

ÚZEMNÍ STUDIE STÁVAJÍCÍ SOUVISLÉ ZÁSTAVBY STŘEDU MĚSTA ČESKÉ VELENICE

textová část



ŘÍJEN 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

10. Víze

1. Identifikační a úvodní údaje

Identifikační údaje

Název:	ÚZEMNÍ STUDIE STÁVAJÍCÍ SOUVISLÉ ZÁSTAVBY STŘEDU MĚSTA ČESKÉ VELENICE
Charakter dokumentu:	územně plánovací podklad - územní studie zpracovaný na základě zadání územní studie
Lokalita:	část stávající zástavby centrální části města České Velenice
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:	Ing.arch. Jaroslav Poláček projektová činnost v investiční výstavbě Pražská 1743/44, 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 stávající souvislé zástavby středu města České Velenice (dále Zadání). Tento dokument byl sestaven počátkem října 2016 pořizovatelem: Městský úřad České Velenice, oprávněná úřední osoba pořizovatele Ing. Vlastimil Smítka.

Úkolem územní studie je zachování a rozvoj hodnot stávající souvislé zástavby středu Českých Velenic. Na tuto územní studii by v budoucnu měl navázat regulační plán celého centra, do kterého bude zapracována i plocha pro dostavbu centra. Koncepte návrhu dostavby centra a zástavby proluky Vitorazská č.p. 552 by měly vzejít z variantních řešení od různých architektů či z urbanisticko-architektonické soutěže. Územní studie navazuje na platný územní plán obce, stanovuje prostorové regulativy staveb a prostorově vymezuje mezilehlá veřejná prostranství.

3. Vymezení řešeného území

Území je vymezeno pořizovatelem v dokumentu Zadání.

Zahrnuje stávající souvislou zástavbu centra Českých Velenic, ulice Revoluční, třídy Čsl. legií a ulice Vitorazskou v rozsahu:

- východní obestavění ulice Revoluční od budovy radnice po křižovatku Revoluční – třídy Čsl. legií
- severní a jižní obestavění třídy Československých legií od křižovatky Revoluční po ulici Komenského
- jižní obestavění ulice Vitorazské od křižovatky s ulicí Revoluční po podjezd pod železniční tratí

Řešené území obsahuje pozemky domů zástavby, pozemky s domy či prolukami přímo související, uliční a veřejné prostory mezi uvedenou zástavbou.

Rozloha území je cca 5,6 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)
- Rekonstrukce a přístavba městského úřadu České Velenice - PD DÚR (03/2016)

4. Vyhodnocení koordinace návrhu z hlediska širších vztahů

Jedná se o centrální část Českých Velenic. Zde je soustředěna část občanské vybavenosti města využívaná jeho obyvateli, sousedy z rakouského města Gmündu, i obyvateli okolních obcí. Z hlediska města se zde nachází nejcharakterističtější městské prostory Českých Velenic: ulice Revoluční s dominantní kaštanovou alejí, prostor křižovatky ulic Revoluční, Vitorazské a třídy Čsl. legií zvaný Michlplac.

Řešeným územím pochází páteřní silnice II. třídy č. 103, západně od řešeného území se nachází mohutné nádražní těleso a severně železniční nádraží.

Zásadní kompoziční význam má osa kaštanové aleje prodloužená k Lužnici a za mostem pak do města Gmünd. Po této ose je veden čilý pěší a cyklistický ruch. Za řekou Lužnicí, tvořící státní hranici, se na rakouské straně nachází parkoviště, které slouží pro občany Rakouska. Ti zde zaparkují a zamíří pěšky přímo do centra Českých Velenic. Tato pozitivní skutečnost významně oživuje centrum města a přináší zvýšený obchodní ruch.

Návrh udává podmínky pro další rozvoj centra, podporuje rozvoj hlavní městské osy - kaštanové aleje, navrhuje průraz zástavbou v této ose a podporuje její pokračování do Gmündu. Připravuje podmínky pro dostavbu centra na západní straně ulice Revoluční.

5. Vyhodnocení návrhu z hlediska územního plánu obce

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

Územní studie zapracovává hranici současně zastavěného území a zastavitelného území, jak jsou zakresleny v územním plánu obce z r. 2005.

