poskytující služby obyvatelstvu, zejména v oblasti veřejné správy, školství, zdravotnictví a sociální péče, dále zařízení komerční.

OA - zařízení veřejné správy (administrativa, správa, policie, armáda, celní správa, církev)

OK - zařízení komerční (obchod, stravování, ubytování, kultura...)

Stabilizované území: stávající plochy v řešeném území.

Rozvojové území:

- plochy vymezené pro rozvoj školství ve vazbě na základní školu
- plochy navržené nad celnicí, podél tř. Čsl. Legií, v lokalitě Pod hřbitovem

Další plochy budou umístěny v ploše centra a v plochách bydlení smíšeného.

Funkční regulace:

Přípustné:

- menší kapacity zařízení pro maloobchod
- v plochách OK zařízení pro obchod
- bydlení pro osoby zajišťující provoz zařízení, ubytovna pro zaměstnance zařízení
- plochy veřejné a vyhrazené zeleně
- plochy pro parkování

Podmíněné:

- menší kapacity bydlení jako funkce doplňková k funkci hlavní (ve víceúčelovém objektu)
- zařízení pro sport a rekreaci
- zařízení služeb a řemesel jako funkce doplňková k funkci hlavní
- nezbytná technická a dopravní zařízení

Nepřípustné:

- činnosti, děje a zařízení, které nadměrně narušují prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně

DP – hlavní městské parkoviště

DS – služby pro automobilovou dopravu – čerpací stanice pohonných hmot, autoservisy apod.

Charakteristika

Slouží pro parkování a odstavení vozidel a umístění služeb pro motoristy.

Hlavní městské parkoviště slouží pro umístění veřejných parkovacích ploch v centru města a jeho městských částech.

Stabilizované území: stávající plochy v zastavěném území města.

Přípustné:

- jsou parkovací stání, odstavná stání a garáže osobních vozidel v obytných zónách, stejně tak i v plochách sportu a rekreace pouze pro potřebu vyvolanou přípustným využitím území a pokud není podrobnější územně plánovací dokumentací stanoveno jinak

Nepřípustné:

- jsou parkovací stání, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel v plochách pro bydlení

U – plochy veřejných prostranství

Charakteristika

Plochy, které slouží k veřejnému užívání. Zahrnují uliční prostory, plochy pro pěší - náměstí, návsi, chodníky apod. a menší plochy veřejné zeleně.

Stabilizované území: plochy uličních prostorů v zastavěném území města, plocha kaštanové aleje.

Rozvojové území: plochy uličních prostorů navržených komunikací v zastavitelném území, další plochy budou řešeny v podrobnější dokumentaci a v rámci ploch vymezených územním plánem pro centrum.

UO - OSTATNÍ ULIČNÍ PROSTORY

Plochy slouží převážně pro dopravní obsluhu území.

Funkční regulace:

Přípustné:

- komunikace pro obsluhu území
- zpevněné plochy a chodníky doplněné příslušným mobiliářem
- plochy maloplošné veřejné zeleně, výsadba a vegetační úpravy liniové zeleně
- odstavné a parkovací plochy, cyklistické stezky

EK – krajinná zeleň

LT/ses – trvalé travní porosty/územní systém ekologické stability

Charakteristika

Plochy slouží pro zachování a obnovu přírodních a krajinných hodnot. Tvoří je plochy rozptýlené zeleně v krajině, trvalé travní porosty, liniová zeleň.

