

ÚZEMNÍ STUDIE (V PARAMETRECH REGULAČNÍHO PLÁNU) „UHERSKÝ BROD – HISTORICKÉ JÁDRO“

I. NÁVRH

Pořizovatel: Město Uherský Brod

Zpracovatel: Ing.arch.Jaroslav Meluzin

Vypracovali: Ing.arch.Jaroslav Meluzin – autor návrhu
Ing.arch.Pavel Uhrmacher – autor návrhu
Ing.Stanislav Malý – technická infrastruktura
Colombo System spol.s r.o. – digitální zpracování



Zlín, prosinec 2012

I. OBSAH ÚZEMNÍ STUDIE

Textová část

- 1.A) vymezení řešené plochy
- 1.B) podmínky pro vymezení a využití pozemků
- 1.C) podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury
- 1.D) podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území
- 1.E) podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí
- 1.F) podmínky pro ochranu veřejného zdraví
- 1.G) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel
- 1.H) vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel
- 1.I) výčet územních rozhodnutí, pro která je územní studie podkladem

Část územní studie, která je podkladem pro rozhodování v území

- 2.A) druh a účel umísťovaných staveb
- 2.B) podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu (např. uliční a stavební čáry, podlažnost, výšku zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzitu využití pozemků)
- 2.C) podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu
- 2.D) podmínky pro změny staveb a změny vlivu staveb na využití území
- 2.E) podmínky pro vymezená ochranná pásma
- 2.F) podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability
- 2.G) stanovení pořadí změn v území (etapizaci)
- 2.H) údaje o počtu listů textové části územní studie a počtu výkresů grafické části

1.A VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešená lokalita leží na správním území obce Uherský Brod a je vymezena následovně: na západní straně Tyršovy sady (jejich západním okrajem) a částí ulice U Žlebu s navazujícím chodníkem, na východní straně ulicemi Horní Valy a Dolní Valy.

Severní hranici tvoří ulice Na Dlouhých a Horní Valy, jižní hranici pak ulice Pod Valy a Dolní Valy.

Řešené území je znázorněno v grafické části, vazby na město a region ve výkrese širších vztahů.

Rozloha řešeného území je 40,8 ha, převažuje individuální obytná, bytová a občanská výstavba, doprovázená významnými plochami zeleně.

Výčet parcel je, vzhledem ke značnému rozsahu, uveden v samostatné příloze.

1.B PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

Dle platného územního plánu města Uherský Brod je převážná část vymezeného území stabilizovaná a je určena pro individuální obytnou a bytovou výstavbu, občanskou vybavenost, veřejná sportoviště a sídelní zeleň.

Návrh územní studie v parametrech regulačního plánu respektuje uvedené funkční využití.

1.B.1 PŘEHLED STÁVAJÍCÍCH (STABILIZOVANÝCH) PLOCH A ZPŮSOB JEJICH VYUŽITÍ

Plochy/objekty nemovitých kulturních památek

Pozemky zahrnují zejména objekty občanské vybavenosti.

Podmínky pro využití ploch:

Přípustné činnosti - údržba, opravy, rekonstrukce, restaurování nebo obnova kulturní památky.

Nepřípustné činnosti – jakékoliv jiné zásahy do stávající stavební struktury.

Plochy/objekty v památkovém zájmu

Pozemky zahrnují bytové domy a související občanskou vybavenost.

Podmínky pro využití ploch:

Přípustné činnosti - údržba, opravy, rekonstrukce, restaurování nebo obnova objektu v památkovém zájmu.

Nepřípustné činnosti – jakékoliv jiné zásahy do stávající stavební struktury.

Architektonicky kvalitní objekty

Pozemky zahrnují rodinné a bytové domy a související občanskou vybavenost.

Podmínky pro využití ploch:

Přípustné činnosti - údržba, opravy, rekonstrukce, restaurování nebo obnova architektonicky kvalitních objektů.

Nepřípustné činnosti – jakékoliv změny stávající objemové a výškové charakteristiky.

Objekty ostatní

Pozemky zahrnují rodinné a bytové domy a související občanskou vybavenost.

Podmínky pro využití ploch:

Přípustné činnosti - údržba, opravy, nebo rekonstrukce objektů. Přípustné/doporučené změny výškové hladiny – viz regulační výkres.

Nepřípustné činnosti - jakékoliv změny stávající stavební/uliční čáry.

Veřejná prostranství převážně nezpevněná

Pozemky zahrnují pohledově méně významné plochy zeleně ve vnitroblocích a podél městských komunikací.

Přípustné činnosti – údržba, kácení a nové výsadby v přiměřeném rozsahu.

Nepřípustné činnosti - změny stávající uliční čáry.

Plochy ostatní s omezeným přístupem

Pozemky zahrnují nezastavěné plochy stavebních parcel ve vnitroblocích.

Přípustné činnosti – zástavba pozemku v přiměřeném rozsahu.

Nepřípustné činnosti – nová zástavba, projevující se negativně v panoramatu městské památkové zóny.

Pohledově významná veřejná zeleň

Pozemky zahrnují pohledově významné bloky zeleně, umístěné zejména na okrajích památkové zóny.

Přípustné činnosti – údržba, kácení a nové výsadby v přiměřeném rozsahu.

Nepřípustné činnosti – změny plošného rozsahu a výškové charakteristiky plochy zeleně.

Pohledově významná veřejná zeleň s omezeným přístupem

Pozemky zahrnují pohledově významné bloky zeleně, umístěné zejména uvnitř památkové zóny (školní a klášterní zahrada).

Přípustné činnosti – údržba, kácení a nové výsadby v přiměřeném rozsahu.

Nepřípustné činnosti – změny plošného rozsahu a výškové charakteristiky ploch zeleně.

Zeleň vnitrobloků – zastavitelné území

Pozemky zahrnují nezastavěné plochy parcel ve vnitroblocích.

Přípustné činnosti – zástavba pozemku v přiměřeném rozsahu.

Nepřípustné činnosti - nová zástavba, projevující se negativně v panoramatu městské památkové zóny.

Sportoviště

Pozemky zahrnují zpevněné plochy sportovišť ve vnitroblocích.

Přípustné činnosti – výměna, nebo rekonstrukce stávajícího zařízení.

Nepřípustné činnosti – nejsou stanoveny

1.B.2 PŘEHLED NÁVRHOVÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Plochy pro bydlení hromadné (BH)

Podmínky pro využití ploch – pozemky ve kterých převažují bytové domy.

Do ploch lze zahrnout pozemky souvisejícího občanského vybavení s výjimkou pozemků

pro objekty obchodního prodeje o výměře větší než 150 m². Součástí plochy mohou být pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše. Tyto stavby a zařízení musí být v územní menšině vzhledem k plochám bydlení.

Přípustné jsou – stavby pro hromadné bydlení (bytové domy), včetně související občanské vybavenosti.

Nepřípustné jsou – stavby a zařízení, které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení.

Max.zastavěnost: neudává se

Min.podíl zeleně na rostlém terénu: neudává se

Plochy pro bydlení individuální (BI)

Podmínky pro využití ploch – pozemky ve kterých převažují rodinné domy.

Do ploch lze zahrnout pozemky souvisejícího občanského vybavení s výjimkou pozemků pro objekty obchodního prodeje o výměře větší než 150 m². Součástí plochy mohou být pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše. Tyto stavby a zařízení musí být v územní menšině vzhledem k plochám bydlení.

Přípustné jsou – stavby pro individuální bydlení (rodinné domy), drobné užitkové stavby (např.jednotlivé a skupinové garáže).

Podmíněně přípustné jsou – malé živnostenské provozovny.

Nepřípustné jsou – stavby a zařízení, které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení.

Max.zastavěnost: není určena, každá lokalita (blok) podléhá individuálnímu posouzení – každá parcela může být zastavována pouze v přiměřeném rozsahu.

Min.podíl zeleně na rostlém terénu: není určen, každá lokalita podléhá individuálnímu posouzení.

Plochy občanského vybavení (O)

Plochy občanského vybavení zahrnují zejména pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva. Dále zahrnují pozemky staveb a zařízení pro obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování, služby, vědu a výzkum, lázeňství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství. Plochy občanského vybavení musí být vymezeny v přímé návaznosti na kapacitně dostačující plochy dopravní infrastruktury a být z nich přístupné. Plochy občanského vybavení se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání staveb občanského vybavení a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich účelem.

