

MĚSTSKÁ PAMÁTKOVÁ REZERVACE

SLAVONICE

REGULAČNÍ PLÁN

A.2 - ZÁVAZNÁ ČÁST VE FORMĚ REGULATIVŮ

Akce :	SLAVONICE MĚSTSKÁ PAMÁTKOVÁ REZERVACE REGULAČNÍ PLÁN
Zakázkové číslo :	21 – 15 - 776
Pořizovatel :	Městský úřad SLAVONICE
Jednatelé společnosti :	Ing. arch. Vladimír KLAJMON Ing. arch. Pavel MACKERLE
Hlavní projektant :	Ing. arch. Vladimír KLAJMON
Projektanti :	
• urbanismus a architektura	Ing. arch. Nataša ZOUNKOVÁ
• dopravní řešení	Ing. Blanka JEŽKOVÁ
• vodní hospodářství	Ing. Pavel VESELÝ
• zásobování plynem	Ing. Pavel VESELÝ
• zásobování el. energií	Ing. Pavel VESELÝ
• ochrana ZPF	Ing. Pavel VESELÝ
• grafické práce	Helena BRYCHTOVÁ

Brno, srpen 2005

Tel.: +420*545 175 791-5 799,
+420*545 175 890-5 896

fax : +420*545 175 892
e-mail: klajmon@usbrno.cz
zounkova@usbrno.cz

OBSAH ZÁVAZNÉ ČÁSTI:

1.	VYMEZENÍ POJMŮ	6
2.	URBANISTICKÁ KONCEPCE	7
2.1	ZÁSADY URBANISTICKÉ KONCEPCE REGULAČNÍHO PLÁNU	7
2.2	KONCEPCE DOPRAVNÍ OBSLUHY:	8
3.	REGULAČNÍ PRVKY PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, ARCHITEKTONICKÉHO ŘEŠENÍ A DALŠÍ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ STAVEB	9
3.1	PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ A REGULAČNÍ ZÁSADY PRO ZÁSTAVBU V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ.....	9
3.2	REGULAČNÍ PRVKY PLOŠNÉHO, PROSTOROVÉHO A ARCHITEKTONICKÉHO ŘEŠENÍ, VYZNAČENÉ V HLAVNÍM VÝKRESE	11
3.3	REGULAČNÍ PODMÍNKY PRO POZEMKY ZELENĚ	14
3.4	LIMITY PRO ZÁSTAVBU A UKAZATELE VYUŽITÍ POZEMKŮ PODLE BLOKŮ	16
3.5	REGULAČNÍ PODMÍNKY PRO ARCHITEKTONICKÉ ŘEŠENÍ A ÚPRAVU STAVEB.....	17
3.6	PODMÍNKY PRO ÚPRAVU OPLOCENÍ	18
3.7	PODMÍNKY PRO ŘEŠENÍ PARTERU, PRO REKLAMU A PROPAGACI, OSTATNÍ PRVKY.....	19
3.8	PŘEHLED NAVRŽENÝCH LOKALIT A SPECIFICKÉ PODMÍNKY PRO JEJICH VYUŽITÍ	21
4.	REGULAČNÍ PODMÍNKY PRO FUNKČNÍ VYUŽITÍ ÚZEMÍ	26
4.1	SMÍŠENÁ ZÓNA CENTRA MĚSTA - BYDLENÍ A SLUŽBY (C)	26
4.2	BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ (B)	27
4.3	BYDLENÍ V BYTOVÝCH DOMECH (H)	28
4.4	OBČANSKÉ VYBAVENÍ (O).....	28
4.5	VÝROBNÍ SLUŽBY, ŘEMESLA - POLYFUNKČNÍ ÚZEMÍ PRO PRACOVNÍ PŘÍLEŽITOSTI (V)	29
4.6	VEŘEJNÁ ZELEŇ (Z)	29
4.7	VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ (U).....	30
4.8	VODNÍ PLOCHY (N).....	30
4.9	SADY, ZAHRADY, PŘEDZAHRÁDKY (S).....	31
4.10	POZEMKY PRO DOPRAVU	31
5.	LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ.....	32
5.1	VSTUPNÍ LIMITY DLE PLATNÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ.....	32
5.2	VÝSTUPNÍ (NAVRŽENÉ) LIMITY.....	32
5.2.1	LIMITY PRO FUNKČNÍ VYUŽITÍ:	32
5.2.2.	LIMITY PRO VYUŽITÍ PODZEMNÍCH PROSTORŮ:.....	32
5.2.3	OCHRANA PODZEMNÍCH A POVRCHOVÝCH VOD, ZÁPLAVOVÁ ÚZEMÍ	32
5.2.4	ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY	32

6.	<u>NÁVRH ŘEŠENÍ DOPRAVY, OBČANSKÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENÍ, NAKLÁDÁNÍ S ODPADY</u>	<u>33</u>
6.1	DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ.....	33
6.1.1	SILNIČNÍ DOPRAVA.....	33
6.1.2	NEMOTOROVÁ DOPRAVA.....	34
6.1.3	VEŘEJNÁ DOPRAVA	34
6.1.4	STATICÁ DOPRAVA.....	34
6.1.5	DOPRAVNÍ ZAŘÍZENÍ.....	35
6.1.6	OCHRANNÁ PÁSMA.....	35
6.1.7	INTENZITA SILNIČNÍ DOPRAVY, HLUK Z DOPRAVY	35
6.2	NÁVRH OBČANSKÉHO VYBAVENÍ.....	35
6.3	KONCEPCE ŘEŠENÍ TECHNICKÉHO VYBAVENÍ	36
6.3.1	VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ	36
6.3.2	ENERGETIKA	37
6.3.3	TELEKOMUNIKACE A SPOJE	37
6.4	NAKLÁDÁNÍ S ODPADY	37
7.	<u>VYMEZENÍ PLOCH PŘÍPUSTNÝCH PRO DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTŮ A PLOCH PRO JEHO TECHNICKÉ ZAJIŠTĚNÍ.....</u>	<u>37</u>
8.	<u>VYMEZENÍ POZEMKŮ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, ASANACÍ A ASANAČNÍCH ÚPRAV.....</u>	<u>38</u>
8.1	VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY	38
8.2	VYMEZENÍ POZEMKŮ PRO ASANAČNÍ ÚPRAVY	39

1. VYMEZENÍ POJMŮ

Pro účely tohoto regulačního plánu se rozumí:

- drobná výrobní činnost: řemesla a opravárenské služby v areálech s tradičním charakterem zástavby - bez výstavby halových objektů pro výrobu, bez negativních vlivů na sousední pozemky dle platných předpisů
- nerušící služby: služby pro obyvatele území a pro cestovní ruch, které je podle hygienického posouzení konkrétního záměru možno umístit i v pozemcích zóny obytné nebo smíšené - jejichž účinky a vlivy neomezují obytnou pohodu u okolních staveb, neruší noční klid a nezhoršují životní prostředí za hranicí pozemku dle platných předpisů (ovzduší, hluk, dopravní zatížení zklidněných komunikací apod.), s respektováním historických prvků a prostorů staveb
- drobná obchodní zařízení: prodejny s prodejní plochou omezenou podle prostorových možností staveb a s respektováním jejich historických hodnot
- drobná chovatelská činnost: chov drobných hospodářských zvířat pouze nepodnikatelským způsobem - bez negativních vlivů na sousední pozemky dle platných předpisů
- drobná pěstitelská činnost: nepodnikatelské pěstování zemědělských produktů pro zásobování rodiny
- /výšková zonace zástavby znamená odstupňování max.hladiny zástavby, u obytných území vyjadřuje počet plných nadzemních podlaží (mimo střešních prostor), u atypických staveb znamená přibližně odpovídající výšku zástavby. Do plného nadzemního podlaží se započítává podkroví v případě, když více než 3/4 podkroví (vztaheno na plochu pod ním ležícího podlaží) má výšku požadovanou pro obytné místnosti, do plného podlaží se započítává podzemní podlaží v případě, když vystupuje více než 1,4 m nad úroveň průměrné výšky terénu 0,00 m.

ZKRATKY POUŽITÉ V REGULAČNÍM PLÁNU

UNESCO – United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization (Mezinárodní organizace pro výchovu, vědu a kulturu) byla založena v Londýně v listopadu 1945. Hlavním předmětem činnosti je přispívat k míru a bezpečí ve světě formou zprostředkování spolupráce mezi národy v oblasti výchovy, vědy, kultury a komunikace.

ICOMOS – International Council and Monuments and Sites (Mezinárodní rada pro památky a sídla) je mezinárodní nevládní organizace založená v roce 1965. Dnes má své národní komitety (výbory) ve 107 zemích. V České republice vznikl tento výbor 1. 1. 1993. ICOMOS je hlavní poradní orgán UNESCO v záležitostech týkajících se ochrany památek a památkových míst, zejména v nominaci nových lokalit do Seznamu slavného dědictví.

PZO - Plán zásad ochrany památkových hodnot historického území (případně zkráceně plán památkové ochrany) je dokumentace, která stanovuje podmínky ochrany památkového území. Tyto plány zpracovávají Státní památkové ústavy dle metodiky schválené Ministerstvem kultury České republiky.

SEZNAM DALŠÍCH POUŽITÝCH ZKRATEK

ÚP	územní plán	PR	přírodní rezervace
ÚPNSÚ	územní plán sídelního útvaru	CHKO	Chráněná krajinná oblast
RP	regulační plán	TS	trafostanice (elektrická stanice)
VÚC	velký územní celek	GH	hromadné garáže
US	urbanistická studie	GP	podzemní hromadné garáže
MPR	městská památková rezervace	GR	řadové garáže
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj	L	ekvivalentní hladina zvuku
MŽP	Ministerstvo životního prostředí	DB(A)	decibel (váhový filtr A zvukoměru)
OPP	orgány památkové péče	ČSPH	čerpací stanice pohonných hmot
VN	vedení el. energie s vys. napětím	PUPFL	pozemky určené k plnění funkcí lesa
NN	vedení el. energie nízkého napětí	ZPF	zemědělský půdní fond
STL	středotlaký plynovod	ŽP	životní prostředí
PHO	pásmo hygienické ochrany	RRS	radioreléový spoj
ČOV	čistiřna odpadních vod	DK	dálkový kabel
VKP	významný krajinný prvek	CHLÚ	chráněné ložiskové území
PP	přírodní památka	DP	dobývací prostor
ÚSES	územní systém ekolog. stability	ZSJ	základní sídelní jednotka