Stabilizované území:

- trvalé travní porosty v nivě Lužnice a severně od Žižkova Předměstí
- krajinná zeleň ve formě malých enkláv podél Lužnice, Cikánský kopec na západním okraji města
- liniová zeleň je zastoupena minimálně a to formou stromořadí

Transformační území:

- enklávy trvale travních porostů v nivě Lužnice zahrnuté do rekreační zeleně

Rozvojové území:

- návrh krajinné zeleně - odclonění rekreační plochy v cihelně od areálu ŽOS
- krajinná izolační zeleň podél Hospodářského parku (plocha pro náhradní výsadbu dřevin) a u ČOV
- liniová zeleň s funkcí kompoziční podél jižního okraje Hospodářského parku, liniová zeleň v krajině jako součást ÚSES formou interakčních prvků

LT – trvalé travní porosty, plochy luk a pastvin

Funkční regulace:

Přípustné:

- jsou činnosti a zařízení, které souvisí se zachováním ekologické rovnováhy území, s ochranou přírody a ochranou před přívalovými dešti a povodněmi, opatření přispívající k vyšší retenci krajiny (realizace ÚSES, vodních ploch, poldrů apod.)

Podmíněné:

- extenzivní formy zemědělství s podmínkou zachování přírodní složky území

Nepřípustné:

- jsou činnosti, zařízení a výstavba nových objektů, které zmenšují jejich plochu, pokud to není navrženo tímto územním plánem
- používání zemědělských technologií, které mohou narušit strukturu a charakter ploch
- výstavba objektů, které mohou sloužit k individuální rekreaci

EK – krajinná zeleň

Zeleň lesního charakteru zejména na pozemcích, které neslouží k plnění funkcí lesa (dřeviny rostoucí mimo les) s vysokou druhovou rozmanitostí, vykazuje znaky přirozené obnovy. Slouží pro zachování a obnovu přírodních a krajinných hodnot.

Funkční regulace:

Přípustné:

- jsou činnosti a zařízení, které souvisí se zachováním ekologické rovnováhy území, s ochranou přírody a ochranou před přívalovými dešti a povodněmi, opatření přispívající k vyšší retenci krajiny (realizace ÚSES, vodních ploch, poldrů apod.)

Nepřípustné:

- jsou činnosti, zařízení a výstavba objektů, které zmenšují jejich plochu, pokud to není navrženo tímto územním plánem

Návrh úprav pro nadcházející změnu územního plánu či nový územní plán, které vycházejí z této územní studie:

Plocha L1 – zde je navržena změna využití: z plochy DP – doprava, hlavní městské parkoviště – na plochu OK – občanské vybavení, zařízení komerční. Důvodem je umožnění obestavení třídy Čsl. legií v prostoru mezi touto třídou a ČOV. Zástavba však musí být takového charakteru a využití, které umožňuje zasahující pásmo hygienické ochrany ČOV.

Plocha L2 - zde je navržena nová zastavitelná plocha – rozšíření navrhované plochy skupiny domů OK2 a dále pak plocha izolační zeleně směrem k ČOV. Důvodem je založení městské třídy se stavební čarou posunutou do nitra pozemku a rozšíření pásu po samotnou zástavbu. Tato skutečnost však musí být dále prověřena v rámci změny územního plánu.

Plocha L3 – v řešené lokalitě a navazujícím území je třeba provést aktualizaci hranice zastavěného území a změnu rozsahu zastavitelné plochy dle skutečného stavu. Realizovaná zástavba zasahuje dále do nivy Lužnice, než je zakresleno v územním plánu.

6. Podmínky pro vymezení a využití pozemků

Územní studie vychází, kde je to účelné, ze stávajících vlastnických hranic. Navrhuje hranici mezi veřejnými a soukromými pozemky, vymezuje nezastavitelné pozemky veřejných prostranství: ulic, prostorů s veřejnou zelení.

7. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

Řešené území je prvním místem, které po přejezdu hraničního přechodu do ČR cestující spatří. Jedná se o území, které je atraktivní pro rozvoj obchodních aktivit plynoucích z blízkosti center obou měst. Zároveň se jedná o území, které je v přímém kontaktu s obytnou zástavbou rodinných domů.

Územní studie navrhuje přeměnu neutěšené periferní ulice ve skutečnou městskou třídu Československých legií. Stanovuje formu zástavby a určuje přiměřenou míru obchodních a podnikatelských aktivit. Potvrzuje ochranu pohody přilehlého bydlení.

8. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb

Prvky regulativů

Stavební čára

Stavební čára je čarou, na které jsou či budou umístěny domy. Může splývat s uliční čarou, pokud jsou či budou domy osazeny na navrhované průčelní hranici pozemku. Je od uliční čáry oddělená, pokud jsou domy odsazeny od průčelního oplocení do nitra pozemku, například domy v zahradách, domy s předzahrádkami apod.

Stavební čáru dělíme na:

a) uzavřenou

- zástavba nesmí nikde ustupovat
- musí být po celé své délce zastavěná budovou

b) otevřenou

- zástavba nesmí nikde ustupovat
- nemusí být po celé své délce souvisle zastavěná budovou

c) volnou

- zástavba nesmí tuto čáru překročit, může však ustoupit do nitra pozemku

- pokud tuto čáru nepředstupuje oddělená čára uliční, je navrhováno na této uliční čáře umístit objekt nebo oplocení

Uliční čára

Uliční čára tvoří hranici veřejného prostranství a stavebních pozemků. Vymezuje tak zastavěný či zastavitelný pozemek od veřejného prostranství. Uliční čára je tvořena průčelní hranou domu (v tomto případě splývá s čárou stavební), či u domů umístěných dále v pozemku pak oplocením či jiným vhodným ohraničením.

Zastavěnost stavebních pozemků

V regulativech jednotlivých skupin je v některých případech uváděna zastavitelnost pozemků. Obecně, pokud není uvedeno v regulativech stanoveno jinak, je maximální přípustná zastavěnost stavebních pozemků na 75% z plochy pozemku.

Výškové regulativy

Podlažnost je stanovena počtem plných podlaží n a dále v podobě kódu $n + \underline{1}$ (kde $/+1/$ značí ustupující podlaží či střechu s rovnou zaatikovou nebo střechu ve sklonu do 20 - 45 stupňů). Další podoba kódu je $n + \underline{S}$ (kde $/n/$ značí počet nadzemních podlaží a $/+S/$ značí střechu ve sklonu 20- 45 stupňů nebo rovnou zaatikovou.

V průčelních křídlech nad korunní římsu je tedy možno umístit střechu či ustupující podlaží. Ustupující podlaží musí mít minimální odstup od průčelí 2m, výšku podlaží max. 3,5 m a rovnou střechu či střechu sklonu do 25 stupňů. Pokud je stavba orientována do průčelí štítem, rozumí se výškou římsy okapová hrana střechy.

Vnitřní zahrady a zeleň uvnitř zástavby - Zz

V rámci zástavby se nachází stávající zahrady či jiné obdobné nestavební pozemky (např. vodní plochy, plochy zeleně aj.) Je snaha zelené plochy v zástavbě zčásti udržet. Důvodem je izolační funkce, zpříjemnění prostředí, možnost vsakování dešťových vod. V plochách zahrad jednotlivých skupin je dle potřeby uveden koeficient možné zastavitelnosti stavbami a procento zachování volné zelené plochy.

Rozsah a výška staveb v zahradách a v zeleni uvnitř zástavby:

- v regulativech jednotlivých skupin je stanovena zastavitelnost
- limitní výška staveb je stanovena na $1+S$ - jedno nadzemní podlaží + možná střecha

Obchodní parter

Je žádoucí zakládat a rozvíjet v přízemí průčelí domů do třídy Čsl. legií atraktivní kultivovaný obchodní parter.

Domy významné pro obraz města – původní hasičská zbrojnice

Označená stávající stavba původní hasičské zbrojnice v osadě Cejle je vyhodnocena jako důležitá pro celkový obraz města. Nachází se v ose nově založené ulice. Zde je však třeba napsat, že poslední stavební úprava z 90.-tých let 20. století původní charakter stavby značně poškodila. Navrhuje se stavební úprava vedoucí k obnově původního vzhledu stavby či ke kultivovanější podobě novodobých stavebních úprav.

Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt

Na projektové dokumentaci novostaveb směrem do třídy Čsl. legií se bude podílet autorizovaný architekt.

Vymezení a popis skupin staveb obdobného charakteru

Stávající a navrhovaná zástavba území je rozdělena do skupin staveb. Skupiny jsou vymežovány podle společných znaků: polohy, charakteru, využití, vlastnictví apod.

skupina **OK - 1**

poloha skupiny

- samostatná oddělená lokalita, volná proluka z jižní strany třídy Čsl. legií, mezi areálem kasina Monaco a obchodním centrem Haihang.

charakteristika plynoucí z územního plánu

- zastavitelné území, plocha pro občanské vybavení – zařízení komerční. Vzhledem k územnímu plánu je v řešené lokalitě a navazujícím území třeba provést aktualizaci hranice zastavěného území a změnu rozsahu zastavitelné plochy dle skutečného stavu. Realizovaná zástavba zasahuje dále do nivy Lužnice, než je zakresleno v současném platném územním plánu obce. V této souvislosti je třeba se v úrovni územního plánu zabývat problematikou záplavového pásma.

popis stávajícího stavu

- jedná se o volnou, dosud nezastavěnou širší proluku zástavby, bez staveb a vzrostlé zeleně. Do plochy zasahuje záplavové území Q100.

urbanistický návrh

- návrh staveb v charakteru stávající přilehlé zástavby – areálu kasina: ve stanovené stavební čáře umístění domů doplňujících zástavbu třídy Čsl. legií ve výškové hladině 2+1. Možné další dvorní trakty ve výškové hladině 1+S. Možnost zástavby proluky ve stavební čáře minimálně jedním a maximálně dvěma domy. Minimální šířka staveb ve stavební čáře bude 15m, hloubka uličního křídla je stanovena na 8-15m. K třídě Čsl. legií bude okapová (podélná) orientace. V přízemí v průčelí bude vytvořen obchodní či jinak atraktivní parter. Stávající a navrhované domy lze v případě potřeby vhodně provozně propojovat např. krčky.

obsah zástavby a využití

- městské domy, občanská vybavenost, příslušné vybavení a parkování

dopravní napojení, parkování

- stávajícími upravenými sjezdy ze silnice II/103, v případě potřeby je možné změnit jejich polohu, parkování řešit uvnitř zástavby, za průčelním traktem

ochrana hodnot

- doplnění hodnotné zástavby v založené stavební čáře. Vytvoření zeleného pásu v uličním prostoru před stavební čarou v již založeném charakteru. Na jižní části pozemku, směrem do nivy Lužnice, zachovat zelený pás v šířce min. 3m. Niveleta upravovaných ploch a staveb bude upravena tak, aby nedošlo k ohrožení hodnot záplavou.

skupina **OK – 2**

poloha skupiny

- jižní strana obestavení třídy Čsl. legií, kolem historické hasičské zbrojnice v osadě Cejle, mezi odbočkou k ČOV a čerpací stanicí PHM Regent Oil.

charakteristika plynoucí z územního plánu

- zčásti zastavěné území, zčásti zastavitelné území, zčásti nezastavěné území. Plocha zčásti pro občanské vybavení – zařízení komerční, zčásti pro dopravu DP – hlavní městské parkoviště, zčásti krajinná zeleň a plochy trvalých travních porostů územního plánu ekologické stability. **Aby byla**

umožněna navrhovaná zástavba na plochách DP a v nezastavěném území – je nutno tuto skutečnost prověřit změnou územního plánu.

popis stávajícího stavu

- jedná se o budovu původní hasičské zbrojnice a přilehlé nezastavěné plochy. V současné době je stávající stavba využívána pro pohostinské zařízení a další služby. Ze západní strany ke stavbě přiléhá parkoviště. Ostatní plochy jsou území dnes nevyužívané a volné. V západní části jsou oplocené, sloužící v nedávné minulosti jako provizorní parkoviště. V území se dále nachází nezapsané dřevěné jednoduché stavby. Území působí neutěšeně. Území sousedí s čistírnou odpadních vod (ČOV). Do části plochy OK-2 zasahuje pásmo hygienické ochrany. Do plochy zasahuje záplavové území Q100.