V řešeném území vymezuje funkční plochy, s uvedenou charakteristikou a regulativy:

(šedý text je přepisem závazných regulativů z územního plánu obce)

CC – městské centrum

Charakteristika

Je území zahrnující různorodou skladbu činností, dějů a zařízení občanského vybavení místního, celoměstského a nadměstského významu, dále zařízení podnikatelských aktivit a bydlení.

Plochy jsou určeny hlavně pro umístění zařízení celoměstského a nadměstského významu s důrazem na centrotvornou funkci.

Stabilizované území: kompaktní zástavba lemující ulici Revoluční, část třídy Čsl. legií a část ul. Vitorazské.

Transformační území: plocha pro navržené městské centrum (zahrnuje pozemky dráhy, plochy stávajícího občanského vybavení, bydlení a zahrad).

Rozvojové území: plocha pro rozšíření centra navržená při pěší cestě ke hraničnímu přechodu pod třídou Čsl. legií.

Funkční regulace:

Přípustné:

- plochy občanského vybavení (zařízení administrativy, správy, kultury, bankovníctví, maloobchodní zařízení do 800 m² prodejní plochy, veřejné stravování, ubytování, zařízení církevní, školská, zdravotnictví a sociální péče)
- bydlení ve víceúčelových objektech se zajištěním příslušného zázemí pro bydlení (veřejná zeleň a dětská hřiště, což nevylučuje možnost umístění podzemních garáží ve vnitrobloku)
- veřejná zeleň a veřejná prostranství
- komunikace pro obsluhu území
- parkovací plochy pro potřeby města, plochy nezbytného technického vybavení

Podmíněné:

- maloobchodní zařízení do velikosti 1300 m² prodejní plochy v objektu odpovídajícímu významu a charakteru území současně se zajištěním parkování na vlastním pozemku, zařízení podnikatelských aktivit nenarušující soužití funkcí
- zařízení sportu celoměstského významu
- odstavné plochy pro zájezdové autobusy

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 bydlících i města

Podmíněné:

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

Nepřípustné:

- situování provozů, které vyžadují obsluhu těžkou nákladní dopravou

UV – hlavní městské třídy a 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.

Plochy s intenzivním pohybem pěších jako součást urbanistické koncepce města, slouží pro reprezentaci města, pro krátkodobou rekreaci jeho obyvatel a návštěvníků, pro dopravní obsluhu území se zohledněním pohybu pěších.

Funkční regulace:

Přípustné:

- zpevněné plochy doplněné příslušným mobiliářem
- plochy maloplošné veřejné zeleně
- výsadba a vegetační úpravy liniové zeleně

- komunikace pro obsluhu území s úpravami reagujícími na intenzivní pohyb pěších
- odstavné a parkovací plochy pro potřeby města
- hřiště pro děti
- cyklistické stezky

Podmíněné:

- zařízení a aktivity, např. altány, veřejné WC, půjčovny sportovního vybavení, občerstvení s venkovním posezením, tržiště apod., v případě, že svou funkcí a architektonickým výrazem nejsou v rozporu s posílením funkce centra města a svým charakterem odpovídají významu území

Nepřípustné:

- parkovací a odstavná stání nákladních vozidel

DP – hlavní městské parkoviště

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

ZP – parky a veřejná zeleň

Charakteristika

Plochy jsou záměrně vytvořeny náhradou původního přírodního prostředí. Plochy z jejichž užívání nelze nikoho vyloučit, které musí být přístupny veřejnosti bez omezení. Plní funkci nejen kompoziční, odpočinkovou a rekreační, ale i kultovní (hřbitovy), izolační a ekologickou.

Stabilizované území: plochy veřejné zeleně a hřbitova v zastavěném území města.

Parkově upravené plochy veřejné zeleně s odpovídající druhovou skladbou okrasných dřevin jako součást urbanistické koncepce města, slouží pro krátkodobou rekreaci obyvatel.

Funkční regulace:

Přípustné:

- vegetační úpravy, které svým charakterem odpovídají funkci plochy
- chodníky, cyklostezky

Podmíněné:

- objekty, stavby a zařízení, které tvoří doplňkovou funkci, např. hřiště pro děti, altány, veřejné WC, apod.
- veřejná prostranství v případě, že nedojde k potlačení funkce hlavní
- odstavné a parkovací plochy pouze formou parkovacích pruhů a pásů podél komunikace
- umístění podzemních garáží v ploše veřejné zeleně za předpokladu zachování její odpočinkové a kompoziční funkce

Nepřípustné:

- činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně a rovněž jakákoliv výstavba, kromě výše uvedených případů

VO – sběrné místo komunálního odpadu

Plochy slouží pro shromažďování odpadu.