Přípustné jsou – vícepodlažní kombinované objekty s funkcí občanské vybavenosti v přízemí a s bydlením v nadzemních podlažích.

Podmíněně přípustné jsou – vícepodlažní, monofunkční objekty občanské vybavenosti

(bez funkce bydlení).

Nepřípustné jsou – velkoplošné prodejny na území MPZ (v případě nadlimitní velikosti prodejní plochy je nutné individuální posouzení).

Max.zastavěnost: není určena, každá lokalita (blok) podléhá individuálnímu posouzení – každá parcela může být zastavována pouze v přiměřeném rozsahu.

Min.podíl zeleně na rostlém terénu: není určen, každá lokalita podléhá individuálnímu posouzení.

Plochy veřejných prostranství (P)

Plochy veřejných prostranství se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost pozemků veřejných prostranství a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich významem a účelem.

Plochy veřejných prostranství zahrnují zpravidla stávající a navrhované pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství a další pozemky související dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení, slučitelné s účelem veřejných prostranství.

Přípustné jsou – úpravy povrchu stávajících veřejných prostranství (tj.výměna jiného povrchu za povrch dlážděný).

Podmíněně přípustné jsou – změny velikosti a tvaru veřejných prostranství a nové pěší komunikace (spojovací chodníky) s dlážděným povrchem. Je možné redukovat zpevněnou (dlážděnou) plochu ve prospěch solitérní zeleně.

Nepřípustné jsou – jiné povrchové úpravy, než dlážděné.

Max.zastavěnost: neudává se

Min.podíl zeleně na rostlém terénu: neudává se

Plochy veřejných prostranství převážně nezpevněné s převahou zeleně (PZ)

Plochy stejného určení, jako funkční plochy „P“, ale s převahou veřejně přístupné zeleně.

Přípustné jsou – drobné úpravy veřejných prostranství a nové pěší komunikace (spojovací chodníky) s nezpevněným (mlatovým) povrchem.

Podmíněně přípustné jsou – nové plochy zatravněných veřejných prostranství, změny velikosti a tvaru zatravněných veřejných prostranství a nové pěší komunikace (spojovací chodníky) s dlážděným povrchem.

Max.zastavěnost: neudává se

Min.podíl zeleně na rostlém terénu: neudává se

Plochy veřejných sportovišť (SD)

Plochy veřejných sportovišť se samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost pozemků pro sportovní využití obyvatel.

Plochy veřejných sportovišť zahrnují zpravidla stávající a navrhované pozemky jednotlivých druhů sportovišť a další pozemky související dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení, slučitelné s účelem veřejných sportovišť.

Přípustné jsou – úpravy povrchu stávajících veřejných sportovišť (tj.výměna

nevyhovujícího povrchu za povrch splňující současné požadavky).

Podmíněně přípustné jsou – změny velikosti a tvaru stávajících veřejných sportovišť a nové plochy veřejných sportovišť.

Nepřípustné jsou – krytá sportoviště (sportovní haly).

Max.zastavěnost: neudává se

Min.podíl zeleně na rostlém terénu: neudává se

Plochy sídelní zeleně (Z)

Podmínky pro využití ploch – pozemky s vysokým podílem nízké a střední zeleně, zejména uměle založené, plochy vyhrazené zeleně, nezahrnuté do ploch občanské vybavenosti, apod. Plní funkci kompoziční, izolační, ekologickou a rekreační. Jejich součástí mohou být zpevněné (dlážděné), nebo nezpevněné (mlatové, štěrkové) pěší a cyklistické komunikace, malé vodní plochy a prvky.

Přípustné jsou – parkové úpravy (pozemky zatravněné, pozemky střední zeleně, jako např. komponované keřové porosty, malé, uměle vybudované vodní nádrže přírodního charakteru), kompaktní skupiny vysoké zeleně. Dále zpevněné a nezpevněné (mlatové) komunikace a pozemky.

Podmíněně přípustné jsou – stavby drobné architektury (altány), přírodní a zpevněné pozemky pro rekreační aktivity rodičů s dětmi (dětská hřiště a stavby a zařízení související dopravní a technické infrastruktury).

Nepřípustné jsou – komerční objekty občanské vybavenosti, včetně staveb dočasných (stánky, kiosky), zpevněné plochy pro motorovou dopravu a činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí.

Max.zastavěnost: neudává se (každý stavební záměr v uvedené ploše podléhá přísnému posouzení)

Plochy ostatní – dvory a předzahrádky (PO)

Podmínky pro využití ploch – pozemky vyhrazené (omezeně přístupné) zeleně s vysokým podílem nízké zeleně, zejména uměle založené. Plní funkci kompoziční a izolační. Jejich součástí mohou být nezpevněné (mlatové, štěrkové) pěší komunikace, malé vodní plochy a prvky.

Přípustné jsou – parkové úpravy (pozemky zatravněné, pozemky nízké a střední zeleně, jako např.květinové záhony, komponované keřové porosty, malé, uměle vybudované vodní nádrže přírodního charakteru). Dále nezpevněné (mlatové) komunikace a pozemky.

Podmíněně přípustné jsou – stavby drobné architektury (prvky městského mobiliáře, nízké a transparentní zídky oplocení).

Nepřípustné jsou – zpevněné plochy pro motorovou dopravu a činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí.

Plochy technické infrastruktury (TV)

Podmínky pro využití ploch – plochy technické infrastruktury obecně zahrnují pozemky vedení, staveb a s nimi provozně souvisejících zařízení technického vybavení, například vodovodů, vodojemů, kanalizace, čistíren odpadních vod, staveb a zařízení pro nakládání

s odpady, trafostanic, energetických vedení, komunikačních vedení a zařízení veřejné komunikační sítě, elektronických komunikačních zařízení veřejné komunikační sítě a produktovody. Součástí těchto ploch mohou být i pozemky související dopravní infrastruktury.

Přípustné jsou – podzemní vedení a koridory technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné jsou – podzemní objekty technické infrastruktury.

Nepřípustné jsou – nadzemní objekty technické infrastruktury na území MPZ.

Max.zastavěnost: neudává se

Min.podíl zeleně na rostlém terénu: neudává se

Plochy pro energetiku (TE)

Podmínky pro využití ploch – plochy zahrnují zejména pozemky vedení pro energetická zařízení (elektrorozvody) a staveb zařízení s nimi provozně souvisejících. Součástí těchto ploch mohou být i pozemky související dopravní infrastruktury.

Přípustné jsou – podzemní vedení a koridory elektrorozvodů.

Nepřípustné jsou – nadzemní vedení elektrorozvodů na území MPZ.

Max.zastavěnost: neudává se

Min.podíl zeleně na rostlém terénu: neudává se

Plochy pro silniční dopravu (DS)

Podmínky pro využití ploch – plochy silniční dopravy zahrnující silniční pozemky a místní komunikace III.třídy a účelové komunikace, které nejsou zahrnuty do jiných ploch, včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace, například náspy, zářezy, opěrné zdi a doprovodná a izolační zeleň, a dále pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení, například odstavné a parkovací plochy pro osobní automobily, odstavná stání pro autobusy.

Přípustné jsou – drobné úpravy místních komunikací (např.změna šířky, trasy a nivelety, nebo změna materiálu vozovky), dále rozvody TI, umístěné v silničním pozemku, sloužící k zabezpečení provozu na komunikaci (např.pro odkanalizování, veřejné osvětlení apod.) a odstavné a parkovací plochy.

Podmíněně přípustné jsou – nové trasy místních a účelových komunikací a odstavných ploch s dlážděným povrchem.

Nepřípustné jsou – nové trasy místních a účelových komunikací a odstavných ploch s jiným, než dlážděným povrchem.

Max.zastavěnost: neudává se

Min.podíl zeleně na rostlém terénu: neudává se

1.B.3 PŘEHLED STÁVAJÍCÍCH OBJEKTŮ, ZPŮSOB JEJICH VYUŽITÍ, REGULACE

Stávající objekty tvoří převážnou část řešeného území – jejich podrobný popis v textové části není možný. Proto je regulace stávajících objektů (plošná, objemová, výšková)

graficky znázorněna v samostatném výkrese.