urbanistický návrh

- je navrženo zachování stavby původní hasičské zbrojnice v exponované poloze. Na volných plochách je navržena souvislejší zástavba jednopodlažních komerčních staveb v ustoupené stavební čáře. V uličním prostoru je navržen zatravněný pás se vzrostlými stromy. Výška zástavby je stanovena na 1+S. Minimální šířka staveb ve stavební čáře bude 15m, hloubka uličního křídla je stanovena na 8-12m. K třídě Čsl. legií bude okapová (podélná) orientace. V průčelí staveb do třídy Čsl. legií bude vytvořen obchodní parter.

obsah zástavby a využití

- stavby obchodních a komerčních aktivit a služeb. Využití plochy v části spadající do pásma hygienické ochrany ČOV je omezeno rozhodnutím z r. 1994. To stanovuje následující omezení: *V pásmu PHO nesmí být povolovány ani budovány chráněné objekty jako jsou stavby a zařízení pro bydlení, rekreaci, sport, výuku, kulturu, potravinářské objekty, zdravotnická zařízení apod.*

dopravní napojení, parkování

- stávajícími sjezdy, navrhovaným sjezdem, parkování z boku a zezadu uličního traktu. Jako námět, mimo řešené území studie, je dána úvaha jednostranného kolmého parkování při komunikaci k ČOV z východní strany a výsadba vzrostlé zeleně ze strany západní.

ochrana hodnot

- zachování místní dominanty původní hasičské zbrojnice Cejle, její stavební úprava v duchu návratu do původní či kultivovanější podoby. Založení zeleného pásu se stromy před navrhovanými stavbami v duchu městské třídy. Zachování a ctění ochranného pásma ČOV s omezeními využití ploch. Niveleta upravovaných ploch a staveb bude upravena tak, aby nedošlo k ohrožení hodnot záplavou.

Skupina DS -1, OK-3

poloha skupiny

- jižní strana obestavení třídy Čsl. legií, před státní hranicí. Stávající ČS PHM Regent Oil a plocha fotovoltaické elektrárny (FVE)

charakteristika plynoucí z územního plánu

- zastavěné území, plocha zčásti pro občanské vybavení – zařízení komerční (plocha současné FVE), zčásti pro dopravu DS – služby pro automobilovou dopravu

popis stávajícího stavu

- stávající ČS PHM Regent oil a plocha fotovoltaické elektrárny (FVE). Na části pozemku, především směrem k významnému krajinnému prvku, se nachází plochy zeleně. Do plochy zasahují záplavová území.

urbanistický návrh

- navrženo k ponechání ve stávající podobě

dopravní napojení, parkování

- stávající dopravní řešení a obslužnost bude zachována

ochrana hodnot

- ochrana významného krajinného prvku – nivy Lužnice. Stabilizace zelených ploch pozemku ve stávající podobě. Charakter a poloha investic do území budou takové, aby nedošlo k ohrožení hodnot záplavou.

Skupina OA

poloha skupiny

- severní strana obestavění třídy Čsl. legií, před státní hranicí, areál celnice.

charakteristika plynoucí z územního plánu

- zastavěné území, plocha pro občanské vybavení – OA zařízení veřejné správy

popis stávajícího stavu

- stávající areál celnice, v současnosti využíván jako sídlo policie ČR. Na východní části pozemku směrem k hranici se nachází volná zelená plocha

urbanistický návrh

- navrženo k ponechání v stávající podobě, zachovat nezastavěnou zelenou plochu

dopravní napojení, parkování

- stávající dopravní řešení a obslužnost bude zachována

ochrana hodnot

- stabilizace zelených ploch pozemku ve stávající podobě

Skupina DS -2

poloha skupiny

- severní strana obestavění třídy Čsl. legií, mezi odbočkou k Hospodářskému parku a celnicí, areál nevyužívané ČS PHM

charakteristika plynoucí z územního plánu

- zastavěné území, plocha pro dopravu DS – služby pro automobilovou dopravu.