Stabilizované území: plocha sběrného dvora pod ulicí Vitorazskou.

Rozvojové území: není vymezeno.

Funkční regulace:

VO - pro umístění sběrných míst platí:

Přípustné je umístění v plochách výroby a technického vybavení

Podmíněné je umístění v plochách bydlení BZ a BS, příp. v dalších funkčních plochách v případě, že plocha nebude negativně ovlivňovat životní prostředí okolní zástavby.

Funkční regulace:

V plochách výroby situovaných a respektovaných v území s převažující funkcí bydlení je přípustná změna stávající funkce výroby ve prospěch funkce jiné (např. bydlení, občanského vybavení, sportu) za předpokladu, že nová funkce svou činností neohrozí obytnou pohodu okolního území.

IS - sady, zahrady

Plochy individuální rekreace jsou území určená pro umístění činností, dějů a zařízení rekreačních a doplňkově produkčních.

Stabilizované plochy: plochy zahrad a zahrádkářských lokalit nacházejících ve vazbě na Žižkovo

Předměstí, na okrajích zastavěného území ve vazbě na plochy bydlení, areálu ŽOS

Rozvojové plochy: plocha sadů a zahrad navržená u areálu garáží, zahrádkářská a chatová lokalita Na Lukách.

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

lokality L1 – změna stávající funkční plochy VO (výroba – sběrný dvůr) na plochu charakteru CC (městské centrum)

6. Podmínky pro vymezení a využití pozemků

Územní studie vychází ze stávající parcelace a do hranic pozemků až na výjimky lokálních doporučených korekcí nezasahuje. Potvrzuje hranici mezi veřejnými a soukromými pozemky, vymezuje nezastavitelné pozemky veřejných prostranství: ulic, budoucích náměstí, prostorů s veřejnou zelení.

7. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

Řešené území je středem Českých Velenic zcela zásadním pro obraz celého města.

České Velenice vznikly pro česká sídla trochu atypickým způsobem. Vyvinuly se z předměstí sousedního města Gmündu na začátku 20. století jako obytné a obchodní zázemí rozsáhlých železničních dílen. V této době vznikalo jádro zástavby dnešních ulic Revoluční, třídy Čsl. legií a Vitorazské. Další vývoj již přinesl po město spíše stagnaci. Nejprve se po 1. světové válce dostalo do okrajové polohy státu vlivem založení 1. republiky. Další zásah utrpělo město bombardováním spojeneckými vojsky na konci 2. světové války coby důležitého železničního uzlu. Poslední ránu zasadil městu vznik železných opon. Po sametové revoluci se nepodařilo doposud řádně využít potenciálu otevřených hranic. V Českých Velenicích dominují asijské tržnice a nevkusné reklamy na zábavní průmysl a různé služby.

Navrhuje se chránit dochovanou strukturu původní městské zástavby, hodnotné plochy veřejných prostranství, významné krajinné prvky: Kaštanovou alej a nivu řeky Lužnice.

Územní studie stanovuje pravidla pro doplnění stávající souvislé zástavby, především v prolukách. Stávající zástavba se má v budoucnu stát částí nového centra, jehož dostavba je uvažována vytvořením centrálního náměstí v prostoru křižovatky ulic Revoluční, Vitorazské a třídy Čsl. legií zvaného Michlplac. Doplnění zástavby centra je uvažováno západně od kaštanové aleje a nachází se mimo námi řešené území.

Úkolem této územní studie je především zlepšit a zkvalitnit obraz stávající zástavby centra Českých Velenic jejím doplněním a regulací.

Územní studie prostorově vymezuje veřejná prostranství, jejich utváření je stanoveno uličním profilem. Splnění regulativů dostaveb historické zástavby vyžaduje výjimku z vyhl. č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na stavby, §25 – vzájemné odstupy staveb.

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 průčelní hranici pozemku. Je od uliční čáry oddělená, pokud jsou stavby odsazeny 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 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 čarou stavební), či u domů umístěných dále v pozemku pak oplocením či jiným vhodným ohraničením.

Zastavěnost stavebních pozemků

Je stanovena maximální přípustná zastavěnost stavebních pozemků na 75% z plochy pozemku. Větší zastavěnost stávajících stavebních pozemků bude akceptována.