Poznámka: Historická střešní krajina je jednou z hlavních památkových hodnot chráněných v daném území, proto vestavby do podkroví u všech objektů v památkové zóně jsou nežádoucí. Případnou půdní vestavbou nesmí být narušeny střešní roviny domů při pohledu z veřejných historických prostorů (ulic, náměstí), ani charakter střešní krajiny historického jádra města z dálkových pohledů. .

1.B.4 PŘEHLED NAVRHOVANÝCH OBJEKTŮ A POZEMKŮ S JINÝM FUNKČNÍM VYUŽITÍM

Navrhovaný objekt (pozemek)	kód	regulativ
Nový obytný objekt v bloku 24 ul.Komenského, Seichertova	BI 1a	Rohový zděný, jednopodlažní objekt se šikmou střechou
Nový obytný objekt v bloku 41 ulice Pod Valy (u Velkých schodů)	BI 1b	Řadový, zděný, jednopodlažní objekt se šikmou střechou
Dostavba obytného objektu v bloku 41, ul.Seichertova (u Malých schodů)	BI 1c	Zděná, dvoupodlažní dostavba uzavírající blok – šikmá střecha
Nový obytný objekt v bloku 24 ulice U Sboru, Seichertova	BI 1d	Koncový, zděný, dvoupodlažní objekt se šikmou střechou
Nový obytný objekt v bloku 25 ulice U Sboru	BI 1e	Řadový, zděný, jednopodlažní objekt se šikmou střechou
Objekt pro individ.bydlení (blok 33)	BI 2a	Řadový, zděný, jednopodlažní objekt se šikmou střechou
Objekty pro individ.bydlení nebo pro nebytové účely (blok 33)	BI 2b	Řadové, zděné, jednopodlažní objekty s obytným, nebo skladovým podkrovím
Objekt pro individ.bydlení nebo pro nebytové účely (blok 33)	BI 2c	Řadový, zděný, jednopodlažní objekt s obytným, nebo skladovým podkrovím
Nový obytný objekt v bloku 34 (ulice M.Alše)	BI 2d	Řadový, zděný, dvoupodlažní objekt se šikmou střechou
Nový obytný objekt v bloku 31 (sady J.A.K)	BI 2e	Řadový, zděný, jednopodlažní objekt s plochou střechou

Nové obytné objekty v bloku 31 (sady J.A.K.)	BI 2f	Řadové, zděné, jednopodlažní objekty se šikmou střechou
Nové obytné objekty v bloku 30 (sady J.A.K.)	BI 2g	Řadové, zděné, jednopodlažní objekty se šikmou střechou
Objekt pro individ.bydlení ul.Hradební (blok 37)	BI 3a	Řadový, zděný, jednopodlažní objekt se šikmou střechou
Objekt pro individ.bydlení ul.Horní Valy (blok 37)	BI 3b	Řadový, zděný, dvoupodlažní objekt se šikmou střechou
Objekt pro pro nebytové účely (blok 37)	BI 3c	Řadový, zděný, jednopodlažní objekt se šikmou střechou
Objekty pro individ.bydlení nebo pro nebytové účely (blok 37)	BI 3d	Řadové, zděné, jednopodlažní objekty se šikmou střechou
Objekty pro individ.bydlení nebo pro nebytové účely (blok 37)	BI 3e	Řadové, zděné, jednopodlažní objekty se šikmou střechou
Objekt pro individ.bydlení (blok 37)	BI 3f	Řadový, zděný, jednopodlažní objekt se šikmou střechou
Objekt pro pro nebytové účely (blok 37)	BI 3g	Řadový, zděný, jednopodlažní objekt se šikmou střechou
Objekt pro pro nebytové účely (blok 38)	BI 4a	Řadový, zděný, jednopodlažní objekt se šikmou střechou
Objekt pro individ.bydlení (blok 38)	BI 4b	Řadový, zděný, jednopodlažní objekt se šikmou střechou
Objekty pro individ.bydlení nebo pro nebytové účely (blok 38)	BI 4c	Řadové, zděné, jednopodlažní objekty se šikmou střechou
Objekty pro individ.bydlení (blok 38)	BI 4d	Řadové, zděné, jednopodlažní objekty se šikmou střechou
Objekty pro individ.bydlení nebo pro nebytové účely (blok 38)	BI 4e	Řadové, zděné, jednopodlažní objekty se šikmou střechou
Objekty pro individ.bydlení nebo pro nebytové účely		

(blok 38)	BI 4f	Řadové, zděné, jednopodlažní objekty se šikmou střechou
Objekt pro individ.bydlení (blok 38)	BI 4g	Řadový, zděný, dvoupodlažní objekt se šikmou střechou
Objekt pro individ.bydlení (blok 38a)	BI 4h	Řadový, zděný, jednopodlažní objekt se šikmou střechou
Objekt pro hromadné bydlení (Bří Lužů - blok 41)	BH 5	Zděný třípodlažní objekt se šikmou střechou dotvářející blokovou zástavbu
Objekt pro hromadné bydlení (Horní Valy - blok 37)	BH 6	Zděný třípodlažní objekt se šikmou střechou umístěný ve stávající individuální řadové zástavbě
Odpočinková plocha s altánem a dětským hřištěm (sady J.A.K.)	O 7	Otevřená dřevěná stavba, okolní povrch kombinovaný (zatravněný a mlatový)
Objekt občanské vybavenosti (zázemí Dominikán.klášteřa)	O 8a	Zděný dvoupodlažní objekt se šikmou střechou, samostatně stojící
Objekt občanské vybavenosti (přístavba památky čp.220)	O 8b	Řadový, zděný jednopodlažní objekt
Objekt občanské vybavenosti (Mariánské nám., blok 4)	O 9	Zděný třípodlažní objekt se šikmou střechou na rohové parcele
Integrovaný objekt - občanská vybavenost a bydlení (Masarykovo nám., blok 21)	O 10	Zděný třípodlažní objekt se šikmou střechou na úzké, rohové parcele
Integrovaný objekt - občanská vybavenost a bydlení (ul.Široká, blok 21)	O 11	Zděný dvoupodlažní objekt se šikmou střechou v proluce
Integrovaný objekt - občanská vybavenost a bydlení (ul.bří Lužů, blok 20)	O 12	Zděný třípodlažní objekt se šikmou střechou v proluce – průjezd do vnitrobloku zachován
Přístavba objektu občanské vybavenosti (bří Lužů, blok 17)	O 13a	Zděný čtyřpodlažní objekt s plochou střechou
Přístavba objektu občanské vybavenosti (bří Lužů, blok 17)	O 13b	Zděný čtyřpodlažní objekt s plochou střechou v proluce
Integrovaný objekt - občanská vybavenost a bydlení		

(Bří Lužů, blok 41)	O 14a	Zděný třípodlažní objekt se šikmou střechou ve stávající proluce
Integrovaný objekt - občanská vybavenost a bydlení (Bří Lužů, blok 41)	O 14b	Zděný dvoupodlažní objekt se šikmou střechou dotvářející nároží blokové zástavby
Integrovaný objekt - občanská vybavenost a bydlení (ul. Moravská, blok 8)	O 15	Zděný dvoupodlažní objekt se šikmou střechou nebo s ustupujícím třetím podlažím
Veřejné prostranství (Bytový dům bří Lužů)	P 16a	Zpevněná plocha s komponovanou dlažbou (betonovou, nebo kamennou)
Veřejné prostranství (Bytový dům bří Lužů)	P 16b	Zpevněná plocha s komponovanou dlažbou (betonovou, nebo kamennou)
Veřejné prostranství (Masarykovo nám.- východ)	P 17a	Zpevněná plocha s komponovanou kamennou dlažbou
Veřejné prostranství (Masarykovo nám.- východ)	P 17b	Zpevněná plocha s komponovanou kamennou dlažbou
Veřejné prostranství (ulice Moravská)	P 18a	Zpevněná plocha s komponovanou dlažbou (betonovou, nebo kamennou)
Veřejné prostranství (ulice Moravská)	P 18b	Zpevněná plocha s komponovanou dlažbou (betonovou, nebo kamennou) a se solitérní zelení
Veřejné prostranství (ulice Moravská)	P 18c	Zpevněná plocha s komponovanou dlažbou (betonovou, nebo kamennou)
Veřejné prostranství (ulice Moravská)	P 18d	Zpevněná plocha s komponovanou dlažbou (betonovou, nebo kamennou)
Veřejné prostranství (ulice Moravská)	P 18e	Zpevněná plocha s komponovanou dlažbou (betonovou, nebo kamennou)
Veřejné prostranství (Mariánské náměstí - střed)	P 19a	Zpevněná plocha s komponovanou kamennou dlažbou
Veřejné prostranství (Mariánské náměstí – jih)	P 19b	Zpevněná plocha s komponovanou kamennou dlažbou
Veřejné prostranství (Mariánské náměstí – SZ)	P 19c	Zpevněná plocha s komponovanou