2. URBANISTICKÁ KONCEPCE

2.1 Zásady urbanistické koncepce regulačního plánu

- V návrhu je zachována historická půdorysná a prostorová struktura sídla a jí odpovídající parcelace, půdorysná a hmotová skladba zástavby, je zachována historická zástavba a ostatní architektonicky kvalitní objekty. Navržené lokality pouze doplňují zástavbu - v místech bývalé zástavby, v lokalitách navržených územním plánem, pro zlepšení vybavení území a pro možnost přestavby narušených částí nevhodnou nebo provizorní zástavbou.
- Zachován zůstane využití MPR jakožto smíšeného centrálního území města. Dolní a Horní náměstí budou nadále zastávat reprezentativní funkci s pestrou škálou nabídky občanské vybavenosti. Území ostatních historických ulic bude rozvíjeno jako symbióza bydlení, občanského vybavení a kulturních aktivit.
- Hlavním principem řešení je při zachování památkových hodnot umožnit i omezený rozvoj území, zajistit tak živost památek a MPR. Například oživení postranních ulic MPR drobnými obchody, kavárnami apod. není u jednopodlažní zástavby možné (při současně požadované ochraně podílu bydlení) bez umožnění přístaveb dvorních traktů nebo částečného využití podkroví.
- Prostory promenády u potoka a parky v plochách bývalého hradního příkopu (případně parkánu) budou využívány pro reprezentativní, kulturní, společenské a odpočinkové aktivity.
- Z důvodu ochrany hodnot území jsou navržena veřejně prospěšná opatření a asanační úpravy ploch pro obnovu a prezentaci systému městského opevnění, včetně rozšíření parkových úprav na část plochy hradebních příkopů .
- Dochované části hradebních zdí včetně nárožních bašt je nutno co nejvíce pohledově odkrýt – kromě asanačních úprav jsou navrženy regulace pro zeleň. Část pozemků bývalého příkopu je navržena na postupnou přeměnu ve veřejnou zeleň (I. etapa na pozemcích města, II. etapa podle možností dohody s vlastníky pozemků). Jsou navrženy pozemky pro zahrady na části dnešních stavebních pozemků.
- Bude realizována obnova zeleně hradebního příkopu v prostoru nejcennější jihovýchodní bašty - realizace zahrady u Jemnické brány s rozšířením veřejné zeleně a s novým pěším propojením do historického jádra.
- Pokud plochy zůstanou v užívání jako zahrady, budou respektovány navržené zásady pro oplocení, výsadby a nezastavitelnost ploch s odstraněním stávajících doplňkových objektů (kolny, přístřešky garáže apod.).
- Je navržena obnova Slavonické pěší promenády u potoka s realizací navazujících parkových úprav, včetně revitalizace vodního toku s prohloubením koryta. Bude zohledněn přírodní charakter území. Stávající trafostanice bude odstraněna (přemístěna).
- Bude zpřístupněna severozápadní bašta včetně navazujících zbytků hradebních zdí (obnova formou konzervace torzálního stavu středověké architektury). Z důvodu průhledů a lepšího zpřístupnění centra od školy a západní části města je zde navrženo doplnění veřejné zeleně s pěším propojením.
- Je navržena obnova zeleně u jižní strany farního kostela. Jedná se o historicky a kulturně nejdůležitější prostor Slavonic (spolu s oběma náměstími), neboť je centrem historického osídlení města. Kdysi zde jistě býval hřbitov (v návaznosti na původní kostelík), teprve později nezastavěné parcely zahrad. Současné drobné stavby, skleníky i oplocení nalepené na budovu kostela tento prostor znehodnocují. Celý blok zástavby „ A“ je vhodný k postupné přeměně na

zařízení pro kulturní využití a služby – je navržen bez ochrany funkce bydlení, s doporučeným propojením ve vhodných místech ke kostelu.

- U hasičské zbrojnice je doplněna úprava prostranství - park s dětským hřištěm, umožnění výjezdu požárních vozů po pěší promenádě (zklidněná komunikace v parkové úpravě), maximální odclonění nevhodného objektu výsadbami případně oddělením dvoru s vjezdy zdí. Je navrženo přemístění hasičské zbrojnice mimo MPR.
- Budou respektovány průhledy a pohledy na historické jádro a hradby – hlavní pohledové osy i důležité průhledy a nezastavitelnost v části ploch zeleně (nepřípustné umístění drobných objektů stánků, reklam apod.) - je nutno zohlednit při řešení výsadeb a regulace oplocení.
- Prostor přilehlého pásu zástavby navazující na MPR má bezprostřední vliv na památkovou rezervaci, proto byl začleněn do řešeného území a jsou i zde navrženy hlavní závazné regulační podmínky pro využití území, jsou řešeny veřejné prostory.
- Prostor dnešního autobusového nádraží bude zásadně přeřešen, jelikož tvoří hlavní nástupní prostor do MPR od severu:

Regulačním plánem je navrženo nové trasování silnice z důvodu zmenšení dnešní zpevněné plochy a otevření průhledů na historické jádro (výhled není omezen parkovištěm). Zůstávají pouze zastávky autobusu – autobusové nádraží je přemístěno k vlakovému (případně v I. etapě parkování autobusů za kulturním domem). Parkování je řešeno před samoobsluhou, v rámci prostranství je možnost zastavení zájezdních autobusů.

Je nutné zlepšit prostředí hlavního pěšího vstupu do města u severní hradby. Plocha veřejné zeleně je v návrhu rozšířena i na část stávajících zahrad - v I. etapě jsou navrženy pozemky v majetku města, které navazují na stávající neestetický přístup do historického jádra. Ve východní části lokality jsou naopak zahrádky doplněny až po navržené tržičce. Nezbytná je náhrada stávajícího oplocení.

Navržené rozšíření ploch zeleně na úkor zpevněných ploch dnešního parkoviště a autobusového nádraží předpokládá zmírnění dnešní terénní vlny - úprava terénu musí vycházet z nutnosti vybudování záchytného zatravněného příkopu pro odvedení dešťových vod a trasování hlavní pěší komunikace kolem historického jádra. Při řešení je vhodné umístit do zeleně i odpočinková místa s lavičkami – s výhledem na historické jádro. Část zeleně u severní hradební zdi je vymezena pro veřejné prostranství – tržičce.

2.2 Koncepce dopravní obsluhy

- Zachován je územním plánem navržený způsob dopravní obsluhy. Trasa silnice II/406 je navržena k přeložení z ulice Dačické do nového propojení u samoobsluhy.
- Současný průběh silnic II. třídy kolem historického jádra bude upraven, zejména v prostoru před kulturním domem a dnešního autobusového nádraží. Tyto úpravy souvisejí s řešením urbanistické kompozice celého prostoru (viz.výše). Silnice bude zúžena, poloměry oblouků u křižovatek zmenšeny, veškeré úpravy musí odpovídat městskému charakteru prostředí s návazností na MPR. Na úkor komunikací budou naopak rozšířeny chodníky (včetně podélných parkovacích stání).
- Hlavní zásady pro řešení z hlediska dopravy jsou uvedeny podrobně v kap. 6.1. Je zohledněn požadavek na návrh parkovišť pro návštěvníky a obyvatele – je řešeno na obvodu MPR.

3. REGULAČNÍ PRVKY PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, ARCHITEKTONICKÉHO ŘEŠENÍ A DALŠÍ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ STAVEB

3.1 Prostorové uspořádání a regulační zásady pro zástavbu v řešeném území

URBANISTICKÁ KOMPOZICE A OCHRANA HODNOT

- ◆ respektovat: urbanistickou kompozici historického jádra sídla, významné pohledové dominanty MPR a pohledové dominanty s MPR související - kostel Nanebevzetí P.M., fortifikační systém vč. městských bran, prostory obou náměstí, recipient vodního toku a jeho prostorové uplatnění, historické cesty, zachovat parcelaci
- ◆ zachovat výškovou hladinu zástavby
- ◆ zachovat pozůstatky opevňovacího systému s branami, umožnit jejich obnovu a prezentaci, rehabilitovat pás zeleně vně bývalého opevnění
- ◆ nenarušit nevhodnými stavebními zásahy území ochranného pásma MPR - t.zn. zásah do historického horizontu, typického panoramatu a charakteristické siluety v prostorovém výtvarném obrazu města; zásah do hladiny zástavby, hmotového uspořádání, měřítka a proporčních vztahů, charakteru a materiálové skladby střešní krajiny; do architektonicko-výtvarné formy průčelí a pohledově uplatněných fasád vč. barevnosti, transparentnosti a reflexních vlastností plášťů budov; respektovat stylový, řemeslný a konstrukční charakter výplní otvorů (dveře, vrata, výkladce, okna), přizpůsobit oplocení; povrchy komunikací, městský mobiliář, reklamní prvky, osvětlení i návrh zeleně apod.
- ◆ zachovat základní principy historického urbanismu a architektonického výrazu (priorita chráněných území MPR, kompoziční vztahy prostorů, dominance vybraných staveb, stavebních souborů a prostorů, parcelace, půdorysná stopa a struktura sídla, prostorová a hmotová skladba, měřítka, členění, charakter, styl a výraz staveb).
- ◆ zachovat historickou zástavbu a novodobé architektonicky kvalitní objekty
- ◆ novou výstavbu navrhovat přednostně na místě objektů zaniklých (pokud možno v jejich původní půdorysné stopě, objemu a hmotovém uspořádání, případné novostavby situovat na pozemek podle principů utváření historického půdorysu sídla
- ◆ při stavebních úpravách, změnách staveb, které nejsou kulturními památkami a neuvažují se k ochraně zajistit obnovu směřující k nápravě rušivého působení objektu (ve vztahu k památkové povaze chráněného území), respektovat návrh staveb k odstranění, na dožití, k podmíněné transformaci a nutným rekonstrukčním zásahům (viz. grafická část – v.č.1)
- ◆ při využití staveb a ploch přihlížet k jejich kapacitním možnostem (únosnosti stavby, území, prostoru) se zřetelem na památkovou podstatu území
- ◆ dostavby dvorních traktů připustit pouze tehdy, pokud se nebudou rušivě uplatňovat z veřejného prostoru či v panoramatech, jejich objem nesmí výrazně překročit obvyklou zastavěnost v dané části sídla
- ◆ půdorysné a hmotové řešení nové výstavby musí korespondovat s historickou hmotovou strukturou a parcelací, novostavby nesmějí rušivě ovlivňovat působení historických dominant a charakteristických panoramat sídla, při jejich řešení je žádoucí tvůrčím způsobem využívat regionální urbanistické a architektonické principy a tvarosloví, vždy nutno stavbu zasadit do kontextu sídla

STŘEŠNÍ KRAJINA

- ◆ Zůstane zachována stávající skladba střech v historickém jádru a v území historických předměstí, s možnostmi změn na novostavbách rušivě působících v tradiční skladbě střech (objekty k transformaci). Další změny jsou přípustné - v lokalitách navržených a transformačních nebo

podmíněné u přístaveb a při přestavbách dvorních traktů – při dodržení všech navržených podmínek (viz.dále).

PŮDNÍ VESTAVBY

- ◆ nejsou přípustné v případě historicky hodnotných krovů (pokud by vestavba znamenala znehodnocení památkové podstaty krovu nebo nutnost změny hodnotných trámových stropů spodního podlaží) a u objektů, kde není možné vzhledem k tvaru a pohledové exponovanosti střech zajistit nutné osvětlení (oslunění), nelze připustit neodůvodněné zásahy do historických konstrukcí krovů
- ◆ jsou podmíněné: u změn vyvolaných transformací a těch podkroví s krovu, jež jsou novodobé a bez vztahu k historickému interiéru – vždy podle posouzení konkrétních pohledových a prostorových vazeb.
- ◆ nebudou doplňovány vikýře do prostorů náměstí, u bočních ulic je doplnění podmíněné, pokud úprava velikostí nebo zpracováním nenaruší charakter památkového prostředí, stávající nevhodné vikýře je nutné při opravách nahradit malými střešními okny nebo vhodným typem malého vikýře (větracího otvoru) – rozměr a provedení úměrné vzhledem k tvaru a ploše střechy a použité krytině, v dvorních křídlech – podmíněné, pokud se půdní vestavba neprojeví negativně v dálkových pohledech a z veřejných prostorů
- ◆ přípustné je doplnění tradičními větracími otvory – možnost využití podkroví pro jinou než obytnou funkci – galerie nebo jiné využití s umělým osvětlením
- ◆ půdní vestavby v historické zástavbě na předměstí jsou limitovány pohledy z veřejného prostoru, nutno posoudit i pohledové vazby na území rezervace a dálkové pohledy z jednotlivých horizontů města

MĚŠŤANSKÝ DŮM

- ◆ Zachovat původní dispozice, včetně stavebních konstrukcí a výtvarných architektonických prvků. Prostory mashausu, schodiště a síně nebudou děleny.