popis stávajícího stavu

- stávající ČS PHM již není využívána pro původní účel. Je zde zázemí dopravní společnosti

urbanistický návrh

- navrženo k přestavbě v rámci stávajícího využití dle ÚP. Výšková hladina 1+s.

dopravní napojení, parkování

- stávající dopravní obslužnost bude ponechána, bude upřednostněna obslužnost z komunikace k hospodářskému parku.

ochrana hodnot

- dodržet navrhovanou stavební čáru, zachovat rozhledová pole křižovatky

Skupina BS-1

poloha skupiny

- severní strana obestavění třídy Čsl. legií, prodejně obytný areál na křižovatce třídy Čsl. legií a ulice k Hospodářskému parku.

charakteristika plynoucí z územního plánu

- zastavěné území, plocha pro bydlení smíšené

popis stávajícího stavu

- jedná se o novodobý prodejně obytný areál, po délce od jihu na sever tvořený: volnou prodejní plochou s drobnými stavbami, polyfunkční dvoupodlažní obchodní a obytnou stavbou, plochou pro parkování a nad ní zahradně upravenou plochou.

urbanistický návrh

- návrh doplnění stavbou městského domu na průčelní stavební čáře v třídě Čsl. legií

obsah zástavby a využití

- navrhovaná novostavba – polyfunkční, obchodně obytný dům, půdorysného rozměru cca 15x10m (+-2m), výškové hladiny 2+1. K třídě Čsl. legií bude okapová (podélná) orientace. Plocha bytových

jednotek navrhované novostavby v průčelí bude tvořit min. 40% celkové podlahové plochy stavby. V přízemí v průčelí do třídy Čsl. legií bude vytvořen obchodní parter.

dopravní napojení, parkování

- stávajícími a navrhovanými sjezdy, vždy z boční komunikace vedoucí k Hospodářskému parku, parkování zboku a zezadu.

ochrana hodnot

- doplnění zástavby třídy Čsl. legií v ustoupené průčelní stavební čáře, v předprostoru navržen zelený pás se stromy

Skupina **BS-2**

poloha skupiny

- severní strana obestavění třídy Čsl. legií,

charakteristika plynoucí z územního plánu

- zastavěné území, plocha pro bydlení smíšené

popis stávajícího stavu

- volné území s náletovou a další vzrostlou zelení, zčásti po odstraněných stavbách

urbanistický návrh

- návrh doplnění zástavbou na průčelní stavební čáře v třídě Čsl. legií

obsah zástavby a využití

- polyfunkční či obytné domy s obchody a službami v parteru, minimální šířka staveb ve stavební čáře bude 15m, hloubka uličního křídla je stanovena na 10-14m. K třídě Čsl. legií bude okapová (podélná) orientace. Výšková hladina staveb 2+1, předpokládaný počet objektů: 2-3. Plocha bytových jednotek novostavby bude tvořit min. 40% celkové podlahové plochy stavby. V přízemí v průčelí bude vytvořen obchodní parter.

dopravní napojení, parkování

- úprava křižovatky silnice II/103 a upravené místní komunikace, úprava místní komunikace do kategorie C – obslužné, šířky 6m, příjezd na pozemky z této upravené komunikace, parkování zezadu objektů

ochrana hodnot

- doplnění zástavby třídy Čsl. legií v průčelní uliční čáře, v předprostoru navržen zelený pás se stromy, návrh oddělení navazující obytné zástavby zelenou plochou Zz, v plochách Zz nebudou umístovány komerční a podnikatelské aktivity, min. 75% ploch Zz zůstane zelených