		kamennou dlažbou
Veřejné prostranství (Mariánské náměstí – SV)	P 19d	Zpevněná plocha s komponovanou kamennou dlažbou
Veřejné prostranství (Mariánské náměstí – sever)	P 19e	Zpevněná plocha s komponovanou kamennou dlažbou
Veřejné prostranství (Mariánské náměstí – sever)	P 19f	Zpevněná plocha s komponovanou kamennou dlažbou
Pěší komunikace SV (Hradební – Horní Valy)	P 20a	Spojovací schodiště a šikmá rampa, povrch dlážděný, s kamennými obrubníky
Pěší komunikace JV (U Fortny – Dolní Valy)	P 20b	Spojovací schodiště s povrchem dlážděným a s kamennými obrubníky
Veřejné prostranství (gymnázium – blok 23)	PZ 21	Úprava nezpevněné plochy po asanaci s komponovanou zelení
Veřejné prostranství (Mariánské nám – SZ)	PZ 22a	Úprava nezpevněné plochy s komponovanou zelení
Veřejné prostranství (ul.Moravská – V)	PZ 22b	Úprava nezpevněné plochy s komponovanou zelení
Veřejné prostranství (ul.Moravská – V)	PZ 22c	Úprava nezpevněné plochy s komponovanou zelení
Veřejné prostranství (ul.Moravská – V)	PZ 22d	Úprava nezpevněné plochy s komponovanou zelení
Veřejné prostranství (Bří Lužů - blok 41)	PZ 22e	Úprava nezpevněné plochy s komponovanou zelení
Veřejné prostranství (Bří Lužů - blok 41)	PZ 22f	Úprava nezpevněné plochy s komponovanou zelení
Veřejné prostranství (Bří Lužů - blok 41)	PZ 22g	Úprava nezpevněné plochy s komponovanou zelení
Parkovací dům 65 (vnitroblok městského úřadu)	DS 23	Stavba pro občanskou vybavenost (úřad), případně komerční využití a pro krátkodobé parkování o jednom nadzemním a dvou podzemních podlažích
Parking 16 (Bří Lužů - blok 41)	DS 24	Zpevněná plocha pro krátkodobé parkování u hradební zdi a obslužná komunikace

		s kamennou dlažbou
Parking 20 (Masarykovo nám.- východ)	DS 25	Zpevněná plocha pro krátkodobé parkování s komponovanou kamennou dlažbou
Parking 18 (ul.Moravská - západ)	DS 26a	Zpevněná plocha pro krátkodobé parkování
Parking 11 (ul.Moravská - východ)	DS 26b	Zpevněná plocha pro krátkodobé parkování
Parking 33 (Mariánské nám.- jih)	DS 27a	Zpevněná plocha pro krátkodobé parkování
Parking 12 (Mariánské nám.- SV)	DS 27b	Zpevněná plocha pro krátkodobé parkování
Parking 11 (Mariánské nám.- SZ)	DS 27c	Zpevněná plocha pro krátkodobé parkování
Parking 6 (ul.M.Alše – západ)	DS 28a	Zpevněná plocha pro krátkodobé parkování
Parking 6 (ul.M.Alše – východ)	DS 28b	Zpevněná plocha pro krátkodobé parkování
<i>Parkovací dům 150 (ulice Na Dlouhých)</i>	<i>DS 29</i>	<i>Stavba pro krátkodobé parkování o dvou podzemních podlažích, zelená střecha REZERVNÍ PLOCHA</i>
<i>Parkovací dům 150 (ulice Přemysla Otakara II)</i>	<i>DS 30</i>	<i>Stavba pro krátkodobé parkování o dvou podzemních podlažích, na střechě sportoviště - REZERVNÍ PLOCHA</i>
Změna trasy motorové komunikace Mariánské nám.	DS 31	Dlážděná (nebo asfaltová) plocha s kamennými obrubníky
Sídelní zeleň (nový městský park – areál kláštera)	Z 32	Plochy nízké zeleně s komponovanými skupinami střední a vysoké zeleně
Sídelní zeleň	Z 33a	Přemístění stávajícího nadzemního vodojemu pod úroveň terénu a ozelenění
Sídelní zeleň	Z 33b	Přemístění stávajícího nadzemního vodojemu pod úroveň terénu a ozelenění
Předzahrádka	PO 34	Plocha nízké a střední komponované zeleně

Pozn.: skupiny stromů s kompoziční a opticky izolační funkcí, plochy nízké zeleně s komponovanými skupinami střední a vysoké zeleně (např. alej podél jižní hranice ulice M. Alše, ulice Široká – alej pěší zóny, alej podél západní fronty ulice Široká – u areálu gymnázia, sídelní zeleň – sídliště, rozšíření parku), tedy funkční plochy spadající pod označení Z, nejsou v grafické části označeny samostatným kódem funkční plochy, ale příslušnou grafikou.

1.C PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Navržená veřejná infrastruktura (zahrnuje dopravní a technickou infrastrukturu):

- parkovací dům 65 (DS 23, v k.ú.Uherský Brod na parcele č. 126/4 *ZPF/zahrada*). Užitkový objekt technického charakteru, jednopodlažní, se dvěma podzemními podlažími.
- parking 11 – Bratří Lužů.- blok 41 (DS 24, v k.ú.Uherský Brod na parcelách č. 147 *ostatní plocha*, st. 188/2 *zastavěná plocha a nádvoří*, 188/5 *zastavěná plocha a nádvoří*). Dlážděná plocha pro krátkodobé odstavení vozidla.
- parking 20 – Masarykovo nám.- východ (DS 25, v k.ú.Uherský Brod na parcele č. 6490/12 *ostatní plocha/komunikace*). Dlážděná plocha pro krátkodobé odstavení vozidla.
- parking 18 – ul.Moravská - západ (DS 26a, v k.ú.Uherský Brod na parcelách č. 6490/20 *ostatní plocha/komunikace*, 6452/6 *ostatní plocha/silnice*). Dlážděná plocha pro krátkodobé odstavení vozidla.
- parking 11 – ul.Moravská - východ (DS 26b, v k.ú.Uherský Brod na parcelách č. 6490/20 *ostatní plocha/komunikace*, 6452/6 *ostatní plocha/silnice*). Dlážděná plocha pro krátkodobé odstavení vozidla.
- parking 33 – Mariánské nám.- jih (DS 27a, v k.ú.Uherský Brod na parcele č. 6452/6 *ostatní plocha/silnice*). Dlážděná plocha pro krátkodobé odstavení vozidla.
- parking 12 – Mariánské nám.- SV (DS 27b, v k.ú.Uherský Brod na parcele č. 6490/18 *ostatní plocha/komunikace*). Dlážděná plocha pro krátkodobé odstavení vozidla.
- Parking 11 – Mariánské nám.- SZ (DS 27c, v k.ú.Uherský Brod na parcele č. 6490/1 *ostatní plocha/komunikace*). Dlážděná plocha pro krátkodobé odstavení vozidla.
- parking 6 – ul.M.Alše - západ (DS 28a, v k.ú.Uherský Brod na parcele č. 6490/19 *ostatní plocha/komunikace*). Dlážděná plocha pro krátkodobé odstavení vozidla.
- parking 6 – ul.M.Alše - východ (DS 28b, v k.ú.Uherský Brod na parcele č. 6490/19 *ostatní plocha/komunikace*). Dlážděná plocha pro krátkodobé odstavení vozidla.

- parkovací dům 150 – ulice Na Dlouhých (DS 29, v k.ú.Uherský Brod na parcelách č. 230/1 *ostatní plocha* a 1726/10 *ZPF – zahrada*). Užitkový objekt technického charakteru, se dvěma podzemními podlažími a se zelenou střechou.

- parkovací dům 150 – ulice Přemysla Otakara II. (DS 30, v k.ú.Uherský Brod na parcelách č. 19/1 *ZPF – zahrada* a 21 *ZPF – zahrada*). Užitkový objekt technického charakteru, se dvěma podzemními podlažími a se zelenou střechou.