Výškové regulativy v uličním průčelí

U stavební čáry je v hlavním výkrese stanoven počet nadzemních podlaží a výška či rozmezí výšky korunní římsy od terénu před stavbou. Podlažnost je stanovena počtem plných podlaží n a dále v podobě kódu $n + \underline{1}$ (kde $+1$ značí ustupující podlaží či střechu ve sklonu do 20- 45 stupňů) či $n + \underline{S}$ (kde $+S$ značí střechu ve sklonu 20- 45 stupňů). Kód 1PP znamená jedno podzemní podlaží s rovnou střechou.

Nad korunní římsu je 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

(plochy zahrad, zeleně vnitrobloků, soukromých zelených ploch)

V blocích se nachází stávající zahrady či jiné obdobné nestavební pozemky (např. vodní plochy aj.) Je snaha zeleň v jádru zástavby udržet. Důvodem je jak zpříjemnění prostředí, tak i možnost vsakování dešťových vod. Z tohoto důvodu je v plochách zahrad uveden koeficient možné zastavitelnosti stavbami a procento zachování volné zelené plochy

Zahrady Z1 – zahrady ve vnitroblocích městských domů a zahrady kolem volně stojících RD

- koeficient zastavitelnosti stavbami je do 0,3 (tedy 30% plochy), zelené plochy zůstanou minimálně na 50% plochy pozemku

Zahrady Z2 – zahrady a plochy soukromé zeleně za volně stojícími rodinnými domy

- zastavitelnost stavbami je do 15% plochy, zelené plochy zůstanou na 70% plochy pozemku

Rozsah a výška staveb v zahradách je vyznačena v hlavním výkrese:

- 1+S - jedno nadzemní podlaží + možná střecha
- 1PP – jedno pozemní podlaží + rovná střecha

Obchodní parter

Je žádoucí udržovat a rozvíjet v přízemí městských domů atraktivní kultivovaný obchodní parter. To neplatí pro skupiny volně stojících rodinných domů v zahradách. I zde je však v regulované podobě možné zřizovat obchodní aktivity a služby.

Domy významné pro obraz města

Označené stávající a navrhované domy v hlavním výkrese byly vyhodnoceny jako důležité pro celkový výraz města. Stávající domy odrážejí různé etapy vývoje města a jsou přínosem pro pestrost zástavby. K jejich stavebním úpravám je třeba přistupovat zvláště citlivě. U návrhu se jedná o stavby v exponovaných polohách či jinak významné: nárožní, v pohledových osách, osazení ve veřejném prostoru apod.

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

Na projektové dokumentaci měnící vzhled uličních průčelí, střech směrem do ulice a vzhled veřejných prostranství (s výjimkou nevýznamných dopravních úprav) se musí podílet autorizovaný architekt.

Vymezení a popis skupin staveb obdobného charakteru

Zástavba řešeného území je rozdělena do skupin staveb podle charakteru, využití atd.

V charakteristikách jednotlivých skupin je uvedeno:

- *poloha skupiny domů*
- *obsah zástavby, charakter stávajících domů, využití*
- *ochrana hodnot*
- *návrh úprav domů a zástavby proluk*

S 1

východní strana obestavění ulice Revoluční mezi ulicemi TGM a Palackého

- obsahuje nárožní radnici a dobové domy tradiční městské zástavby Českých Velenic: městský úřad, bytové domy, částečně s obchodním parterem.
- zachování výškové hladiny, výškové rozdělení fasád a jejich historického plastického členění, zachování tvaru střech ze strany ulice, zachování a rozvíjení živých částí uličního parteru, případné prosvětlení podkroví řešit do ulice vikýři s pultovou či rovnou střechou v maximální průčelní délce do 75% délky domu) či střešními okny. Prvky prosvětlení střechy nebudou tvarově konkurovat nárožní věžičce radnice či štítu domu č.p. 230 nad korunní římsou
- návrh zastavění proluky - dostavby městského úřadu v moderní soudobé formě. Do územní studie je zpracován návrh v podobě PD DÚR – City Upgrade s.r.o. (03/2016). Jedná se o významnou stavbu města vzhledem k její funkci. Z tohoto důvodu může překročit regulativy příslušné běžným městským domům.