DVORY A ZAHRADY

- ◆ Zachovat původní dispoziční s hospodářskými budovami orientovanými do hloubky parcely. Stavební objekty odpovídající této dispoziční a původnímu umístění budou respektovány včetně původních architektonických prvků. Změny jsou podmíněné u památkově nechráněných objektů při zlepšení současného stavu území.
- ◆ Při dostavbách stodol do hloubky pozemku upřednostnit dřevěný štít. Povrchy dvorů a cest doporučeny pískové, v cihelné nebo kamenné dlažbě kladené na měkký podklad, v kombinaci se zelení.
- ◆ Případné dostavby dvorních křídel budov budou přednostně řešeny ve stopách bývalých hospodářských objektů nebo objekty orientovanými do hloubky parcely. Dostavby budou provedeny z tradičních stavebních materiálů. Členění a pojetí fasád bude včetně výplňových prvků bude odpovídat typu budovy a měřítku historické zástavby dvorů a zahrad.
- ◆ Hospodářské stavby a přístavby historicky i stavebně hodnotné je třeba zachovat. Nové je přípustné stavět jen jako plnohodnotné, s kvalitní architekturou srovnatelnou se stavbou hlavní. Provizorní přístřešky, kůlny, garáže a sklady jsou navrženy k odstranění.

GARÁŽE V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ

- ◆ jsou přípustné pouze jako součást hlavní stavby ve stávajících místech - z kvalitních materiálů, s dřevěnými vraty, pokud nenarušují charakter zástavby a členění fasády.
- ◆ podmíněné jsou otevřené přístřešky pro parkování v dvorních traktech (se zastřešením dle regulativů architektonického řešení) –v místech s možností tradičně řešeného vjezdu z ulice
- ◆ ostatní požadavky musí být řešeny mimo MPR nebo v lokalitách určených návrhem pro parkovací a odstavná stání

3.2 Regulační prvky plošného, prostorového a architektonického řešení, vyznačené v hlavním výkrese

STAVEBNÍ ČÁRA: rozhraní mezi stavbou a nezastavěnou částí pozemku – poloha hrany budovy ve výši rostlého nebo upraveného terénu. Před stavební čárou mohou případně vystupovat stávající nebo obnovované arkýře, římsy, rizality případně jiné konstrukce, které jsou součástí hlavního objemu stavby.

V grafice (ve výkrese č.1) je vymezena stavební čára vnější - situování objektu do veřejného prostoru nebo předzahrádek. Vnitřní stavební čára (stavební hranice) není z důvodu složitosti území a specifických podmínek pro jednotlivé pozemky graficky vymezena – je nahrazena regulativy /a a /d (viz omezení zástavby vnitrobloků), případně ji určuje rozhraní funkčního využití pozemků. Upřesnění je možné v rámci navazujících správních řízení.

Je rozlišena:

stávající stavební čára závazná (ochrana historického půdorysu) – rozhraní musí být při rekonstrukcích dodrženo (hlavní objem stavby nesmí překročit ani ustupovat, mimo arkýře, římsy, rizality, vjezdy apod.)

stavební čára upřesněná regulativy pro jednotlivé bloky vymezuje stavební čáru při dostavbě území, v prolukách stanovuje způsob oddělení stavebních a veřejných pozemků - ohrazení stavebního pozemku zdí

v MPR (mimo blok H1) a v blocích historické zástavby L, M, M1, M2, O, O1, R, R1, U, V, X tvoří doplnění stavební čáry závazné (ochranu historického půdorysu) - je závazná poloha i architektonické provedení - omítané zdi s tradičně řešeným vjezdem, s keramickou krytinou pro zakončení, výšky od cca 2m (podle konkrétních návazností), není možné jiné ohrazení pozemku (pokud není nahrazeno objektem)

v blocích H1, L1, L2, L3, N, S, S1, Y je uvedené řešení doporučené, podmíněné je jiné ohrazení pozemku (viz. regulace oplocení) a přiměřená úprava polohy při územním a stavebním řízení

stavební čára nepřekročitelná - s přípustnou možností odchylky dovnitř

stávající - u objektů navržených k transformaci a v nechráněné nebo nevhodné poloze

navržená – u rozvojových lokalit v místech s možností upřesnění polohy nových objektů (bez ochrany historického půdorysu)

ULIČNÍ ČÁRA: hranice mezi pozemky a veřejným prostorem.

stávající uliční čára je téměř v celém řešeném území totožná se stavební čárou (nebo s vymezeným ohrazením pozemků zdí), pouze v části navazující na ulici Úvoz a Na Potoku a v územích navazujících na MPR je místy určena vymezením ploch předzahrádek.

návrh změny uliční čáry (v souvislosti s návrhem nové lokality pro bydlení č. 14 a nové komunikace v prostoru Na potoku) je vyznačen v grafické části

VÝŠKOVÁ ZONACE: Maximální podlažnost objektů - je udána v počtu plných nadzemních podlaží, výšky římsy nad terénem u rekonstrukcí nebo dostaveb proluk musí respektovat původní stav, navazující objekty a charakter historické zástavby, případně historicky doložené výšky původních objektů. Při rekonstrukcích nesmí být zvyšována úroveň 1. NP (s výjimkou objektů navazujících na ulici Na potoku a Mařížské – západně od MPR, kde byla oproti původnímu stavu výrazně zvýšena úroveň nové komunikace), u nových lokalit musí úroveň vstupů respektovat historické principy – t. j. minimální zvýšení nad přilehlým terénem, bez předsazených stupňů (bez sjezdů do garáží).

V MPR je závazné dodržení výšek říms (atik) do uličního prostoru u všech památkově chráněných a historicky hodnotných objektů (kromě případů nápravy nevhodně provedených úprav), ve dvorních traktech jsou úpravy podmíněné podle posouzení konkrétní situace a historické hodnoty objektu.

Není-li výška v MPR uvedena, je určena výškou stávajících objektů, do uličního prostoru včetně výšky a provedení římsy, atiky, orientace a výšky hřebene, (pokud se nejedná o objekty k transformaci nebo ke změně zastřešení), upřesnění je možné v rámci navazujících správních řízení.

Zonace 1–2 znamená při návrhu zohlednit návaznost lokality na stávající dvoupodlažní objekty, doporučené je například řešení s 1,5 podlažním objektem, tj. zvýšením římsy o otvory pro „sýpku“

REGULACE TVARU STŘECHY:

Sklon a tvar střech musí korespondovat s okolní zástavbou a respektovat ji. Stávající střechy nesmí být při stavebních úpravách lomeny, přípustné jsou pouze úpravy při zachování jednotné střešní roviny.

s – sklonité střechy sedlové případně valbové, sklon 40 - 45° (platí v celé MPR pokud není uvedeno jinak, případně jsou možné odchylky podle současného stavu (u objektů s památkovou ochranou, u klempířských výrobků apod.) - upřesnění je přípustné v rámci navazujících správních řízení

podmíněné jsou pultové – u stávajících objektů (pokud nejsou určeny k transformaci), u dvorních křídel a otevřených přístřešků pro posezení nebo parkování, kde je podmínkou návaznost na ohradní zeď nebo sousední objekt (z prostoru ulice musí být skryté), je přípustná i úprava sklonu při zohlednění prostorových návazností a požadovaných materiálů

st – sklonité střechy sedlové případně valbové nebo pultové s možností doplnění mírně sklonitých střech i u hlavní stavby (případně i střešních teras se zelení) - přestavba lokalit III. stupně památkové hodnoty území.

ČLENĚNÍ ÚZEMÍ PODLE PAMÁTKOVÉ HODNOTY (I. – III. STUPEŇ REGULACE):

Řešené území je členěno podle památkové hodnoty jednotlivých částí zástavby na I. – III. stupeň regulace pro ochranu hodnot (je vyznačeno kódem v hlavním výkresu RP k vymezeným pozemkům)

I. STUPEŇ – ÚZEMÍ ZÁSADNÍHO VÝZNAMU, jsou pozemky označené kódem I. v hlavním výkresu RP. Jedná se o pozemky s objekty stávajících nemovitých kulturních památek a pozemky s objekty významné historické hodnoty, které jsou navrženy k ochraně I. stupně tímto RP.

- ◆ objekty s památkovou ochranou budou zachovány v původních stopách (pokud nejsou vyznačeny k odstranění nebo k úpravě)
- ◆ úpravy se budou týkat zejména údržbových a obnovných prací, případné změny (upřesnění zásahů při rekonstrukci) je podmíněné - v rámci navazujících správních řízení

II. STUPEŇ – ÚZEMÍ DOTVÁŘEJÍCÍ HISTORICKÉ PROSTORY MPR - pozemky označené kódem II. v hlavním výkresu RP. Jedná se o zástavbu s rozdílnou hodnotou – případné změny posuzovat dle konkrétní situace.

- ◆ je nutné respektovat umístění hodnotných objektů v historické stopě, parcelaci, návaznosti na sousední objekty, výšku a měřítko zástavby, historicky hodnotné části architektonického řešení
- ◆ změny jsou podmíněné v dvorních traktech za podmínky zachování hodnotných objektů, při dodržení principu vytvoření nádvoří u uzavřených bloků (tvar nádvoří je přípustné upravit), při respektování indexu zastavění
- ◆ na základě posouzení konkrétní situace je podmíněná možnost změny orientace hřebene objektů ve prospěch štitového umístění do uličního

prostoru, pokud se tím vyřeší požadavek na prosvětlení podkroví v případech, kdy použití vikýřů nebo střešních oken by narušilo historický ráz ulice (např. v ulici J. Švermy, B. Němcové)

III. STUPEŇ – STÁVAJÍCÍ ZÁSTAVBA NARUŠUJÍCÍ URBANISTICKOU STRUKTURU A CHARAKTER PROSTŘEDÍ

jsou pozemky označené kódem III. v hlavním výkresu RP. Jedná se o lokality nevhodné novodobé zástavby (mimo historickou stopu) i místa, kde objekty jsou sice zhruba v původních stopách, ale s výrazným narušením prostoru a charakteru MPR nevhodnými úpravami (Úvoz, Na potoku).

- ♦ je nezbytný návrh prostorových změn
- ♦ je nutné respektovat návaznosti na sousední objekty, výšku a měřítko zástavby, dle možností zohlednit původní parcelaci a objemy zástavby, případně hodnotné části budov a architektonického řešení
- ♦ u lokalit, kde již není možná obnova historického charakteru budov a kde zástavba nenarušuje vnitřní významné veřejné městské prostory (areál kulturního domu, část přístaveb kina, požární zbrojnice) je přípustné i použití prvků moderní architektury, pokud nenaruší prostředí MPR

OMEZENÍ ZÁSTAVBY VNITROBLOKŮ:

území nezastavitelná (kromě navržených lokalit) – označení **n** v hlavním výkresu RP

- ♦ Podmíněné dle konkrétního umístění jsou pergoly či přístřešky u navazujících zdí, nízké zídky, terasy a drobná architektura nenarušující historický prostor, dále přiměřená úprava hrany současných objektů - upřesnění je možné v rámci navazujících správních řízení .