Skupina **BS-3**

poloha skupiny

- severní strana obestavění třídy Čsl. legií, původní venkovské usedlosti místní části Cejle

charakteristika plynoucí z územního plánu

- zastavěné území, plocha pro bydlení smíšené

popis stávajícího stavu

- původní venkovské usedlosti, fragment původní zástavby osady Cejle, skupina původních a doplňovaných jednopodlažních staveb, značné přestavby, bez dochované historické hodnoty, průčelí orientováno do třídy Čsl. legií, stavební čára předstupující, výrazně zužuje třídu Čsl. legií

obsah zástavby a využití

- převažují drobné obchodní aktivity a služby, doplněno původním bydlením, celkově neuspořádané

urbanistický návrh

- návrh – asanace plochy, přestavba území na zástavbu městské třídy

obsah zástavby a využití

- polyfunkční i obytné domy s obchody a službami v parteru, minimální šířka staveb ve stavební čáře bude 15m, hloubka uličního křídla je stanovena na 10-14m. K třídě Čsl. legií bude okapová (podélná) orientace, výšková hladina staveb 2+1, předpokládaný počet objektů: 2-3. Plocha bytových jednotek

navrhované novostavby bude tvořit min. 40% celkové podlahové plochy stavby. V přízemí v průčelí do třídy Čsl. legií bude vytvořen obchodní parter.

dopravní napojení, parkování

- sjezdy a parkování ve stávajících polohách, sjezdy možno upravit v souladu s navrhovanými domy, parkování mezi domy nebo ze severní strany uličních traktů budov

ochrana hodnot

- doplnění zástavby třídy Čsl. legií v průčelní uliční čáře, v předprostoru navržen zelený pás se stromy, návrh oddělení navazující obytné zástavby zelenou plochou Zz, v plochách Zz nebudou umístovány komerční a podnikatelské aktivity, min. 75% ploch Zz zůstane zelených

Skupina **BS-4**

poloha skupiny

- severní strana obestavění třídy Čsl. legií, stávající novodobý volně stojící rodinný dům v zahradě a původní venkovský dům v předprostoru

charakteristika plynoucí z územního plánu

- zastavěné území, plocha pro bydlení smíšené

urbanistický návrh

- po konzultaci s vlastníkem nemovitosti jsou územní studií navrženy dvě varianty stavebního vývoje plochy

1. varianta - zachování zástavby ve stávající podobě, možnost rozšíření zastavěné plochy o 50%, příjezd a parkování v stávajícím charakteru, zachování stávajícího charakteru plochy bydlení a drobného podnikání. Zachování zelené plochy zahrad v rozsahu min. 75% vyznačeného plochy Zz.

2. varianta - asanace plochy, přestavba území, novostavba polyfunkčního či obytného domu, minimální šířka stavby ve stavební čáře bude 15m, hloubka uličního křídla je stanovena na 10-14m. K třídě Čsl. legií bude okapová (podélná) orientace, výšková hladina staveb 2+1, předpokládaný počet objektů: 1. Plocha bytových jednotek navrhované novostavby bude tvořit min. 40% celkové podlahové plochy stavby. V přízemí v průčelí do třídy Čsl. legií bude vytvořen obchodní parter. - sjezd možno posunout v souladu s navrhovaným domem, parkování z boční strany nebo ze severní strany uličních traktů budov - doplnění zástavby třídy Čsl. legií v průčelní uliční čáře, v předprostoru navržen zelený pás se stromy, návrh oddělení navazující obytné zástavby zelenou plochou Zz, v plochách Zz nebudou umístovány komerční a podnikatelské aktivity, min. 75% ploch Zz zůstane zelených.