S 2

východní strana obestavění ulice Revoluční mezi ulicemi Palackého a Husova

- obsahuje směsici domů městské zástavby, bývalé kino (dnes komunitní centrum), bytové domy s funkčním obchodním parterem
- zachování maximální výškové hladiny skupiny, výškové rozdělení domů na přízemní parter a fasádu, zachování a rozvíjení obchodního uličního parteru
- u domu Revoluční č.p. 443 je umožněno zvýšit objekt o jedno nadzemní podlaží a šikmou střechou, případně o jedno nadzemní podlaží a jedno ustoupené podlaží s plochou střechou
- návrh na odstranění nárožní stávající stavby Revoluční č.p. 267 a opětovné zastavění novostavbou městského domu – dodržení stavební čáry, dodržení výškové hladiny v souladu s okolní zástavbou.

S 3

severní strana obestavění třídy Čsl. legií mezi ulicemi Revoluční a zakončená domem třída Čsl. legií č.p. 669

- obsahuje domy městské zástavby, hotel Konsul, Českou spořitelnu, polyfunkční domy, částečně s obchodním parterem.
- zachování výškové hladiny skupiny, zachování a podpora výškového rozdělení domů na přízemní parter a fasádu, zachování dominance korunní římsy, zachování a rozvíjení obchodního parteru s ohledem k architektonickému pojetí fasády, zachování historického plastického členění fasády, případné prosvětlení podkroví řešit do ulice vikýři s pultovou či rovnou střechou v maximální průčelní délce do 75% délky domu) či střešními okny
- návrh novostavby vedle domu třída Čsl. legií č.p. 274 – dodržení stavební čáry, dodržení výškové hladiny v souladu s okolní zástavbou, vytvoření průjezdu do dvora, polohu průjezdu lze upravit s ohledem na návrh domu

S 4

severní strana obestavění třídy Čsl. legií, bytové domy třída Čsl. legií č.p. 275 a 276

- obsahuje 2 bytové domy z období patrně těsně po 2. světové válce, s malým dvorním zázemím, dům třída Čsl. legií č.p. 276 s obchodním parterem
- zachování výškové hladiny skupiny, nezvětšování objemu domů (s výjimkou arkýřů, balkónů či markýz), nenavyšování kapacity domů např. půdní vestavbou, zachování a rozvíjení obchodního uličního parteru domu č.p. 276, zachování jednoduchého puristického výrazu uličních fasád
- zachovat stávající plochu zeleně

S 5

severní strana obestavení třídy Čsl. legií mezi ulicemi Nerudova a Komenského

- jedná se o neutěšenou a neuspořádanou zástavbu v místě rozšíření třídy Čsl. legií, před kterou se nachází parkové plochy se vzrostlými stromy. Obsahuje různorodou zástavbu asijského obchodu, cukrárny, obchodního domu, pavilón zahradní restaurace a volné proluky. Výraz veřejného prostoru ruší předsazené solitérní stavby trafostanice a původní klubovny.
- zachování celkového parkového veřejného prostranství před domy, zachování maximální výškové hladiny zástavby
- regulací skupiny je navržena kompaktní zástavba severní strany ulice a zároveň prostorové dotvoření trojúhelníkového prostoru, významného pro obraz města, bude zachován a rozšiřován obchodní parteru
- jelikož se jedná o velmi nesourodou skupinu domů, je návrh řešen po jednotlivých domech či pozemcích

S.5.1 – jednopodlažní prodejna asijského textilu. Stavba na nepravidelném půdorysu krytá tvarově složitou mansardovou střechou.

Navrhujeme provést celkovou přestavbu a možnou nástavbu domu s cílem zvýšení urbanisticko-architektonické kvality stavby. Navrhujeme nerozšiřování stávajícího půdorysu stavby, provedení nástavby o jedno nadzemní podlaží, zastřešení provést rovnou či tvarově jednodušší střechou. V případě nástavby bude stavební čára domu do ulice třídy Čsl. legií zarovnaná, bude zrušen předstupující rizalit.

S.5.2 – jedná se o proluku složenou ze dvou zahrad p.č. 1091/89 a p.č. 1091/90. Je proveden návrh zástavby proluky domem - dodržení stavební čáry, dodržení výškové hladiny, zřízení obchodního parteru, zachování zelené plochy ve vnitrobloku.

S.5.3. – jednopodlažní cukrárna se sedlovou střechou, využitým podkrovím a půlkruhovými vikýři. Stavba je zasunuta za uliční čáru. Navrhujeme provést částečnou nástavbu podlaží a to tak, aby její přední průčelí bylo předstoupeno do polohy uliční čáry.