- změna trasy průjezdné komunikace na Mariánském náměstí (DS 31, v k.ú.Uherský Brod na parcelách č. 6490/1 *ostatní plocha*, 6490/10 *ostatní plocha* a 6490/18 *ostatní plocha*). Nové silniční těleso, napřímené do dvou diagonál, vymezuje nový prostor pro pěší podél jižní uliční fronty náměstí.

- trafostanice – ulice Karla IV (TE 35, v k.ú.Uherský Brod na parcele st.40 *zastavěná plocha a nádvoří*). Užitkový objekt technického charakteru, se jedním nadzemním podlažím a se šikmou střechou.

Pozn.: dále je navrženo přemístění dvou vodojemů (Z 33a, Z 33b, v k.ú.Uherský Brod na parcele 8/1 *ostatní plocha*). Jedná se o technické objekty zcela postrádající architektonickou kvalitu – navrženy k přemístění pod úroveň terénu.

1.D PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ

Ochrana přírodních a kulturních hodnot území je v návrhu zajištěna následujícím způsobem:

- v návrhu regulací stávajících i nových staveb, i v návrhu terénních úprav a zeleně, je dbáno na to, aby jejich půdorysným, hmotovým, nebo výškovým rozsahem nebyla narušena konfigurace okolní, stávající zástavby a přírodních prvků (tj.urbanistická skladba a silueta MPZ).
- nové stavby nesmí narušit historicky vzniklé měřítko prostoru (výškou, nevhodným členěním, velikostí oken apod.).
- u nových staveb (vzhledem k nutnosti ochrany střešní krajiny) upřednostňovat použití šikmého tvaru střech s přírodní (pálenou), nebo tradiční (plechovou, eternitovou) krytinou. Návrhy domů s plochou střechou, či s jiným tvarem střechy je nutno individuálně posoudit.
- v řešené lokalitě nebudou umístěny stavby, které by svým provozem narušovaly životní prostředí a znehodnotily tak dosud příznivé působení MPZ (např.provozy produkující znečišťující odpady a hluk).
- respektováním stávajících a návrhem nových ploch zeleně jak s funkcí izolační, tak s funkcí kompoziční.

1.E PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

1.E.1 OCHRANA PŘÍRODY

Do řešeného území nezasahuje žádné ochranné pásmo přírody (PR, NPR).

Plochy zeleně jsou reprezentovány několika městskými parky (Tyršovy sady, Sady J.A.Komenského, Nám.Svobody, Hradní náměstí, klášterní zahrada), a rozsáhlým bloky zeleně v ulici Pod Valy (zeleň západně od Velkých schodů, starý židovský hřbitov).

Ochranné podmínky: jakoukoliv stavební činností nesmí být narušeny prostorové dimenze parků, není přípustné stavební činností vytvářet výškové kulisy clonící parky, v případě povolení živnostenských provozoven povolovat pouze takové, které hlukem a exhaláty nebudou negativně ovlivňovat klidové prostředí parků.

1.E.2 VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

Pro posílení estetických a ozdravných funkcí zeleně navrhujeme:

- oboustranné aleje podél hlavních komunikačních os sídliště.
- v ulici Přemysla Otakara návrh jednostranné aleje.
- redukce vzrostlé zeleně na Mariánském náměstí (před základní školou).
- velmi cennou část příhradební zeleně na východ od tzv.Malých schodů zachováváme v plném rozsahu a doporučujeme její revitalizaci.
- u pěšího propojení od záchytného parkoviště v ulici „U Žlebu“ navrhujeme odclonit vysokou zelení.
- další, stabilizované, plochy zeleně (v areálu Panského domu, klášterní zahrada, Komenského a Tyršovy sady) ponecháváme bez zásadních změn. Předpokládáme, že tyto plochy budou průběžně udržovány, případně revitalizovány.

1.F PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ,

Nové stavby (rodinné domy ve většině zastavovaných proluk, parkovací domy) nebudou po dokončení zdrojem exhalací škodlivých látek a plynů.

Plánovaný integrovaný objekt (občanská vybavenost, byty) na severozápadním nároží bloku 21, může alternativně obsahovat provoz s produkcí omezeného množství netoxických biologických a komunálních odpadů (např.provoz sloužící veřejnému stravování).

Nové objekty budou, dle možností, napojeny na jednotnou kanalizaci ukončenou na ČOV (viz generel odvodnění pro území města) a na ostatní inženýrské sítě.

Odpady, vznikající při užívání staveb

Při využívání navrhovaných objektů (rodinné domy, integrovaný objekt) bude vznikat jednak běžný komunální odpad, jednak netoxický biologický odpad (např.zbytky jídel).

Nakládání s odpady :

Likvidace komunálního a biologického odpadu, který bude průběžně ukládán do popelnic a kontejnerů, bude zajištěna odvozem sběrnými vozy smluvních firem na nejbližší městskou skládku. Použitý tříděný papír a plasty, vhodné pro recyklaci, budou ukládány do zvláštních nádob, nebo papírových obalů a předávány smluvnímu zpracovateli odpadů.

Veškerá manipulace s komunálními odpady bude řešena uvnitř jednotlivých objektů, nebo ve vnitroblocích tak, aby nebylo ovlivněno vnější prostředí.

1.G VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI

STÁTU A VYMEZENÍ POZEMKŮ PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT, S UVEDENÍM KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ A PARCELNÍCH ČÍSEL

1.G.1 VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB

- spojovací chodník (P 20a, v k.ú.Uherský Brod na parcele st. 592 - *zast.plocha a nádvoří*).
- spojovací chodník (P 20b, v k.ú.Uherský Brod na parcele st. 639 - *zast.plocha a nádvoří*).
- parkovací dům 65 (DS 23, v k.ú.Uherský Brod na parcele č. 126/4 – *ZPF/zahrada*).
- parking 20 (DS 25, v k.ú.Uherský Brod na parcelách č. 6490/12 *ostatní plocha/komunikace*).
- parking 18 (DS 26a, v k.ú.Uherský Brod na parcelách č. 6490/20 *ostatní plocha/komunikace*, 6452/6 *ostatní plocha/silnice*).
- parking 11 (DS 26b, v k.ú.Uherský Brod na parcelách č. 6490/20 *ostatní plocha/komunikace*, 6452/6 *ostatní plocha/silnice*).
- parking 33 (DS 27a, v k.ú.Uherský Brod na parcele č. 6452/6 *ostatní plocha/silnice*).
- parking 12 (DS 27b, v k.ú.Uherský Brod na parcele č. 6490/18 *ostatní plocha/komunikace*).
- Parking 11 (DS 27c, v k.ú.Uherský Brod na parcele č. 6490/1 *ostatní plocha/komunikace*).
- parking 6 (DS 28b, v k.ú.Uherský Brod na parcele č. 6490/19 *ostatní plocha/komunikace*).
- změna trasy průjezdné komunikace (DS 31, v k.ú.Uherský Brod na parcelách č. 6490/1 – *ostatní plocha*, 6490/18 – *ostatní plocha*, 6469/10 – *ostatní plocha*).

1.G.2 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

- výsadba stromořadí v ulici Přemysla Otakara II., v ulici Široká a v sídlišti Střed.

1.G.3 ASANACE

- asanace objektu pro bydlení v místě navrhovaného nárožního obytného objektu BI 1a
- asanace komerčního objektu čp.66 v místě navrhovaného objektu občanské vybavenosti O 9 na Mariánském náměstí.
- asanace objektu pro bydlení v místě navrhovaného spojovacího schodiště P 20a

- asanace novodobých vodojemů na Hradním náměstí (s následným umístěním obou vodojemů pod úroveň terénu)

- asanace části kotelny Gymnázia v ulici Široká

- asanace prodejních přístavků v místě navrhovaného objektu občanské vybavenosti O12

1.H VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ A PARCELNÍCH ČÍSEL

Jiné veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření nejsou v řešeném území evidovány.

1.I VÝČET ÚZEMNÍCH ROZHODNUTÍ PRO KTERÁ JE ÚZEMNÍ STUDIE PODKLADEM

Poznámka: vzhledem k tomu, že územní studie je zpracována v parametrech regulačního plánu, který, dle platné legislativy, nahrazuje některá územní rozhodnutí, byla daná kapitola do textu přidána.