území s podmíněnou dostavbou) – označení **d** v hlavním výkresu RP

Podmínky upřesnění podle památkové hodnoty území:

- ♦ Území I. stupně: je nutné respektovat historický prostor nádvoří, případné dostavby dvorních křídel budov budou přednostně řešeny objekty orientovanými do hloubky parcely – na hranici sousedících pozemků. Dostavby budou provedeny z tradičních stavebních materiálů. Členění a pojetí fasád bude včetně výplňových prvků bude odpovídat typu budovy a měřítku historické zástavby dvorů a zahrad.
- ♦ Území II. stupně: umístění objektů posuzovat podle konkrétní situace - nutnost zachování historických objektů, dodržení principu vytvoření nádvoří (které je podmíněné v této zóně i zvětšit např. z hygienických důvodů – oslunění bytů), respektovat index zastavění a dostatečný prostor pro zeleň.
- ♦ Území III. stupně - způsob přestavby narušených území není vymezen (kromě obecných zásad, tvaru střech a podlažnosti – viz výše)

ZACHOVÁNÍ STÁVAJÍCÍ ŠTÍTOVÉ ORIENTACE OBJEKTŮ:

označení /Š v kódu plochy, grafické vyznačení v hlavním výkresu RP (vně MPR), podmínky pro řešení štítu jsou v kap. 2.5.5.

- ♦ je vymezena ochrana stávající štítové orientace objektů v historické stopě (ve výkrese č.1 je vyznačena osou štítu a regulací /Š pouze v navazujících územích, v MPR je štítová orientace objektů předmětem ochrany památkového území)

NÁVRH ŠTÍTOVÉ ORIENTACE OBJEKTŮ:

- ♦ preferovat štítové orientace objektů při dostavbách a úpravách staveb v historické zástavbě

- ♦ u navržených lokalit je vyznačen doporučený návrh štitové orientace objektu (je přípustná úprava polohy, neboť v RP není závazně vymezen rozsah navržených staveb)

DŮRAZ NA ARCHITEKTONICKÉ ZTVÁRNĚNÍ ŠTÍTŮ (FASÁD)

- ♦ při stavebních úpravách zohlednit pohledově exponované umístění

NÁVRH PROSTOROVÝCH ZMĚN - VYMEZENÍ OBJEKTŮ NARUŠUJÍCÍCH HISTORICKÉ PROSTŘEDÍ

V řešeném území jsou vymezeny:

- ♦ **objekty určené k odstranění:** objekty zcela nevhodné, navržené k odstranění, nepřípustné jsou rekonstrukce i opravy těchto staveb (v územích asanačních úprav a veřejně prospěšných staveb)
- ♦ **objekty na dožití** (případně k transformaci): objekty nevhodné, navržené na dožití, dle konkrétní situace a architektonického řešení lokality je však podmíněné začlenění stavby nebo její části v rámci celkové přestavby lokality do plnohodnotného objektu
- ♦ **objekty k rekonstrukci a celkové transformaci:** jsou navrženy rekonstrukční zásahy (nutná změna objemu, zastřešení, nebo architektonického řešení)
- ♦ **objekty k úpravě střešního pláště – návrh změny zastřešení.**

3.3 Regulační podmínky pro pozemky zeleně

OCHRANA A OBNOVA ZELENĚ V PROSTORU HRADEBNÍHO PŘÍKOPU A PARKÁNU – VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

V plochách veřejné zeleně je navrženo vyznačení stopy původní hradby a jihozápadní bašty - linie z kamenů v travnaté či pískové ploše. V grafické části je i v ostatních plochách vyznačen průběh původního opevnění – je nutno respektovat a chránit zachované části hradeb při veškeré stavební činnosti.

Označení /h v kódu plochy: jedná se o urbanisticky cenné území – pozemky vymezené pro ochranu a obnovu zeleně hradebního systému a parkánu – s umožněním opravy, obnovy a prezentace této kulturní památky (včetně jejího prostředí)

Podmínky ochrany a obnovy zeleně v takto vymezených plochách:

- ♦ umožnit veřejně prospěšná opatření a aktivity, směřující k obnově a prezentaci hradebního systému, umožnit stavebně-historický a archeologický průzkum a přístup ke stavbě při obnově hradeb
- ♦ regulovat druh oplocení pozemků u soukromých zahrad (viz. kap.3.6) upřednostnit pozemky bez oplocení (nebo se symbolickým oplocením)
- ♦ respektovat nezastavitelnost těchto ploch - nepřípustné je umístění objektů, stánků a reklamních tabulí, podmíněná je pouze možnost výstavby zpevněných ploch, altánu, podia letní scény, případně prvků pro konstrukce k překonání výškového rozdílu v pěších trasách (u JV bašty), osvětlení a prvků drobné architektury
- ♦ je navrženo odstranění nevhodných a provizorních objektů a oplocení včetně následné kultivace a obnovení zeleně v plochách (území jsou většinou zařazena do ploch asanačních úprav – viz. kap. 2.9)
- ♦ respektovat průhledy na hradby a historické jádro, tomu přizpůsobit řešení sadových úprav (převaha travnatých ploch, omezení výsadeb stromů i keřového patra)

ZELEŇ S KOMPOZIČNÍ FUNKCÍ

označení /k v kódu plochy: jedná se o plochy veřejné zeleně i zahrad v lokalitách, kde je nutno respektovat kompoziční funkci této zeleně z hlediska důležitých průhledů v území

- ◆ u soukromých zahrad je nutné regulovat druh oplocení pozemků (viz. kap. 3.6), posoudit podmíněnou možnost výstavby pergol, altánů apod. s ohledem na důležité průhledy, nepřípustné jsou skleníky a jiné hospodářské objekty
- ◆ u veřejné zeleně je nepřípustné umístění drobných objektů v parkových úpravách (stánků a reklamních tabulí, staveb pro technickou infrastrukturu – např. HUP, rozvaděčů apod.), výjimkou jsou drobné kompoziční prvky – např. pítka, plastiky, parkové osvětlení a pěší cesty, podmíněná je možnost výstavby altánu, podia letní scény (podle umístění a ztvárnění prvků) a sezónní využití zeleně pro kulturní akce, je nutno zohlednit průhledy průhledy na na dominanty historické zástavby – městskou věž, hradby a bašty, tomu přizpůsobit řešení sadových úprav (převaha travnatých ploch, omezení výsadeb stromů i keřového patra)
- ◆ hlavní pohledové osy a průhledy jsou vyznačeny graficky ve výkrese č. 1

OSTATNÍ REGULACE A PODMÍNKY PRO OCHRANU A VÝSADBU ZELEŇ V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ:

- respektovat navržené členění území a limity dle grafické přílohy č.1 - Hlavní výkres, vytvářet souvisle koncipované plochy zeleně v návaznosti na Slavonický potok
- respektovat návrh územního systému ekologické stability
- respektovat k ochraně vymezené významné dřeviny
- ◆ respektovat průhledy na historické jádro, významné stavby a hradby
- ◆ nepřípustné jsou výsadby druhů nevhodných v městském prostředí, preferovat domácí dřeviny v kraji obvyklé, postupně nahradit stávající stříbrné smrky vhodnějšími druhy městských malokorunných stromů
- ◆ bude respektováno navržené vyznačení stopy původní hradby a ochrana významných stromů
- odstranit nevhodnou mobilní zeleň na Nám. Míru (náhrada patníky případně jiným vhodným druhem městského mobiliáře)

3.4 Limity pro zástavbu a ukazatele využití pozemků podle bloků

- ◆ **u** uzavřený charakter prostoru (s nutným uzavřením celých bloků zástavbou nebo zdí)
- ◆ **up** zástavba s nutným uzavřením zástavbou nebo zdí do ulice (dvorní trakty navazují na zahrady)
- ◆ **p** zástavba se samostatnými objekty, navržena k uzavření do uličního prostoru
- ◆ **i** samostatně stojící objekty nebo soubory staveb

(poloha a vymezení bloku jsou vyznačeny ve výkresu č. 1 – schema členění zástavby)

PŘEHLED VYBRANÝCH ÚDAJŮ A REGULAČNÍ PODMÍNKY - PODLE BLOKŮ					
blok	celková plocha v m ²	zastavěná plocha v m ²	index zastavění pozemku		charakter prostoru
			stav	max.	
A	3840	3365	0,87	0,87	u
A1	726	726	1	1	i
B	7845	5256	0,67	0,7	u
B1	1385	995	0,72	0,72	up
C	2313	1757	0,76	0,78	u
D	5588	3957	0,7	0,75	u
E	8885	5140	0,57	0,70	u
F	5770	3612	0,63	0,75	u
G	4236	2280	0,54	0,6	up
G1	4236	613	0,48	0,6	up
G4	364	133	0,36	0,65	i
H	1095	825	0,75	0,86	up
H1	2130	960	0,45	0,6	p
I	3358	1433	0,43	0,5	up
J	8890	4687	0,53	0,65	up
J1	210	166	0,79	0,79	i
J2	1062	739	0,69	0,69	up
J3	1456	876	0,6	0,65	up
J4	455	0	0	0,9	up
K	3730	2303	0,61	0,7	up
K1	1296	691	0,53	0,6	up
K2	1435	739	0,51	0,6	up
K3	756	705	0,93	0,93	i
bloky mimo území MPR – index zastavění do cca 0,7					
L					up
L1					p
L2					p
M					up
M1					p
M2					i
N					p
O					up
O1					up
P					p
R					up
R1					up
S					p
S1					p
T					i
U					up
V					up
X					up
Y					p

3.5 Regulační podmínky pro architektonické řešení a úpravu staveb

ÚPRAVY FASÁD

Přípustné: klasická vápenná pojiva a nátěrové hmoty – např. fasády štukové a materiály obdobného charakteru, které nenaruší původní historický vzhled fasády, prvky i barevnost budou vycházet z daného slohu - bude zohledněna transparentnost a reflexní vlastnosti doplňků pláště budovy

Není povoleno odstranění původní štukové výzdoby, doporučuje se tektoniku obnovit na domech, které byly této výzdoby zbaveny.

Nepřípustné jsou materiály: skleněné tvárnice, kovové (plechové) obklady, olejové nátěry, plošné keramické obklady, obklady z plastů, obklady celoplošné, viditelné a architektonicky neupravené ocelové konstrukce.

STŘEŠNÍ KRYTINY

Přípustné: pálené střešní krytiny (a to zejména v tašce bobrovce - optimální je „na šupinu“, v dvoudrážkové krytině a v prejze, kde je tak doloženo), štípaný šindel a materiály obdobného charakteru, které nenaruší původní historický vzhled budov

Podmíněné: šablonový eternit, lehké krytiny typu CEMBRIT a materiály obdobného charakteru, které nenaruší původní historický vzhled budov, pro střechy o malém sklonu, bání a klempířské výrobky je podmíněné i použití plechové krytiny – volba materiálu podle exponovanosti polohy a stupně památkové hodnoty objektu

Nepřípustné jsou prefabrikované plechové tvarovky a vlnité tabule a podobné materiály nevhodné v historickém prostředí.

STAVEBNÍ PRVKY HISTORICKÉ A KULTURNÍ HODNOTY:

- ◆ kamenické, sochařské, kovářské a zámečnické práce – dveře, vrata, mříže, plastiky, domovní znamení, církevní artefakty, dlažby apod. musí být zachovány na původních místech jako výpověď o místních slohových a stavebních zvyklostech a úrovni řemeslné produkce

KOMÍNOVÉ HLAVY:

- ◆ v profilaci a tvaru odpovídající danému období, materiály doporučené zejména z režného zdiva a omítané ve vápenné omítce – posoudit podle exponovanosti polohy

FASÁDY:

- ◆ odstranit povrchy, materiály a prvky, které zásadně znehodnocují hodnotu památky a její charakteristiky
- ◆ vhodná je obnova sgrafitových fasád dle historických pramenů
- ◆ podmínky pro zachování tradičního řešení štítu v historické zástavbě - ve výkresu č. 1 je vyznačeno osou stávajícího štítu a regulací /Š pouze v navazujících územích, v MPR je zachování i orientace objektů předmětem ochrany památkového území
 - štít bude symetrický - shodné sklony střech, s tradičním typem výplní otvorů
 - počet okenních otvorů řešit úměrně podle šířky fasády (doporučené 2 – 3 v přízemí, 2 v podkroví), výška vždy větší než šířka, s tradičním členěním, podkrovní okna nebo větrací otvory vždy menší než okna 1NP
 - bez vstupů a vjezdů do štítu (kromě případu původního historického členění) – tyto jsou doporučeny v navazující zdi

OTVORY V OBVODOVÉM ZDIVU A OTVOROVÉ VÝPLŇOVÉ PRVKY:

- ◆ Zachovat truhlářsky provedená vrata a dveře stylově korespondující s charakterem fasád, pokud jsou bez architektonických a památkových závad.
- ◆ Výměna historických konstrukcí ze dřeva je přípustná pouze v případě, že není možná obnova původních.