Skupina **BS-5**

poloha skupiny

- plocha severně od třídy Čsl. legií, za plochou BS-2

charakteristika plynoucí z územního plánu

- zastavitelné území, plocha pro bydlení smíšené

popis stávajícího stavu

- volné území bez staveb, ozeleněné, zčásti s náletovou a jinou vzrostlou zelení, ze západu vedena doposud soukromá zklidněná místní komunikace obsluhující historické řadové RD

urbanistický návrh

- návrh rozšíření stávajícího uličního prostoru a komunikace, z východní strany uličního prostoru, návrh zástavby volně stojících rodinných domů

Prostorové regulativy staveb RD

- stavební čára je stanovena na 6m od průčelní hranice pozemku
- stavební čáry nepřekročí garáž ani jiná stavba. Před stavební čárou může výjimečně předstoupit prvek závětrří, arkýře, zimní zahrady, pergoly apod
- zastavitelnost pozemku objekty – maximálně 35% z plochy stavebního pozemku
- úroveň +-0,0 1. np bude max. 0,30 m nad nejvyšší bod upraveného přilehlého terénu.
- garáž může být umístěna buď v rámci rodinného domu, nebo v samostatném objektu k domu přiléhajícímu.
- garáž nelze umístit do suterénu
- každý rodinný dům bude mít na svém pozemku min. 3 stání osobních vozidel (včetně garáže), doporučují se 4 stání.
- boční odstupy RD a dalších staveb se budou řídit vyhl. č. 501/2006 Sb. §25.
- oplocení - ze strany ulice bude provedeno oplocení zídkou, dřevěným plotem nebo jejich kombinací či živým plotem do max. výšky max. 1,2m nad nejvyšší bod upraveného přilehlého terénu. Oplocení pozemku mimo průčelní stavební čáru lze provést drátěným plotem, dřevěným plotem, zídkou či jejich kombinací do max. výšky 2m nad nejvyšší bod upraveného přilehlého terénu.
- veškeré dešťové vody ze střech a zpevněných ploch budou likvidovány vsakem na vlastním pozemku.

Možné varianty regulativů RD

RD - střecha valbová, hlavní hřeben kolmý k ulici

- výšková regulace je stanovena na jedno nadzemní podlaží + valbová střecha o sklonu 30-35 stupňů. Výška římsy nepřesáhne 3,3 m nad nejvyšší bod upraveného přilehlého terénu. Podkroví je možné využít jako obytné.

RD - střecha sedlová s podkrovím, štítové uspořádání k ulici

- výšková regulace je stanovena na jedno nadzemní podlaží + sedlová střecha o sklonu 35-42 stupňů. výška římsy nepřesáhne 3,5 m nad nejvyšší bod upraveného přilehlého terénu. Střecha garáže bude buď sedlová střecha sklonu jako na RD nebo rovná s nízkou atikou.

RD – rovná střecha

- výšková regulace je stanovena na jedno nadzemní podlaží + rovná zaatiková střecha. Příznivá je střecha s vegetační zelení. Výška římsy nepřesáhne 3,3 m nad nejvyšší bod upraveného přilehlého terénu. Střecha garáže bude odpovídat střeše na RD

dopravní napojení, parkování

- v území provedení úpravy stávající zklidněné komunikace D1 v režimu zóny 30 či obytné zóny, sjezdy jak ke stávajícím RD, tak nově rozděleným stavebním pozemkům, odstavování vozidel a parkování na pozemcích stavebníků, kapacita odstavných a parkovacích míst na vlastním pozemku – min. 3 vozidla

ochrana hodnot

- zachování pohody stávajícího bydlení v přilehlých RD.

9. Vymezení asanačí a veřejně prospěšných staveb plynoucích z územního plánu, které se nachází v řešeném území či jeho blízkosti

Značení je použito shodné, jako v územním plánu obce

T2 – rozšíření ČOV

V3 – vodovod v lokalitě Nová Cejle, V4 – vodovod u celnice

P3 - stl v lokalitě Nová Cejle, P4 – stl u celnice

K5 – odkanalizování lokality Nová Cejle, K13 – odkanalizování u celnice

Ve všech případech se jedná o technickou infrastrukturu, která nemá dopad na předložený urbanistický návrh a řešení územní studie.