1.I.1 PŘEHLED ÚR

Územní studie (v parametrech regulačního plánu) je podkladem pro tato územní rozhodnutí:

- rozhodnutí o umístění stavby

- rozhodnutí o změně využití území

- rozhodnutí o změně stavby

- rozhodnutí o dělení pozemků

1.I. 2 REKAPITULACE

- Obytný objekt (BI 1a), rohový, zděný, jednopodlažní objekt se šikmou střechou – územní rozhodnutí o umístění stavby a územní rozhodnutí o scelení pozemků. Případná půdní vestavba nesmí narušit střešní roviny domů při pohledu z veřejných historických prostorů, ani charakter střešní krajiny historického jádra města z dálkových pohledů.

- Obytný objekt (BI 1b), řadový, zděný, jednopodlažní objekt se šikmou střechou – územní rozhodnutí o umístění stavby a územní rozhodnutí o scelení pozemků. Případná půdní vestavba nesmí narušit střešní roviny domů při pohledu z veřejných historických prostorů, ani charakter střešní krajiny historického jádra města z dálkových pohledů.

- Dostavba obytného objektu (BI 1c), zděný, dvoupodlažní objekt se šikmou střechou – územní rozhodnutí o umístění stavby a územní rozhodnutí o scelení pozemků. Případná půdní vestavba nesmí narušit střešní roviny domů při pohledu z veřejných historických prostorů, ani charakter střešní krajiny historického jádra města z dálkových pohledů.

- Obytný objekt (BI 1d), řadový, zděný, dvoupodlažní objekt se šikmou střechou – územní rozhodnutí o umístění stavby. Případná půdní vestavba nesmí narušit střešní roviny domů při pohledu z veřejných historických prostorů, ani charakter střešní krajiny historického jádra města z dálkových pohledů.

- Obytný objekt (BI 1e), řadový, zděný, jednopodlažní objekt se šikmou střechou – územní rozhodnutí o umístění stavby. Případná půdní vestavba nesmí narušit střešní roviny domů při pohledu z veřejných historických prostorů, ani charakter střešní krajiny historického jádra města z dálkových pohledů.

- Obytný objekt (BH 5), zděný třípodlažní objekt se šikmou střechou, dotvářející blokovou zástavbu – územní rozhodnutí o umístění stavby. Případná půdní vestavba nesmí narušit střešní roviny domů při pohledu z veřejných historických prostorů, ani charakter střešní krajiny historického jádra města z dálkových pohledů.

- Obytný objekt (BH 6), solitérní, zděný dvoupodlažní objekt se šikmou střechou – územní rozhodnutí o umístění stavby. Případná půdní vestavba nesmí narušit střešní roviny domů při pohledu z veřejných historických prostorů, ani charakter střešní krajiny historického jádra města z dálkových pohledů.

- Objekt občanské vybavenosti (O 8a), zděný, dvoupodlažní objekt se šikmou střechou – územní rozhodnutí o umístění stavby. Případná půdní vestavba nesmí narušit střešní roviny domů při pohledu z veřejných historických prostorů, ani charakter střešní krajiny historického jádra města z dálkových pohledů.

- Objekt občanské vybavenosti (O 8b), přístavba - zděný, jednopodlažní objekt se šikmou střechou – územní rozhodnutí o umístění stavby. Případná půdní vestavba nesmí narušit střešní roviny domů při pohledu z veřejných historických prostorů, ani charakter střešní krajiny historického jádra města z dálkových pohledů.

- Objekt občanské vybavenosti (O 9), zděný, třípodlažní objekt se šikmou střechou – územní rozhodnutí o změně stavby. Případná půdní vestavba nesmí narušit střešní roviny domů při pohledu z veřejných historických prostorů, ani charakter střešní krajiny historického jádra města z dálkových pohledů.

- Integrovaný objekt (O 10), zděný, třípodlažní objekt se šikmou střechou – územní rozhodnutí o umístění stavby. Případná půdní vestavba nesmí narušit střešní roviny domů při pohledu z veřejných historických prostorů, ani charakter střešní krajiny historického jádra města z dálkových pohledů.

- Integrovaný objekt (O 11), zděný dvoupodlažní objekt se šikmou střechou – územní rozhodnutí o umístění stavby. Případná půdní vestavba nesmí narušit střešní roviny domů při pohledu z veřejných historických prostorů, ani charakter střešní krajiny historického jádra města z dálkových pohledů.

- Integrovaný objekt (O 12), zděný dvoupodlažní objekt se šikmou střechou – územní rozhodnutí o umístění stavby. Případná půdní vestavba nesmí narušit střešní roviny domů při pohledu z veřejných historických prostorů, ani charakter střešní krajiny historického

jádra města z dálkových pohledů.

- Integrovaný objekt (O 13a), zděný čtyřpodlažní objekt s plochou střechou – územní rozhodnutí o umístění stavby.
- Integrovaný objekt (O 13b), přístavba – zděný čtyřpodlažní objekt s plochou střechou – územní rozhodnutí o umístění stavby.
- Integrovaný objekt (O 14a), zděný, třípodlažní objekt se šikmou střechou – územní rozhodnutí o umístění stavby. Případná půdní vestavba nesmí narušit střešní roviny domů při pohledu z veřejných historických prostorů, ani charakter střešní krajiny historického jádra města z dálkových pohledů.
- Integrovaný objekt (O 14b), zděný, třípodlažní objekt se šikmou střechou – územní rozhodnutí o umístění stavby. Případná půdní vestavba nesmí narušit střešní roviny domů při pohledu z veřejných historických prostorů, ani charakter střešní krajiny historického jádra města z dálkových pohledů.
- Integrovaný objekt (O 15), zděný, dvoupodlažní objekt se šikmou střechou, nebo s ustupujícím třetím podlažím – územní rozhodnutí o umístění stavby. Případná půdní vestavba nesmí narušit střešní roviny domů při pohledu z veřejných historických prostorů, ani charakter střešní krajiny historického jádra města z dálkových pohledů.
- Spojovací chodník SV (P 20a) - územní rozhodnutí o změně využití území, územní rozhodnutí o umístění stavby.
- Spojovací chodník SV (P 20b) - územní rozhodnutí o změně využití území, územní rozhodnutí o dělení pozemků a územní rozhodnutí o umístění stavby.
- Parking 65 ve vnitrobloku městského úřadu (DS 23), technický objekt pro krátkodobé parkování – územní rozhodnutí o umístění stavby.
- Změna trasy motorové komunikace Mariánské nám. (DS 31), dlážděná plocha s kamennými obrubníky – územní rozhodnutí o umístění stavby.

1.1.3 STAVEBNÍ UZÁVĚRY

Na řešeném území nebude vyhlašována stavební uzávěra.

2.A DRUH A ÚČEL UMÍSTĚVANÝCH STAVEB

Všechny stavby, které jsou v řešeném území navrženy, lze charakterizovat jako stavby trvalé.

2.A.1 VEŘEJNÁ DOPRAVNÍ A TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

- parking 65
- změna trasy průjezdné komunikace na Mariánském nám. a doprovodné parkinky

- trafostanice TE 35

2.A.3 STAVBY OBČANSKÉ VYBAVENOSTI

- O 8a, O 8b, O 9, objekty občanské vybavenosti, O 10, O 11, O 12, O 13a, O 13b, O 14a, O 14b a O 15 integrované objekty (občanská vybavenost a bydlení).

2.B PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB, KTERÉ NEJSOU ZAHRNUTY DO STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK OCHRANY NAVRŽENÉHO CHARAKTERU ÚZEMÍ, ZEJMÉNA OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘ.ULIČNÍ A STAVEBNÍ ČÁRY, PODLAŽNOST, VÝŠKU ZÁSTAVBY, OBJEMY A TVARY ZÁSTAVBY, INTENZITU VYUŽITÍ POZEMKŮ)

Záměrem předloženého návrhu je splnění zadání takovou formou, aby nebyl narušen, ale naopak podpořen, stávajícího architektonický a kulturní ráz lokality.

Plošné a objemové charakteristiky stávajících a navrhovaných staveb:

Výšková, plošná a objemová regulace stávajících staveb je podrobně zpracována v samostatném výkrese (Výkres prostorové regulace) a popsána v části odůvodnění.