- ◆ Obnovované a nové výplně budou truhlářsky, kovářsky a zámečnický zpracované a to jako kopie dochovaných na objektech ve městě či na základě analogií s typově shodnými výplňovými prvky na sousedních domech, ve městě nebo obecně - dle typu stavby.
- ◆ Okenní otvory a jejich výplně budou při úpravách objektů zachovány v rozměrech, členění, materiálové skladbě a profilaci dle předchozího stavu (pokud jsou fasády bez architektonických a památkových závad), přípustné jsou nové otvory při ztvárnění pohledově exponovaných fasád a u objektů v zóně /III. a případně /II. (zejména u štítů bez oken nebo fasád s nevhodnou úpravou) - řešení bude vycházet z principů tradičního vzhledu zástavby, bude posouzeno podle typu objektu a konkrétní situace (podmínky pro řešení štítu viz. regulace /š).
- ◆ Okna budou u historické zástavby vždy členěná (preferováno je členění do 4 nebo 6ti tabulek), jiné řešení je přípustné při úpravách novodobých objektů, u okenních výplní, které jsou novodobě vyměněny bude preferováno nahrazení replikou dle dobové historické ikonografie
- ◆ Nepřípustné je použití plastových výplní otvorů v celém území MPR.
- ◆ Úpravy musí respektovat stávající charakter objektu, preferováno je dřevo (příp. jiný dochovaný materiál).

VÝKLADCE:

- ◆ Bezpodmínečně zachovat původní výkladce, náležející k fasádě domu (na území rezervace).
- ◆ Přípustná a žádoucí je obnova dřevěných výkladců v historizujícím tvarosloví.
- ◆ Podmíněné jsou kovové výkladce. Nepřípustné je použití plastových výplní otvorů v celém území MPR.

3.6 Podmínky pro úpravu oplocení

OPLOCENÍ DO ULIČNÍHO PROSTORU ZDÍ - je vyznačeno ve výkr. č. 1 jako stavební čára upřesněná regulativy pro jednotlivé bloky):

- ◆ **V MPR (mimo blok H1) a v blocích navazující historické zástavby L, L2, M, O, O1, R, R1, a U** je přípustné oplocení do uličního prostoru pouze cihelná omítaná příp. kamenná zeď, výšky od cca 2m (podle konkrétních návazností).
- ◆ **V ostatních blocích** je navrženo doporučené sjednocení zástavby (v místech s jednotlivými domy) na principu této původní zástavby (spojení zdí se štítovou orientací objektů), je možné i použití litinového nebo dřevěného tyčkového plotu, podmíněné jsou ostatní materiály, které nenaruší historické prostředí.

OPLOCENÍ ZAHRAD:

- ◆ **/k, /h** Oplocení zahrad v pohledově exponovaných lokalitách a v návaznosti na hradby – je nutno posoudit podle konkrétního místa výšku oplocení, přípustný je živý plot, nízký tyčkový plot bez podezdívky (cca do výšky 1,2 m), do ulice i kovový historický s ozdobnými sloupky. V místech mimo výhledy na hradby a na historické jádro a mimo uliční prostory i prkenná ohrada (cca - 2m).
- ◆ graficky jsou vyznačeny **pozemky předzahradek** (upřesnění pozemků zahrad), kde je nutno zajistit jejich nezastavitelnost (pozemky bez jakýchkoliv objektů) a maximální regulací (redukcí) oplocení (vymezení obsahuje i plochy pro vstupy a vjezdy):
 - oplocení u historické zástavby se štítovou orientací: bude vždy podle původního členění – bez uzavírání novými brankami v místě vstupů (vjezdů) do předzahradky - nízký tyčkový nebo historický kovový plot
 - u ostatní novodobé zástavby: nízký tyčkový nebo historický kovový plot, podmíněné jsou ostatní materiály, které nenaruší historické prostředí, doporučeno je ponechat pozemky v rámci uliční zeleně – bez oplocení nebo s nízkým živým plotem
- ◆ nepřípustné je oplocení např. z plechových, eternitových a betonových prvků a dalších materiálů, které by působily rušivě ke svému okolí, v celém řešeném území

3.7 Podmínky pro řešení parteru, pro reklamu a propagaci, ostatní prvky

PODMÍNKY OBECNÉ:

- ◆ Veškeré úpravy prostoru i objektů musí ctít genius loci místa, nelze připustit narušení historického prostředí stávajících městských prostorů (ulic, náměstí).
- ◆ Poutače a označení provozoven jsou přípustné ve formě vývěsních štítů, které zde byly požívány a jsou historicky doloženy - kvalitně řemeslně či umělecky provedené označení provozovny respektující charakter fasády daného objektu.
- ◆ Nepřípustné jsou neonová svítidla, plošné reklamy (na štítech objektů) a plně podsvětlené poutače.
- ◆ Zabezpečovací zařízení otvorů nesmí narušit historický ráz a estetickou hodnotu objektu a prostředí.
- ◆ Nepřípustné je umístování televizních a satelitních antén a jejich svodů, větrací a klimatizační zařízení, odvody spalin plynového topení apod. - na fasádách uličních průčelí a z ulice viditelných střechách objektů v MPR.
- ◆ Umístování reklam, dočasných markýz, přístřešků, prodejních stánků musí respektovat charakter místa a svým ztvárněním nesmí narušit památkově historickou kontinuitu.
- ◆ Městský mobiliář a drobná architektura bude řešena s ohledem na historické prostředí po individuálním posouzení výtvarného návrhu v kontextu s okolní zástavbou, řešením prostorů a ploch. Přípustný je mobiliář nenarušující historické prostředí, doporučené je provedení z klasických materiálů.
- ◆ Předzahrádky provozoven jsou přípustné jako sezónní demontovatelné konstrukce.
- ◆ Povrchová úprava místních komunikací a chodníků bude řešena po individuálním posouzení s orientací na dlažbu z přírodních materiálů (podle členění prostorů - viz. dále).
- ◆ Nové dlažby by měly být provedeny po provedení sond do terénu a na základě archivního průzkumu.
- ◆ Veřejné osvětlení - volba typu osvětlení na základě průzkumu dostupné archivní dokumentace, rozlišit typy podle charakteristiky prostředí - pro MPR, komunikační prostor na hranicích MPR a pro parkové úpravy.

DALŠÍ PODMÍNKY PRO VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ - jsou odlišeny podle zařazení do funkčních typů:

U – ulice a náměstí MPR - významné veřejné městské prostory

Představují historicky a architektonicky nejcennější prostory MPR, včetně intaktně chráněných. Spoluvytvářejí image města a jsou těžištěm společenských aktivit, a hlavními nositeli funkcí naplňujících poslání obyvatelného města.

Zásady řešení:

- komplexnost a koncepčnost pojetí úprav
- povrchová úprava z přírodních materiálů – kamenná dlažba
- odstranění nevhodné mobilní zeleně na Nám. Míru, náhrada patníky příp.jiným vhodným druhem městského mobiliáře

Přípustné jsou podle posouzení umístění a estetické úrovně :

- městský mobiliář zabudovaný, vč. městského informačního systému
- městský mobiliář mobilní
- prvky městské zeleně
- výtvarná díla
- městské vodní prvky
- sezónní kulturně společenské a tržní akce (vánoční a velikonoční trh apod.)

Podmíněné jsou:

- stánky a kiosky služeb (telefon, noviny, suvenýry apod.)
- letní zahrádky

Nepřípustné jsou:

- asfaltové povrchy vozovek, povrchové úpravy z lisovaných tvárnic (beton)

Un – hlavní nástupní prostory do MPR – plochy bývalé návsi

Přípustné jsou prvky uvedené pro typ U

Přípustné jsou dále:

- stánky a kiosky služeb (telefon, noviny, suvenýry apod.), přístřešky MHD – mimo vyznačená místa hlavních průhledů

Podmíněné jsou:

- na části plochy povrchové úpravy z lisovaných betonových tvárnic jednoduchých tvarů (čtverec, obdélník), pokud jsou kombinované s kamennou dlažbou, pouze však v barevnosti imitující přírodní materiály, nutné je uplatnění přírodních materiálů pro členění plochy (zvýraznění prvků drobné architektury)

Nepřípustné jsou:

- asfaltové povrchy vozovek a parkovišť mimo hlavní okruh silnic II. a III. třídy.

Up – ostatní uliční prostory a pěší prostranství

Přípustné jsou prvky uvedené pro typ U a Un

Přípustné jsou dále:

- povrchové úpravy z lisovaných tvárnic (beton) jednoduchých tvarů a v barevnosti imitující přírodní materiály
- přístřešky MHD
- stánky a kiosky služeb (telefon, noviny, suvenýry apod.) – mimo vyznačená místa hlavních průhledů

Ut – městské tržiště

Přípustné jsou:

- povrchové úpravy z přírodních materiálů

Přípustné jsou dále:

- stánky a kiosky pro tržiště, ohrazení tržiště omítanou zdí s vjezdem, pergola s popínavou zelení

Podmíněné jsou:

- povrchy z lisovaných betonových tvárnic jednoduchých tvarů (čtverec, obdélník) pokud jsou kombinované s kamennou dlažbou, pouze však v barevnosti imitující přírodní materiály
- zastřešení části tržiště otevřeným přístřeškem s dřevěným krovem (materiál viz. střešní krytiny)

Us – pěší promenáda a prostranství v parkových úpravách

V prostoru pěší promenády, parkových úprav prostranství a pěších uliček MPR je přípustný a doporučený zpevněný povrch cest sypaný pískem, případně v kombinaci s přírodními materiály dlažeb – kamenná kostka a mozaika, dlažba z odseků apod.

3.8 Přehled navržených lokalit a specifické podmínky pro jejich využití

Pozn. - /a znamená urbanisticky významnou lokalitu se zohledněním průhledů a návazností na stávající zástavbu, návrh je doporučeno prověřit ve variantách architektonickou studií (upřesnění prostorového i architektonického řešení včetně tvaru střechy).

Označení - **u, up, p, i** znamená charakter prostoru a jeho vymezení (druh oplocení do uličního prostoru) – podmínky jsou uvedeny v předchozích kapitolách.

Výšková zonace: **1–2** znamená při návrhu zohlednit návaznost lokality na stávající vícepodlažní objekty, přípustné je například řešení s 1,5 podlažním objektem, tj. zvýšením římsy o otvory pro „sýpku“.