S.5.4 – obchodní dům složený z mohutné třípodlažní hmoty zastřešené nízkou sedlovou střechou a z navazující přízemní částí kryté pultovou střechou. Je navržena nástavba nízké části o jedno nadzemní podlaží do stanovené výškové hladiny římsy.

S.5.4 – proluka ve vlastnictví osoby vlastníčí celou navazující soustavu nemovitostí: bytový dům s cukrárnou, dvorem, dvorní stavbou (dosud výčet mimo řešené území), nezastavěnými pozemky a navazující zahradou s novým pavilónem restaurace. Je proveden návrh zástavby proluky ve vyznačeném rozsahu městským domem - dodržení stavební čáry, dodržení výškové hladiny, zřízení obchodního parteru.

S.5.5 – zahrada s novým pavilónem zahradní restaurace. Bude stabilizována hmota a výška stavby. Oplocení v místě hranice pozemku a veřejného prostranství nebude žádné či bude maximální výšky 1,2m.

S.5.6 – stávající jednopodlažní stavba na soklu, s nízkou sedlovou střechou, původně klubovna, později zkolaudována jako prodejna suvenýrů (p.č. 1091/160). V současnosti má nového vlastníka, který nemovitost koupil za účelem obnovení prodejny.

Stavbu dočasně ponechat, počítat však s jejím budoucím odstraněním, umožnit pouze udržovací práce. Vymístit v souladu s budoucí komplexní úpravou prostranství. Variantně územní studie navrhuje přesun aktivity do blízké navrhované plochy v rámci veřejného prostranství (S.5.7).

S.5.7

Stavba je navržena ve veřejném prostranství jako nový soliterní pavilónový jednopodlažní objekt v pohledových osách ulic. Půdorysnou stopou navazuje na realizovaný pavilón zahradní restaurace na přilehlém pozemku. Bude kladen důraz na kvalitu a atraktivitu stavby a jejího provozu.

S.5.8 – stávající trafostanice f. E.on. Jedná se o jednopodlažní soliterní fádňi technickou stavbu o obdélníkovém půdorysném rozměru 6,4 x 5,5m, krytou rovnou střechou. Stavba je umístěna nepříznivě napříč pohledové osy.

Je navrženo přehodnotit velikost stavby a její náhrada za podstatně menší objem současné kioskové trafostanice, otočené v podélném směru hlavní pohledové osy ulice Vitorazské. Přijatelná je pro daný veřejný prostor trafostanice typizovaného moderního vzhledu.

S 6

jižní strana obestavění třídy Čsl. legií mezi ulicí Komenského a parkovací plochou ze strany čínské restaurace (p.č.1104/5)

- obsahuje dva obytné domy městské zástavby z počátku 20. století, dům třída Čsl. legií č.p. 286 s restaurací v 1.nadzemním podlaží. Za prolukou p.č. 1105/4 se nachází dvorní trakt - „Rychta“ – živý kulturní stánek místních obyvatel, který obsahuje menší sál pro pořádání společenských akcí, se svéráznou lidovou výzdobou
- zachování výškové hladiny, zachování a ochrana historického plastického členění fasády a dominantní korunní římsy, zachování a rozvoj obchodního parteru s ohledem k architektonickému pojetí fasády, zachování tvaru střechy ze strany ulice, případné prosvětlení podkroví řešit do ulice vikýři v maximální průčelní délce do 75% délky domu či střešními okny. Zachování a rozvoj aktivity „Rychty“.
- proluku p.č. 1105/4 upravovat a zastavovat v souladu s využíváním „Rychty“. V první etapě možná jednoduchá parková úprava v předprostoru „Rychty“. Ve druhé etapě je navržena zástavba proluky se zachováním dostatečně reprezentativního přístupu k „Rychtě“, dodržení stavební čáry, výškové hladiny v souladu s okolní zástavbou, dodržení výšky korunní římsy

S 7

jižní strana obestavění třídy Čsl. legií, rodinné domy od parkoviště p.č. 1104/5 po RD třída Čsl. legií č.p. 132