- rohový rodinný dům, nároží ulic Seichertova a Komenského (kód objektu BI 1a, parcely st. 522 *zast.plocha nádvoří*, st. 552 *zast.plocha nádvoří a 103/2 ZPF/zahrada*). Náplň objektu – pro individuální bydlení. Nepravidelný půdorys tvaru „L“, zastavěná plocha cca 250 m². Přízemní objekt se šikmou střechou, ev.částečně podsklepený, stavební čára se shoduje s uliční čarou.

Objekt navržený v místě stávajícího parku má jednak, v místě výstupu z velkých schodů, zpevnit nároží obou ulic, jednak zamezit pohledům do vnitrobloku (blok č.24). Konkrétní řešení by mělo vyplynout z urbanisticko – architektonické studie.

- řadový rodinný dům v ulici Pod Valy (kód objektu BI 1b, parcela č. 7134/1 *ZPF/zahrada*). Náplň objektu – pro individuální bydlení. Pravidelný, obdélníkový půdorys, zastavěná plocha cca 10,5 x 13,4 m. Přízemní objekt se šikmou střechou, ev.částečně podsklepený, stavební čára ustupuje cca 3,0 m za uliční čáru.

Objekt doplňuje a ukončuje řadovou zástavbu v ulici – tomu musí odpovídat ztvárnění štítu.

- dostavba řadového obytného domu v Seichertově ulici (kód objektu BI 1c, parcela st. 179 *zastavěná plocha a nádvoří*). Náplň objektu – pro individuální bydlení. Nepravidelný, obdélníkový půdorys, zastavěná plocha cca 12,0 x 7,0 m. Dvoupodlažní objekt se šikmou střechou, ev.částečně podsklepený, stavební čára navazuje na stávající objekt.

Objekt ukončuje a uzavírá řadovou zástavbu v ulici.

- řadový rodinný dům v ulici U Sboru/Seichertova (kód objektu BI 1d, parcely st.151/1 *zastavěná plocha a nádvoří a č. 7209 ZPF/zahrada*). Náplň objektu – pro individuální bydlení. Nepravidelný půdorys ve tvaru „L“, zastavěná plocha cca 11,5 x 17,75 m. Dvoupodlažní objekt se šikmou střechou, ev.částečně podsklepený, stavební čára se shoduje s uliční čarou.

Objekt ukončuje řadovou zástavbu v ulici.

- řadový rodinný dům v ulici U Sboru (kód objektu BI 1e, parcely č. 92 *ZPF/zahrada* a st. 144 *zastavěná plocha a nádvoří*). Náplň objektu – pro individuální bydlení. Nepravidelný, obdélníkový půdorys, zastavěná plocha cca 31,5 x 9,8 m. Přízemní objekt se šikmou střechou, ev.částečně podsklepený, stavební navazuje na sousední objekty.

Objekt doplňuje řadovou zástavbu v ulici. Pohledově exponovaný objekt - konkrétní řešení by mělo vyplynout z urbanisticko – architektonické studie.

- řadový rodinný dům v ulici M.Alše (kód objektu BI 2d, parcela č. 215/1 *ZPF/zahrada*). Náplň objektu – pro individuální bydlení. Pravidelný, obdélníkový půdorys, zastavěná plocha cca 16,5 x 9,0 m. Dvoupodlažní objekt se šikmou střechou, ev.částečně podsklepený, stavební čára se shoduje s uliční čarou.

Objekt ukončuje a doplňuje řadovou zástavbu v ulici – tomu musí odpovídat ztvárnění štítu.

- řadový rodinný dům v ulici Sady J.A.Komenského (kód objektu BI 2e, parcela č. 26/2 *ZPF/zahrada*). Náplň objektu – pro individuální bydlení. Pravidelný, obdélníkový půdorys, zastavěná plocha cca 8,0 x 12,0 m. Jednopodlažní objekt s plochou střechou, ev.částečně podsklepený, stavební čára ustupuje cca 5 m od uliční čáry.

Oplocení pozemku směrem k parku tvoří plná zeď, vysoká cca 2,0 m.

Objekt navazuje na stávající objekty s plochou střechou.

- řadový rodinný dům v ulici Sady J.A.Komenského (kód objektu BI 2f, parcela č. 27/1 *ZPF/zahrada*). Náplň objektu – pro individuální bydlení. Pravidelný, obdélníkový půdorys, zastavěná plocha cca 8,0 x 12,0 m. Jednopodlažní objekt se šikmou střechou, ev.částečně podsklepený, stavební čára ustupuje cca 5 m od uliční čáry.

Oplocení pozemku směrem k parku tvoří plná zeď, vysoká cca 2,0 m.

- řadový rodinný dům v ulici Sady J.A.Komenského (kód objektu BI 2g, parcela č. 27/2 *ZPF/zahrada*). Náplň objektu – pro individuální bydlení. Pravidelný, obdélníkový půdorys, zastavěná plocha cca 8,0 x 12,0 m. Jednopodlažní objekt se šikmou střechou, ev.částečně podsklepený, stavební čára ustupuje cca 5 m od uliční čáry.

Oplocení pozemku směrem k parku tvoří plná zeď, vysoká cca 2,0 m.

- řadový rodinný dům v ulici Horní Valy (kód objektu BI 3a, parcela st. 25 *zbořeniště*). Náplň objektu – pro individuální bydlení. Pravidelný, obdélníkový půdorys, zastavěná plocha cca 12,0 x 6,0 m. Jednopodlažní objekt se šikmou střechou, ev.částečně podsklepený, stavební čára se shoduje s uliční čarou.

- řadový rodinný dům v ulici Horní Valy (kód objektu BI 3b, parcela st. 578 *zastavěná plocha a nádvoří*). Náplň objektu – pro individuální bydlení. Pravidelný, obdélníkový půdorys, zastavěná plocha cca 16,9 x 10,0 m. Dvoupodlažní objekt se šikmou střechou, ev.částečně podsklepený, stavební čára se shoduje s uliční čarou.

Objekt doplňuje řadovou zástavbu v uliční proluce.

- bytový objekt v bloku 41 (kód objektu BH 5, parcely st. 188/2 *zastavěná plocha a nádvoří*, st. 187 *zastavěná plocha a nádvoří*, st.188/1 *zastavěná plocha a nádvoří*, 147 *ostatní plocha*, 7702 *ostatní plocha*).

Náplň objektu – pro hromadné bydlení. Nepravidelný obdélníkový půdorys navazující na nároží v ulici Bří Lužů a doplňující blokovou zástavbu podél hradební zdi. Na záměr bude zpracována objemová studie.

- bytový objekt v ulici Horní Valy (kód objektu BH 6, parcela st. 577/1 *zastavěná plocha a nádvoří* a 7053/3 *ZPF/zahrada*).

Náplň objektu – pro hromadné bydlení. Na záměr je zpracována objemová studie.

- samostatně stojící objekt občanské vybavenosti v zahradě Dominikánského kláštera (kód objektu O 8a, parcela st. 13/4 *zast.plocha a nádvoří* a 214/1 *ZPF/zahrada*).

Náplň objektu – hospodářské zázemí kláštera. Pravidelný obdélníkový půdorys, zastavěná plocha cca 6,0 x 12,0 m. Dvoupodlažní objekt se šikmou střechou, stavební čára je odvozena od východního průčelí kláštera.

- přístavba památkového objektu č.p. 220 (stávající rodinný dům) opírajícího se o hradební zeď (kód objektu O 8b, parcela st. 26 *nemovitá kulturní památka* a 8/1 *ostatní plocha/zeleň*).

Náplň objektu – muzejní expozice, kavárna. Nepravidelný obdélníkový půdorys, zastavěná plocha cca 16,0 x 5,0 m. Jednopodlažní objekt se šikmou střechou, stavební čára je odvozena od stávajícího objektu RD.

- rohový objekt občanské vybavenosti na Mariánském náměstí (kód objektu O 9, parcely st.1543 *zast.plocha a nádvoří*, 49/1 *ZPF/zahrada*, 49/2 *ZPF/zahrada*).

Náplň objektu – místní, nebo nadmístní občanská vybavenost. Nepravidelný půdorys vymezený tvarem úzké parcely, zastavěná plocha cca 12,9 x 26,0 m. Třípodlažní objekt se šikmou střechou, ev.částečně podsklepený, stavební čára se shoduje s uliční čarou, zásobování ze západní strany.

Objekt doplňuje nároží Mariánského náměstí, částečně se projevuje v průhledu z ulice Hradištské. Konkrétní řešení by mělo vyplynout z urbanisticko – architektonické studie.