POZEMKY PRO SMÍŠENOU CENTRÁLNÍ ZÓNU				
poloha dostavby nebo přístavby je závazná, plošný rozsah staveb bude upřesněn v územním nebo stavebním řízení				
je nutno respektovat základní prostorové regulace – stavební čáry, regulativy podle stupně památkové hodnoty, příp. další regulační prvky, zobrazené v grafické části (výkres č.1)				
LOKALITY NA ÚZEMÍ MPR				
popis a poloha lokality	číslo lokality	počet nadzemních podlaží	orientace objektu	další podmínky využití
	index zastavění	tvar střechy	charakter prostoru uzavření pozemku	
zástavba před Jemnickou bránou řešení pohledově exponovaného nároží	1	1 (výj. 2)	/a	respektovat navazující zástavbu při výškovém i architektonickém řešení (napojení střechy, římsy, spojení zdí s keramickou krytinou), přemístit vjezd mimo nároží, současně řešit náhradu nevhodného objektu u hradeb a garáže
	max.0,7	/a	up	
ulicte B. Němcové obnova původního objektu	2	1	/a štitovou orientaci původního objektu je přípustné nahradit (například pultovou střechou skrytou za vnější zdí)	respektovat navazující zástavbu, zohlednit původní vzhled objektu, je-li znám
			max. 0,7	
Náměstí míru obnova původního objektu při jižní hradební zdi – uzavření nádvoří	3	1-2	objekt v původní stopě (včetně výšky a orientace střechy)	respektovat navazující zástavbu při výškovém i architektonickém řešení – napojení střechy, římsy, zohlednit původní vzhled objektu, současně řešit tvar střechy navazujícího objektu k transformaci
			s	
Náměstí míru obnova původního objektu při jižní hradební zdi	4	1-2	objekt v původní stopě (včetně výšky a orientace střechy)	respektovat navazující zástavbu při výškovém i architektonickém řešení – napojení střechy, římsy, zohlednit původní vzhled objektu
			s	

popis a poloha lokality	číslo lokality	počet nadzemních podlaží	orientace objektu	další podmínky využití
	index zastavění	tvar střechy	charakter prostoru - uzavření pozemku	
ulice J. Švermy obnova původního objektu	5	1	objekt v původní stopě (včetně výšky a orientace střechy)	respektovat navazující zástavbu při výškovém i architektonickém řešení – napojení střechy, římsy, zohlednit původní vzhled objektu
		s	up	
ulice J. Švermy obnova původních dvou objektů	6	1-2	/a orientaci střech řešit variantně vzhledem ke stávajícímu objektu 2NP, přípustné doplnit štítovou orientací	respektovat historickou parcelaci respektovat navazující zástavbu při výškovém i architektonickém řešení – napojení střechy, římsy, začlenit stávající nevhodný objekt
	max. 0,8	s	up	
ulice Svatopluka Čecha rozšíření zástavby pro možnost přestavby, přístavby (případně posunutí) nevhodně umístěných objektů	7	1	/a orientaci střech řešit variantně (podle toho, zda půjde o celkovou přestavbu s posunutím nebo pouze přístavbu objektů)	respektovat navazující zástavbu při výškovém i architektonickém řešení, je možné i napojení na sousední objekt (při jeho přestavbě), v případě pouhého zvětšení pozemku bez přístavby nutnost ohrazení zdí do ulice s doplněním stromů, směrem do hradebního příkopu živým plotem
	max. 0,8	s	p	
ulice Úvoz rozšíření zástavby	8	1	/a orientaci střech řešit variantně s ohledem na stávající vysoký štít u pekárny, preferovat řešení se štítovou orientací	respektovat historickou parcelaci respektovat navazující původní zástavbu při výškovém i architektonickém řešení, je možné napojení na objekt pekárny, zohlednit průhledy směrem do hradebního příkopu (i pohledy od něj), možnost spojení zástavby zdí (uzavření prostoru bývalé návsi)
	max. 0,5	s	p	
ulice Úvoz přestavba objektů narušujících charakter historické zástavby a možnost rozšíření plochy zástavby pro začlenění garáže-	9	1	/a orientaci střech řešit variantně s ohledem na stávající objekty, preferovat řešení se štítovou orientací do návsi	respektovat historickou parcelaci respektovat navazující původní zástavbu při výškovém i architektonickém řešení, je možné napojení na sousední objekt, zohlednit exponovanou polohu – pohledy směrem od jihu i od hradeb
	max. 0,5	s	p	
ulice Nádražní rozšíření zástavby - možnost náhrady nevhodně řešených přístavb a kolny architektonicky kvalitním objektem	11	1	podélná orientace (ve stopě parkánové zdi), přístavba napojena na hlavní stavbu	respektovat navazující původní zástavbu při výškovém i architektonickém řešení, současně odstranit nevhodně řešené přístavby a kolny, zohlednit průhledy na městskou věž, nebo pouze uzavřít dvůr omítanou zdí - ve stopě parkánové zdi

POZEMKY PRO SMÍŠENOU CENTRÁLNÍ ZÓNU

poloha dostavby nebo přístavby je závazná, plošný rozsah staveb bude upřesněn v územním nebo stavebním řízení

je nutno respektovat základní prostorové regulace – stavební čáry, výškovou zonaci a tvar střechy, regulativy podle stupně památkové hodnoty, příp. další regulační prvky, zobrazené v grafické části (výkres č.1)

LOKALITY MIMO ÚZEMÍ MPR

popis a poloha lokality	číslo lokality	zásady koncepce řešení
ulice Svatopluka Čecha dostavba ve stopě zástavby původní návsi	12	respektovat historickou parcelaci, respektovat navazující původní zástavbu při výškovém i architektonickém řešení, napojení na sousední objekt zdí s průchodem, preferovat řešení se štítovou orientací objektů do veřejného prostoru, zohlednit exponovanou polohu - a
ulice Svatopluka Čecha dostavba kulturního domu	13	jedná se o urbanisticky významnou lokalitu, která vyžaduje individuální řešení

POZEMKY PRO BYDLENÍ

LOKALITY MIMO ÚZEMÍ MPR

ulice Úvoz rozšíření obytné zástavby - dostavba rodinného domu	14	respektovat historickou parcelaci, respektovat navazující původní zástavbu při výškovém i architektonickém řešení, napojení stavby na sousední objekt zdí (přípustný průjezd nebo průchod), přípustná je změna polohy navržené štítové orientace (přípustné doplnění do ulice), zohlednit exponovanou polohu - a
ulice Na potoku rozšíření obytné zástavby	15 16	respektovat navazující původní zástavbu při výškovém i architektonickém řešení, napojení na sousední objekt zdí (přípustný průjezd nebo průchod)
ulice Na potoku rozšíření obytné zástavby	17	respektovat historickou parcelaci, respektovat navazující původní zástavbu při výškovém i architektonickém řešení, zohlednit exponovanou polohu – a (zejména pohledy na MPR od benzínové pumpy)
ulice Na potoku návrh přístavby ke stávajícímu samostatně umístěnému objektu	18	respektovat navazující původní zástavbu při výškovém i architektonickém řešení, přístavby je přípustné nahradit ohrazením pozemku zdí (pohledové uzavření dvora), ze strany od potoka i vysokým živým plotem
ulice Na potoku návrh dostavby obytného území pro sjednocení charakteru zástavby	19 20 21 22	respektovat navazující původní zástavbu při výškovém i architektonickém řešení, podmíněná je změna polohy navržené štítové orientace nebo náhrada jiným vhodným řešením, přístavby možno nahradit ohrazením pozemku zdí s tradičně řešenými vjezdy (pohledové uzavření dvorů)
ulice Svatopluka Čecha návrh dostavby obytného území pro sjednocení charakteru zástavby	23	respektovat navazující původní zástavbu při výškovém i architektonickém řešení, podmíněná je změna polohy navržené štítové orientace nebo náhrada jiným vhodným řešením, přístavby možno nahradit ohrazením pozemku zdí s tradičně řešeným vjezdem (pohledové uzavření dvora)

POZEMKY PRO OBČANSKÉ VYBAVENÍ

poloha dostavby nebo přístavby je závazná, plošný rozsah staveb bude upřesněn v územním nebo stavebním řízení

je nutno respektovat základní prostorové regulace – stavební čáry, regulativy podle stupně památkové hodnoty, příp. další regulační prvky, zobrazené v grafické části (výkres č.1)

LOKALITY NA ÚZEMÍ MPR

popis a poloha lokality	číslo lokality	počet nadzemních podlaží	orientace objektu	další podmínky využití
	max. index zastavění pozemku	tvary střechy	charakter prostoru - uzavření pozemku	
ulice J. Švermy - Svatopluka Čecha transformace nevyužitého výrobního objektu	24	1	stávající orientace	respektovat navazující zástavbu při výškovém i architektonickém řešení, současně řešit napojení navržené tržnice a pěší propojení, přípustné doplňkové funkce pro <u>využití objektu</u> : a) pro neveřejná odstavná stání pro obyvatele MPR s vjezdem od tržiště (podkroví případně pro galerii) b) pro tržnici - navazující na venkovní prostor tržiště
	stávající	s stávající (mimo objektů k odstranění)	up	
ulice B. Němcové obnova původního objektu	25	1	/a orientaci střech řešit variantně, současně s transformací sousedního objektu, preferovat řešení se štítovou orientací do prostoru ulice, podmíněná je pultová střecha skrytá za vnější zdí	respektovat historickou parcelaci respektovat navazující původní zástavbu při výškovém i architektonickém řešení, mimo objekt je nutné propojení zástavby zdí s tradičně řešeným vjezdem (uzavření prostoru ulice) <u>využití objektu</u> přízemí pro neveřejná odstavná stání pro obyvatele MPR (podkroví případně pro ubytování nebo jiné služby)
	max. 0,8	s (st)	up	
ulice J. Švermy obnova původního objektu	26	1	objekt v původní stopě (včetně výšky a orientace střechy)	respektovat navazující zástavbu při výškovém i architektonickém řešení – napojení střechy, římsy, zohlednit původní vzhled objektu
		s	up	
ulice Na potoku funkční změna a možnost rozšíření zástavby pro občanské vybavení - objekt u JV bašty	30B	1	respektovat štítovou orientaci stávajícího objektu do prostoru ulice	respektovat navazující zástavbu při výškovém i architektonickém řešení – napojení střechy, římsy, při přestavbě nebo prodeji zajistit využití pro vybavení (zázemí pro letní aktivity v zahradě u Jemnické brány)
	max. 0,7	s	i	

POZEMKY PRO OBČANSKÉ VYBAVENÍ

poloha dostavby nebo přístavby je závazná, plošný rozsah staveb bude upřesněn v územním nebo stavebním řízení

nutno respektovat základní prostorové regulace – stavební čáry, výškovou zonaci, tvar střechy příp. další regulační prvky, zobrazené v grafické části (výkres č.1)

LOKALITY MIMO ÚZEMÍ MPR

popis a poloha lokality	číslo lokality	zásady koncepce řešení
ulice Mařížská návrh plochy pro občanské vybavení	28	respektovat navazující původní zástavbu zejména při výškovém řešení a osazení do terénu, zohlednit exponovanou polohu – a (pohledy na MPR od ulice Mařížské), současně řešit navazující lokality - uzavřený dvůr s přístřeškem nebo pergolou (neveřejná odstavňá stání pro obyvatele a ubytované v MPR), a napojení na zástavbu (dostavbu) obytné zóny, je potřebné upřesnění na základě zaměřeného podkladu <u>využití objektu:</u> služby pro turistiku (např. občerstvení), případně možnost neveřejných odstavňých stání pro obyvatele MPR s vjezdem od parkoviště

4. REGULAČNÍ PODMÍNKY PRO FUNKČNÍ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Umísťování a povolování staveb a zařízení technického vybavení pro obsluhu jednotlivých pozemků je přípustné jen tehdy, pokud nebudou mít negativní vliv na základní funkci, na historický charakter prostředí a památkovou hodnotu staveb.

4.1 Smíšená zóna centra města - bydlení a služby (C)

Zásady řešení:

Do pozemků smíšené zóny centra města jsou v MPR zařazeny i pozemky individuálního bydlení - v současnosti bez občanského vybavení – pro umožnění změn z důvodu oživení parteru.