- obsahuje 5 volně stojících rodinných domů v soukromých zahradách, z období 80.-tých let 20. století, s nízkou sedlovou střechou, orientovány štítem do ulice
- zachování jednotného urbanistického charakteru domů: stavební čáry, orientace domů, výšky a výškového dělení domů na sokl a podlaží, zachování tvaru střechy, modernistického výrazu fasád domů, nezvětšovat výrazně zastavěnou plochu domů (nad 20% stávající plochy stavby), neprovádět nástavby, zachovat charakter předprostoru domů, zachovat nízkou výšku plotu v uliční čáře (max. 1,2m), zachování stávající plochy zeleně v souladu s regulativem zastavitelnosti. Stavební čáru může výjimečně předstoupit prvek závětrří, pergoly či arkýře.
- možná přístavba přiměřeného občanského vybavení (obchod, služby apod.), ze západní strany RD, v suterénním podlaží, s rovnou střechou se zaatikovým provedení či střechou pultovou ve sklonu střechy RD, s výškou přístavby max. 0,75m nad úroveň +-0,0 rodinného domu.

S 8

jižní strana obestavění třídy Čsl. legií, rodinné domy třída Čsl. legií č.p. 131 a 130

- obsahuje 2 volně stojící rodinné domy v soukromých zahradách, z období 80.-tých let 20. století, s nízkou sedlovou střechou, orientovány štítem do ulice. Na pozemcích těchto domů je provozována podnikatelská činnost, na č. p. 131 restaurace, na č.p. 130 stánkový maloobchod
- zachování jednotného urbanistického charakteru domů: navrhované stavební čáry, orientace domů, výšky domů, zachování tvaru střechy, modernistického výrazu fasád domů, nezvětšovat výrazně zastavěnou plochu domů (nad 20% stávající plochy stavby), neprovádět nástavby, zachovat charakter předprostoru domů, zachovat nízkou výšku plotu v uliční čáře (max. 1,2m), zachování stávající plochy zeleně v souladu s regulativem zastavitelnosti
- navrhována možná přístavba či rozšíření stávající přístavby přiměřeného občanského vybavení (obchod, služby apod.), ze západní strany RD, v průčelí možno jedno nadzemní podlaží s rovnou či pultovou střechou ve sklonu shodném jako na RD, v zadní části pouze v suterénním podlaží, s rovnou střechou se zaatikovým provedení či střechou pultovou ve sklonu střechy RD, s výškovou hladinou max. 0,75m nad úroveň +-0,0 rodinného domu.

S 9

jižní strana obestavění třídy Čsl. legií a ulice Vitorazské od území s rodinnými domy (od domu třída Čsl. legií č. p. 272) po konec zástavby před železniční tratí křížící ulici Vitorazskou.

- obsahuje domy městské zástavby, převážně bytové, často se jedná o domy původní historické zástavby z počátku 20. století, s živým obchodním parterem
- zachování výškové hladiny skupiny domů, zachování a podpora výškového rozdělení domů na přízemní parter a fasádu, zachování dominance korunní římsy, zachovat a rozvíjet obchodní parter vždy s ohledem k architektonickému členění fasády, zachovat historické plastické členění fasády, případné prosvětlení podkroví řešit do ulice vikýři v maximální průčelní délce do 75% délky domu či střešními okny
- městský dům Vitorazská č.p. 265 má ve svém dvoře nepovolené stavby. Tyto stavby dle poskytnutých podkladů (KMD a ortofota) zasahují i mimo hranici současně zastavěného území daného územním plánem obce z r.2005, do přilehlé zahrady p.č. 1100/8. Tuto skutečnost je třeba napravit, zahradu zachovat. V zahradě p.č. 1100/8 je možno realizovat stavební aktivity pouze v souladu s platným územní plánem obce
- domy Vitorazská č.p. 263 a 464 bude možné zvýšit o jedno nadzemní podlaží a šikmou střechou, případně o jedno nadzemní podlaží a jedno ustoupené podlaží s plochou střechou
- návrh zastavění proluky p.č. 1099/11 – dodržení stavební čáry, dodržení výškové hladiny, zachování jižní části pozemku (část p.č. 1099/17) jako plochy vnitroblokové zeleně
- dům Vitorazská č. p. 552 je navržen k odstranění. V jeho místě je navrhována obnova historického průrazu v prodloužení hlavní kompoziční osy města. Jedná se o zásadní pozemek určující obraz Českých Velenic. Na plochu není touto územní studií navržena žádná další regulace. Tu bude třeba upřesnit až po ověření detailnějších variantních řešení a rozhodnutí o podobě místa mimo pořízení této studie.
- návrh zastavění proluky p.č. 1100/12 – dodržení stavební čáry, dodržení výškové hladiny, klást důraz na kvalitu návrhu fasády – dle stávajícího územního plánu bude dům v pohledové ose budoucí ulice, zachování jižní části pozemku jako plochy vnitroblokové zeleně

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

Plochy asanačí:

A2 - plocha mezi kolejištěm dráhy a kaštanovou alejí - městské centrum

Jedná se o plochu přímo navazující na řešené území, avšak mající zásadní význam pro jeho urbanistické řešení. Územní studie s touto dostavbou centra počítá.