- integrovaný objekt na JZ nároží Masarykova náměstí (kód objektu O 10, parcela st. 120 *zast.plocha a nádvoří*, 7747 *ostatní plocha*, 7748 *ostatní plocha*).

Náplň objektu – místní, nebo nadmístní občanská vybavenost a bydlení. Nepravidelný půdorys vymezený tvarem rohové parcely, zastavěná plocha cca 35,0 x 15,5 m. Třípodlažní objekt se šikmou střechou, nebo s ustupujícím podlažím, ev.částečně podsklepený, stavební čára se shoduje s uliční čarou.

Objekt ukončuje řadovou zástavbu jižní fronty náměstí.

- integrovaný objekt v proluce ul.Široké (kód objektu O 11, parcela st. 136 *zast.plocha a nádvoří*).

Náplň objektu – místní, nebo nadmístní občanská vybavenost a bydlení. Nepravidelný půdorys vymezený tvarem proluky, zastavěná plocha cca 13,5 x 10,5 m. Dvoupodlažní objekt se šikmou střechou, ev.částečně podsklepený, stavební čára se shoduje s uliční čarou.

- integrovaný objekt v proluce ul.Bří Lužů (kód objektu O 12, parcela st. 130/3 *zast.plocha a nádvoří*, st.130/8 *zast.plocha a nádvoří* a 7607 *ostatní plocha*).

Náplň objektu – místní, nebo nadmístní občanská vybavenost a bydlení. Pravidelný

půdorys vymezený tvarem proluky, zastavěná plocha cca 13,5 x 8,0 m. Třípodlažní objekt se šikmou střechou, stavební čára se shoduje s uliční čarou. Je nutno zachovat průjezd do vnitrobloku.

- přístavba stávajícího objektu občanské vybavenosti na ulici Bří Lužů (kód objektu O 13a, 6491/16 *ostatní plocha*).

Náplň objektu – prodejní plochy, sklady. Nepravidelný půdorys, zastavěná plocha cca 25,0 x 5,5 m. Čtyřpodlažní objekt s plochou střechou, stavební čára se shoduje s uliční čarou. Na záměr je zpracována objemová studie.

- přístavba stávajícího objektu občanské vybavenosti na ulici Bří Lužů (kód objektu O 13b, 6491/16 *ostatní plocha*).

Náplň objektu – prodejní plochy, sklady. Nepravidelný půdorys, zastavěná plocha cca 18,0 x 6,5 m. Čtyřpodlažní objekt s plochou střechou. Na záměr je zpracována objemová studie.

- integrovaný objekt v proluce na ulici Bří Lužů (kód objektu O 14a, parcela st. 188/1 *zast.plocha a nádvoří*).

Náplň objektu – místní, nebo nadmístní občanská vybavenost a bydlení. Nepravidelný půdorys vymezený tvarem úzké parcely, zastavěná plocha cca 6,2 x 12,5 m. Třípodlažní objekt se šikmou střechou, ev.částečně podsklepený, stavební čára mírně ustupuje za uliční čáru.

Objekt doplňuje řadovou zástavbu západní uliční fronty a zároveň změkčuje působení předimenzovaného bytového domu čp.2192. Konkrétní řešení by mělo vyplynout z urbanisticko – architektonické studie.

- integrovaný objekt na nároží ulice Bří Lužů a místní komunikace (kód objektu O 14b, parcela st. 188/1 *zast.plocha a nádvoří*).

Náplň objektu – místní, nebo nadmístní občanská vybavenost a bydlení. Pravidelný, obdélníkový půdorys, zastavěná plocha cca 9,0 x 15,0 m. Třípodlažní objekt se šikmou střechou, ev.částečně podsklepený, stavební čára může mírně předstupovat před uliční čáru (max. 1,0 m).

Objekt doplňuje a ukončuje řadovou zástavbu západní uliční fronty, nově vytváří nároží a změkčuje působení předimenzovaného bytového domu čp. 2192. Konkrétní řešení by mělo vyplynout z urbanisticko – architektonické studie.

- integrovaný objekt v proluce ul.Moravské (kód objektu O 15, parcela st. 10 *zastavěná plocha a nádvoří*).

Náplň objektu – občanská vybavenost a bydlení. Pravidelný, obdélníkový půdorys, zastavěná plocha cca 28,0 x 14,0 m. Dvoupodlažní objekt se šikmou střechou, nebo s ustupujícím třetím podlažím, stavební čára je totožná s uliční čarou.

Objekt doplňuje řadovou zástavbu severní uliční fronty - na záměr je zpracována objemová studie.

Pozn.: ostatní navrhované objekty pro individuální bydlení a drobné užitkové objekty (jak jsou popsány v části 1.B.3) nevyžadují speciální popis regulace. Jsou natolik determinovány svou polohou, že postačí jejich grafické ztvárnění v samostatném výkrese.

2.C PODMÍNKY PRO NAPOJENÍ STAVEB NA VEŘEJNOU DOPRAVNÍ A TECHNICKOU INFRASTRUKTURU

2.C.1 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Základní systém veřejné dopravní infrastruktury zůstává v řešeném území nezměněn, drobné úpravy jsou navrženy na Mariánském náměstí (napřímení průjezdné komunikace, klidové plochy, parkingy) a v ulici Moravské (navržena možnost jejího zjednosměrnění). Další, drobnější úpravy (změny jednosměrnosti, parkování na stávajících komunikacích) jsou zahrnuty v grafické části.

2.C.2 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Zásobování elektrickou energií: byla umístěna nová trafostanice (TE 35) v ulici Karla IV. (na pozemku základní školy). Ostatní kapacity jsou dostačující – popis stávajícího stavu v části Odůvodnění ÚS.

Zásobování zemním plynem: kapacity jsou dostačující – popis stávajícího stavu v části Odůvodnění ÚS.

Zásobování vodou: kapacity jsou dostačující – popis stávajícího stavu v části Odůvodnění ÚS.

Odkanalizování: kapacity jsou dostačující – popis stávajícího stavu v části Odůvodnění ÚS.

2.D PODMÍNKY PRO ZMĚNY STAVEB A ZMĚNY VLIVU STAVEB NA VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Změny staveb a změny vlivu staveb na využití území nebyly v průběhu zpracování požadovány. V případě nových záměrů musí tyto změny vyhovovat platným normám a předpisům a podřídit se navržené regulaci.

2.E PODMÍNKY PRO VYMEZENÁ OCHRANNÁ PÁSMATA

2.E.1 OCHRANNÁ PÁSMATA

Žádná nová ochranná pásma nejsou návrhem ÚS specifikována, je však nutno respektovat stávající ochranná pásma vyplývající z platné legislativy. Celé řešené území je součástí ochranného pásma území s archeologickými nálezy.

2.E.2 INUNDAČNÍ ÚZEMÍ

Záplavové území řeky Olšavy (Q100) nezasahuje do řešeného území.

2.E.3 LOŽISKA SUROVIN

Žádná vyhrazená ložiska surovin nejsou v území specifikována.

2.E.4 PODDOLOVANÁ ÚZEMÍ

V řešeném území nejsou evidována poddolovaná území.

2.E.5 SESUVY

V řešeném území nejsou evidována sesuvná území.

2.F PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY

V návrhu jsou respektovány obecné podmínky ochrany vyplývající z platného ÚPN. Žádné nové pozemky ÚSES nejsou územní studií vymezeny.

2.G STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Vzhledem k potřebě oživení centrální části doporučujeme provést revitalizaci historického jádra v těchto etapách:

- 1) Sanace a revitalizace zastavěného prostoru mezi náměstími „Špalíčku“.
- 2) Zpracování projektů na nevhodné objekty (trafostanice a regulační stanice plynu) a prostory (novodobé přístavby školních areálů).
- 3) Zahrada Dominikánského kláštera – vybudování nového městského parku.
- 4) Hradní náměstí – rehabilitace prostoru (přemístění vodojemů pod úroveň terénu).
- 5) Úpravy příhradebního pásu zeleně v ulici Pod Valy, v návaznosti na Malé a Velké schody a dostavba nároží Komenského, Seichertova.
- 6) Kultivace hranic veřejných a soukromých prostorů (zídky, ploty, drobná architektura užitkových staveb).

2.H ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍ STUDIE A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI

Textová část této územní studie má 27 listů.

Grafická část obsahuje 5 výkresů