Jsou navrženy lokality pro dostavbu objektů v původní stopě a návrh na řešení nároží u Jemnické brány.

U některých částí zástavby je navržena možnost přístavby dvorních traktů - regulace /d (str. 13). Přínosem pro některé lokality by byla možnost vytvoření intimního nádvoří, obdobného u navazující zástavby bloku. Dalším důvodem pro umožnění dostaveb je zlepšení současného stavu území, kdy je v zadních traktech umístěno mnoho provizorních objektů, znehodnocujících území. Část prostoru nádvoří je možné využít pro přístavbu hlavního objektu – vždy podle konkrétní situace a stávajících návazností (příp. v návaznosti na požadované úpravy hlavního objektu – nutné je posouzení na základě konkrétního záměru). Je podmíněně umístění otevřeného přístřešku nebo pergoly pro posezení (příp. parkování pro ubytované, pokud je možnost vjezdu) – vždy pouze v návaznosti na ohradní zeď (z prostoru ulice skryté) a navazující na okolní objekty (ne samostatné stavby). Další možnost přístaveb je doporučena v místech, kde stávající sousedící objekty vytvářejí nevzhledné malé proluky bez možnosti využití.

Územní rozsah je vymezen v grafické části dokumentace ve výkrese č. 1 (hlavní výkres).

ÚČEL VYUŽITÍ POZEMKŮ – FUNKČNÍ CHARAKTERISTIKA:

Pozn.:podtržené výrazy – vysvětlení viz. kap. 1.

Cb - nízkopodlažní zástavba centra - víceúčelové využití s individuálním bydlením

Funkční regulace:

Přípustné využití pozemků: stavby pro individuální bydlení, nerušící služby, drobná obchodní zařízení a ubytovací jednotky integrované s bydlením, kulturní zařízení – kluby, galerie a zájmová činnost, drobná řemesla a dílny uměleckého charakteru, penziony, soukromé ordinace, sídla firem, veřejná a soukromá prostranství s okrasnou a obytnou zelení.

Podmíněné využití: stávající garáže pro obyvatele - vestavěné v objektech, pokud nenarušují charakter zástavby a členění fasády, otevřené přístřešky pro parkování v dvorních traktech (se zastřešením dle regulativů architektonického řešení) – pouze v místech s možností tradičně řešeného vjezdu z ulice (ostatní požadavky na garáže musí být řešeny mimo MPR nebo v lokalitách určených návrhem).

Nepřípustné: výrobní aktivity a veškeré činnosti a zařízení, které narušují obytnou pohodu prostředí a charakter památkové rezervace (včetně činností a zařízení chovatelských a pěstitelských), dostavby garáží, hospodářské a doplňkové stavby samostatně stojící, využití památkově hodnotných prostorů historických budov pro skladiště, nekulturní formy prodeje a další činnosti, které znehodnocují historické hodnoty a vnímání památek.

Přípustné změny: přípustná je změna stávajících staveb (pozemků) individuálního bydlení na zařízení bez obytné funkce, pokud úbytek bytů v rámci bloku nepřekročí 15%, podmínkou je zřízení obchodního parteru do ulice.

Prostorové regulace:

- respektovat navržené členění území a limity dle grafické přílohy č. 1 - Hlavní výkres.
- respektovat regulační podmínky plošného, prostorového a architektonického řešení

C - pozemky smíšené zóny bez ochrany podílu bydlení

Funkční regulace pro pozemky je shodná s regulací pro zónu Cb, s výjimkou podmínky zachování podílu bydlení - pozemky jsou v místech, kde je při prodeji nebo přestavbě doporučeno využití pro vybavení.

Prostorové regulace:

- respektovat navržené členění území a limity dle grafické přílohy č.1 - Hlavní výkres.
- respektovat regulační podmínky plošného, prostorového a architektonického řešení

Co - vícepodlažní zástavba centra – obchodní parter s bydlením ve 2. NP

Funkční regulace:

Přípustné využití pozemků: stavby pro bydlení, nerušící služby, drobná obchodní zařízení a ubytovací jednotky integrované s bydlením, kulturní zařízení – kluby, galerie a zájmová činnost, ateliery a řemeslné dílny uměleckého charakteru, penziony, soukromé ordinace, veřejná a soukromá prostranství s okrasnou a obytnou zelení.

Podmíněné využití: stávající garáže pro obyvatele vestavěné v objektech, pokud nenarušují charakter zástavby a členění fasády, otevřené přístřešky pro parkování v dvorních traktech (se zastřešením dle regulativů architektonického řešení) v místech s možností tradičně řešeného vjezdu z ulice).

Nepřípustné: výrobní aktivity a veškeré činnosti a zařízení, které narušují obytnou pohodu prostředí a charakter památkové rezervace - včetně činností a zařízení chovatelských a pěstitelských, dostavby garáží, hospodářské stavby samostatně stojící, využití památkově hodnotných prostorů historických budov pro skladiště, nekulturní formy prodeje a další činnosti, které znehodnocují historické hodnoty a vnímání památek

Přípustné změny: přípustná je změna stávajících ploch bydlení v 1. podlaží na zařízení bez obytné funkce (podmínkou je zřízení obchodního parteru do ulice), přípustné je využívání obytných prostorů staveb pro sezónní ubytování – bez stavebních změn

Ostatní zásady: zachování počtu bytů ve vyšších podlažích (mimo 1. NP), výjimkou je zrušení bytu z hygienických důvodů.

Prostorové regulace:

- respektovat navržené členění území a limity dle grafické přílohy č. 1 - Hlavní výkres.
- respektovat regulační podmínky plošného, prostorového a architektonického řešení

Disponibilní pozemky pro smíšenou funkci centra – popis lokalit, limity a podmínky využití jsou součástí kap. 3.8.

4.2 Bydlení individuální (B)

Funkční regulace:

(pozn. – plochy bydlení jsou vymezeny mimo území MPR)

Přípustné jsou plochy pro bydlení, veřejnou i soukromou zeleň, integrované zařízení bydlení s občanským vybavením, sídla firem včetně nerušících provozoven občanského vybavení, které nepřesahují rámec a význam daného území – maloobchod do 200 m² prodejní plochy, zařízení sociální péče, stravovací zařízení, menší ubytovací zařízení - penziony, církevní a správní zařízení.

Podmíněné jsou činnosti a zařízení drobné řemeslné, obytnou pohodu nenarušující činnosti a zařízení služeb a podnikatelských zařízení,

Nepřípustné jsou veškeré činnosti a zařízení, které svou zátěží narušují prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně, včetně činností a zařízení chovatelských a pěstitelských, které jednotlivě nebo v souhrnu překračují stupeň zátěže pro zónu bydlení.

Prostorové regulace:

- respektovat navržené členění území a limity dle grafické přílohy č. 1 - Hlavní výkres.
- respektovat regulační podmínky plošného, prostorového a architektonického řešení

4.3 Bydlení v bytových domech (H)

V řešeném území jsou vyznačeny jednotlivé pozemky s bytovými domy.

Funkční regulace:

Přípustné využití pozemků: bydlení, zařízení sociální péče s potřebným zázemím, veřejná a soukromá prostranství s okrasnou a obytnou zelení.

Podmíněné využití: nerušící služby, drobná obchodní zařízení v parteru - při zachování přibližného počtu bytů.

Nepřípustné jsou ostatní funkce.

Prostorové regulace:

- respektovat navržené členění území a limity dle grafické přílohy č. 1 - Hlavní výkres.
- respektovat regulační podmínky plošného, prostorového a architektonického řešení

Návrh

Nové lokality pro hromadné bydlení nejsou navrženy, objekt bývalé židovské synagogy je na základě souborného stanoviska zařazen do smíšené zóny.

4.4 Občanské vybavení (O)

Do pozemků občanského vybavení jsou zařazena stabilizovaná ubytovací zařízení bez podílu bydlení, soukromé ubytování, restaurace a obchody ve víceúčelových domech jsou zařazeny ve smíšené zóně.

Územní rozsah je vymezen v grafické části dokumentace ve výkrese č. 1 (hlavní výkres).

Funkční regulace:

VÍCEÚČELOVÉ PLOCHY A ZAŘÍZENÍ

Ov - víceúčelové využití s převahou ubytovacích zařízení a služeb, obchodních a stravovacích zařízení

Přípustné využití pozemků: stavby pro stravovací a ubytovací zařízení, nevýrobní a nerušící služby, drobná obchodní zařízení, kulturní zařízení a zájmová činnost, integrované zařízení s bydlením, administrativní zařízení, včetně nezbytného technického zázemí, plochy vnitrobloků - veřejná a soukromá prostranství se zelení. Přípustné je jiné - stávající využití (např. školské zařízení – LŠU na Horním náměstí).

Přípustné změny: přípustné je využití stávajících vícepodlažních zařízení služeb (ubytování) na převažující obytnou funkci – bydlení v 2. NP, se zachováním obchodního parteru do ulice.

Podmíněné využití: plochy pro vjezdy a zásobování, odstavná stání pro obyvatele a ubytované – zejména v pozemcích s vyznačenou doplňkovou funkcí (- **g**) nebo pouze omezeně - pro potřebu zařízení.

Nepřípustné: výrobní aktivity a veškeré činnosti a zařízení, které narušují obytnou pohodu prostředí (včetně činností a zařízení chovatelských a pěstitelských), využití památkově hodnotných prostorů historických budov (zejména mázhausy a nádvoří) pro skladiště, nekulturní formy prodeje a další činnosti, které znehodnocují historické hodnoty a vnímání památek.

Ok - společenská a kulturní zařízení

Přípustné využití pozemků: kulturní a společenská zařízení s převažující reprezentační funkcí – výstavní a obřadní sítě, kulturní a víceúčelové sály, galerie a zájmová činnost, doplňkové funkce - stravovací zařízení, ubytovací jednotky (např. pro významné návštěvy města), plochy vnitrobloků - veřejná a soukromá prostranství se zelení. Přípustné je jiné - stávající využití (např. školské zařízení v bývalém Panském domě).

Přípustné změny: přípustné je částečné využití stávajícího kulturního domu (při celkové rekonstrukci) na zařízení obchodu a služeb s možností ubytování nebo bydlení v 2. NP, se zachováním víceúčelového sálu.

Podmíněné využití: nerušící služby a drobná obchodní zařízení, nezbytné technické zázemí, plochy pro vjezdy a zásobování, odstavná a parkovací stání pro potřebu zařízení.

Nepřípustné: výrobní aktivity a ostatní funkce

MONOFUNKČNÍ PLOCHY

Funkční regulace:

Stávající zařízení s vymezeným účelem využití - s ochranou původní funkce, přípustné je využití pro uvedenou funkci nebo zařízení s ní související:

Or - radnice

Om - muzeum, reprezentační prostory

Oc - kostel a městská věž

Navržená zařízení s vymezeným účelem využití - bez možnosti kombinace s bydlením:

Ot - kulturní a informační zařízení, služby pro turistický ruch

Návrh občanského vybavení je uveden v textu dále.

4.5 Výrobní služby, řemesla - polyfunkční území pro pracovní příležitosti (V)

Funkční regulace:

Přípustné využití pozemků: – výrobní a nevýrobní nerušící služby, obchodní zařízení, sklady, řemesla a opravárenské dílny, včetně administrativy provozoven - v uzavřeném areálu v rámci stávající zástavby.

Přípustné změny: přípustná je změna stávajících ploch autoservisu na obchodní zařízení nebo kombinaci služeb s bydlením, doporučená změna při přestavbě je využití části areálu pro odstavná stání obyvatel MPR (možnost umístění nového vjezdu z ulice Znojenské)..

Nepřípustné: průmyslová a zemědělská výroba a zařízení, které narušují obytnou pohodu prostředí navazující zástavby a charakter památkové rezervace.