Nad rámec řešení této územní studie je zakreslena a popsán námět (část textu **10. Vize**) - na možné urbanistické řešení tohoto prostoru.

A3 - plocha s objektem tržnice na křižovatce ulic Revoluční, Vitorazské a třídy Čsl. legií - městské centrum

Jedná se o plochu se stavbou původní prodejny jednota pro obnovu průrazu v hlavní kompoziční ose města. Územní studie tuto skutečnost zapracovává, avšak dává podnět k širšímu hledání podoby tohoto významného místa.

Nad rámec řešení této územní studie je zakreslen a popsán námět na možné urbanistické a architektonické řešení zástavby proluky ve spojení s obnovou průrazu.

D9 - obslužné komunikace v novém centru

Návrh územní studie počítá s jejich polohou.

D10 - rekonstrukce silnice II/103 v průtahu městem na kategorii MO 8 spojená s jejím rozšířením

Návrh územní studie s touto úpravou nijak nekoliduje.

D12 - napojení parkoviště

Návrh územní studie s jeho polohou nijak nekoliduje.

D19 - komunikace pro cyklisty

Návrh územní studie s tímto záměrem nijak nekoliduje.

10. Vize

Nad rámec územní studie, mimo řešené území, avšak v přímé návaznosti na ně, si dovoluujeme nabídnout vizi dostavby centra a řešení zástavby proluky s průrazem v hlavní ose města.

Hlavním nosným prvkem je vytvoření skutečného centrálního náměstí města.

- bude založeno v úplném středu města, při „Zlatém kříži“ Českých Velenic – křížení ulic Revoluční, třídy Čsl. legií a Vitorazské
- bude do něj zaústěna kaštanová alej, hlavní kompoziční osa města
- bude mít pravidelný jasný obdélníkový tvar
- velikost náměstí a měřítko vychází z rozměrů aleje a současné zástavby centra města
- ze dvou stran jej budou tvořit stávající domy, ze dvou stran nově navržené
- v náměstí bude částečně vzrostlá zeleň (kaštanová alej), částečně volná zadlážděná plocha pro shromažďování, letní restauraci, setkávání, odpočinek
- volná plocha náměstí bude bez aut – zásobování a parkování bude po obvodě, zvenku navrhovaných domů
- v náměstí bude možno dlouhodobě ponechat solitérní objekt stávající vietnamská restaurace. Její zahrádka (bez oplocení) může náměstí výrazně oživit. Založení náměstí nebrání dočasně ani stávající čerpací stanice PHM. Do budoucna je však počítat s jejím vymístěním.

- v ploše náměstí bude patrná výšková změna a paprsek cesty k drážnímu tělesu (dnes komunikace se stanicí pohonných hmot).
- bude důsledně dbáno, aby v přízemí navrhovaných domů v náměstí vznikl kvalitní obchodní parter

Řešení průrazu v hlavní kompoziční ose (lokalita A3)

- je dán námět na urbanistické řešení zástavby proluky po nevhodném objektu Vitorazská č.p. 552
- vize navrhuje monumentální bránu, v návaznosti na dům třída Čsl. legií č.p. 266 (štít domu) se jedná o doplnění stavbou, směrem k domu č.p. 265 (dům s boční plastickou fasádou) se jedná o volný prostor
- stavba by měla být využívána pro veřejně prospěšnou či osvětovou funkci
- objekt bude pojat v souladu s dalšími úpravami prostoru prodloužené osy města Českých Velenic do Gmündu. V této ose se předpokládá taktéž pokračování kaštanové aleje, byt' zúžené, jednořadé

Další prvky dostavby centra

- je dán námět na podobu zástavby mezi ulicí Revoluční a nádražním tělesem
- zůstane zachována budova internátu včetně prostoru pro sportovní zázemí, bude doplněn rozvolněný blok kolem této stavby
- v ose ulice TGM bude založeno rozšířené veřejné prostranství s výrazným kompozičním prvkem v průhledu (např. sochou, plastikou apod.)