Prostorové regulace:

- respektovat navržené členění území a limity dle grafické přílohy č. 1 - Hlavní výkres.
- respektovat další regulační podmínky plošného, prostorového a architektonického řešení
- při přestavbě areálu orientovat případné obchodní provozy nebo bydlení do ulice Úvoz – zástavba s charakterem navazující obytné zóny, výrobní provozy případně garáže pro MPR do východní části dvora

Návrh:

Výrobní aktivity jsou v řešeném území RP umístěny v bloku O1, v areálu jsou provozy autoopravny. Navrženo je využití části stávajícího dvora pro odstavná stání obyvatel MPR. Nové lokality nejsou navrženy.

4.6 Veřejná zeleň (Z)

Základní funkční regulace:

Území zahrnují plochy zeleně v zastavěném území, které plní funkci rekreační, kompoziční a okrasnou, izolační, případně pietní (hřbitovy).

Přípustné využití území zahrnuje plochy veřejné zeleně a prostranství pro rekreaci a pohyb obyvatel a pro uložení inženýrských sítí – zeleně parkové, doplňkové a izolační, plochy rekreační zeleně včetně dětských hřišť a pěších tras, v návaznosti na hradební systém možnost jeho obnovy.

Podmíněné využití zahrnuje nezbytnou technickou vybavenost, drobné stavby pro odpočinek nebo kulturní účely, vodní prvky, přiměřené rozšíření (úprava) ploch pro dopravu v klidu, u JV bašty konstrukce pro překonání výškového rozdílu.

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

Návrh:

Město vzhledem ke své orientaci na bydlení, cestovní ruch a kulturní akce potřebuje zvětšit parkové plochy, vhodně upravit bývalé Slavonické korzo, rozšířit další plochy v návaznosti na hradební systém. Potřebné je maximální možné doplnění stromové zeleně v uličních prostorech města. Zejména je nutné ze stávající zbytečně široké hlavní komunikace vytvořit městskou třídu doplněnou zelení s podélným parkováním. Revitalizace ploch stávající veřejné zeleně i sadových úprav navržených ploch a dosadění stromů v ulicích bude zpracována samostatnou dokumentací na základě zaměření.

Navrženo je zachování všech veřejných parků, úprava a doplnění veřejné zeleně, s důrazem na **zeleně podléhající ochranným režimům - /h, /k**.

4.7 Veřejná prostranství (U)

Základní funkční regulace:

Plní funkci kompoziční, shromažďovací, odpočinkovou a komunikační, z jejich užívání nelze nikoho vyloučit – musí být přístupny veřejnosti bez omezení.

Přípustné využití území jsou zejména zpevněné plochy náměstí, veřejná prostranství a uliční koridory, včetně doplňkové veřejné zeleně, pěších a odpočinkových ploch, nekapacitních parkovišť a inženýrských sítí, přiměřené rozšíření (úprava) ploch pro dopravu (např. umístění zálivů autobusových zastávek, návrh místa pro zastavení výletních autobusů apod.).

Podmíněná je výstavba objektů nezbytných technických zařízení, drobné stavby pro odpočinek nebo kulturní účely, vodní prvky, zpevněné plochy pro dopravu v klidu.

Nepřípustné jsou činnosti a zařízení s negativním dopadem na pohodu odpočinkových ploch a jakákoliv výstavba, kromě výše uvedených případů.

Rozlišení veřejných prostranství na jednotlivé pozemky nebo soubor pozemků s rozdílnými podmínkami (vymezení podmínek viz. kap. 3.7. – str. 19 -20):

- U** – ulice a náměstí MPR (včetně pěších prostranství, a dopravních koridorů)
- Up** – ostatní uliční prostory a pěší prostranství
- Un** – hlavní nástupní prostory do MPR
- Ut** – městské tržiště
- Us** – pěší promenáda a prostranství v parkových úpravách

Návrh:

Veřejná prostranství a uliční síť v MPR vznikly historickým vývojem a jsou dány parcelací při lokaci města. Jsou nezastavitelné - s výjimkou navržených lokalit a č. 12 a 13. Tyto dostavby jsou náhradou za původní zbořené objekty v plochách bývalé návsi. Stávající veřejné prostory uliční v MPR a zejména plochy náměstí jsou maximálně respektovány – je navržena ochrana historického půdorysu. Veškeré úpravy prostoru musí ctít genius loci historicky vzniklého prostředí, nelze připustit narušení sevrženosti stávajících městských prostorů.

Jsou navrženy pozemky pro úpravu veřejných prostranství na obvodu MPR, které budou doplněny zelení (směrné vyznačení řešení pozemků v grafické příloze č.1 - Hlavní výkres).

4.8 Vodní plochy (N)

Funkční regulace:

Pozemky vodních toků a nádrží s estetickým a ekologickým významem, včetně břehových porostů - významné pro utváření krajinného rázu území. V řešeném území jsou pozemky součástí ÚSES – není

přípustné jiné využití, zástavba nebo úpravy s nepřirodním charakterem (např. použití betonu při úpravách).

4.9 Sady, zahrady, předzahrádky (S)

V regulačním plánu jsou navrženy k ochraně pozemky zahrad v návaznosti na hradby, část je navržena k rozšíření veřejné zeleně ve dvou etapách. Je navrženo rozdělení některých stavebních parcel u hradeb - na části pozemků v bývalém parkánu je navrženo vymezení pozemky zahrad. Pozemky zahrad u severní hradby jsou částečně rozšířeny – v návaznosti na navržené tržiště (viz. výkres č. 1).

Zásady koncepce rozvoje, prostorové regulace:

- respektovat navržené členění území a limity dle grafické přílohy č. 1 - Hlavní výkres.
- respektovat navrženou ochranu a regulační podmínky pro zahrady v návaznosti na hradby - / h
- respektovat regulační podmínky prostorového a architektonického řešení – zejména regulaci architektonického řešení oplocení a podmínky pro kompoziční zeleň - /k.
- respektovat regulace pro předzahrádky (vyznačení viz. výkres č. 1) – stávající i navržené pozemky bez jakýchkoliv nadzemních staveb, s maximální redukcí oplocení nebo jako součást uliční zeleně bez oplocení

V regulačním plánu jsou plochy zahrad rozlišeny na jednotlivé pozemky nebo soubory pozemků s rozdílnými podmínkami:

S zahrady nezastavitelné

Funkční regulace:

Přípustné využití pozemků: – pozemky jsou určeny pro obytnou a okrasnou zeleň – sady a zahrady bez doplňkových staveb, s regulací architektonického řešení oplocení

Podmíněné - jsou zahradní besídky, pergoly s popínavou zelení a altány - kromě vymezených předzahrádek (podle posouzení konkrétního umístění - nesmí zabraňovat průhledům na historické jádro, hradby a bašty)

Nepřípustné jsou ostatní stavby – kolny, garáže, skleníky, provizorní přístřešky, dočasné stavby apod.

Su zahrady užitkové

Funkční regulace pro pozemky Su je shodná s regulací pro zónu S, s výjimkou podmíněné možnosti dostavby tradičního hospodářského objektu, skleníku příp. přístavby objektů obytné zóny - pozemky jsou v místech, kde je podmíněné využití zahrady pro doplňkově produkční funkci. Charakter a architektonické řešení stavby musí navazovat na tradiční řešení těchto staveb.

4.10 Pozemky pro dopravu

Funkční regulace:

Přípustné jsou zařízení dopravní povahy – komunikace a parkoviště, inženýrské sítě, zeleň, pěší cesty a pěší prostranství s rozlišením typu komunikací dle návrhu (podle konkrétního podrobného řešení parkovišť je přípustné jiné rozmístění parkovacích stání), přípustné je využití navržené plochy parkoviště pro veřejnou zeleň, pokud není potřeba výstavby nezbytná. Přípustná je přiměřená úprava hranic pozemků pro dopravu a úprava pěších tras (včetně jejich doplnění) – zpřesnění podrobnější dokumentací na základě zaměření a podrobného řešení.

Podmíněné je posunutí zářívů pro zastávky autobusu

Nepřípustné v řešeném území je nepřípustné zřizování dopravních služeb, nepřípustná je jakákoli výstavba v navržených koridorech pro dopravu.

5. LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

5.1 Vstupní limity dle platných právních předpisů

Nejsou součástí závazné části RP, stávající limity vč. nemovitých KP a památkově chráněných území jsou uvedeny v průvodní zprávě a zobrazeny ve výkrese č.1 - k datu schválení RP.

5.2 Výstupní (navržené) limity

5.2.1 Limity pro funkční využití:

Využití pozemků vymezenému v regulativech (viz. kap. 4) musí odpovídat způsob jejich využívání a zejména účel umístovaných a povolovaných staveb, včetně jejich změn a změn v jejich využívání. Stavby a jiná opatření, která tomuto funkčnímu vymezení neodpovídají, nesmějí být v území povoleny. Dosavadní způsob využití pozemků, který neodpovídá vymezenému funkčnímu využití podle regulačního plánu je možný, pokud nenarušuje veřejné zájmy nad přípustnou míru a nejsou dány důvody pro opatření dle § 87 a § 102 odst. 3 stavebního zákona.

Na nezastavitelném území (pozemky pro zeleň a veřejná prostranství, pozemky zahrad) není dovoleno umísťovat a povolovat stavby s výjimkou staveb, které jsou přípustné stanovenými regulativy, a s výjimkou částí staveb komunikací (zřesnění hranice staveb podrobnější dokumentací), liniových staveb technického vybavení a úprav vodních toků (včetně výstavby malých vodních nádrží).

5.2.2. Limity pro využití podzemních prostorů:

- Sanace podzemních prostorů a odvodňovacího systému ve Slavonicích (II. a III. stupně) je nutno provádět v regulovaném režimu - pod dohledem státní správy ObÚ Plzeň, podmínky pro sanaci (příp. využití území a stavební úpravy sklepení) jsou stanovovány samostatnou speciální dokumentací.

5.2.3 Ochrana podzemních a povrchových vod, záplavová území

V řešeném území jsou vyznačena dvě záplavová území na Slavonickém potoce:

- záplavové území stanovené vodoprávním úřadem podél Slavonického potoka - je vymezeno pouze v zastavěné části obce (je stanoveno vyhláškou vodoprávního úřadu – Okresní úřad v Jindřichově Hradci, referát životního prostředí č.j.ŽP-2867/98 – 123 F ze dne 30.3.1998).
- záplavové území na základě informací samosprávy

Regulativy a návrh opatření pro vymezená území:

- podél toků ponechat manipulační pruh v šířce 6 m
- do aktivní zóny záplavového území neumísťovat stavby, neskladovat látky škodlivé vodám
- úpravy toku nesmí zhoršovat odtokové poměry, opatření musí zabezpečit zvýšení retenční schopnosti krajiny, realizovat opatření v navazujících plochách
- zajistit revitalizaci toku s prohloubením koryta, realizovat systém záchytných a odvodňovacích příkopů a dešťové kanalizace

5.2.4 Územní systém ekologické stability

Regulativy a návrh opatření:

V rámci vymezeného územního systému ekologické stability je nutno respektovat:

- zachování biologicky aktivního nebezpečného povrchu.
- v zastavěném území obce jsou přípustné parkové úpravy popř. i nepůvodní dřeviny, alternativní druhová skladba atp., s ohledem na parkovou nebo lesoparkovou úpravu; nutné je ale dodržet podmínku zachování biologicky aktivního povrchu na většině plochy (90%)
- respektovat podmínky ochrany územního systému ekologické stability jako základu uchování a reprodukce přírodního bohatství v území.

6. NÁVRH ŘEŠENÍ DOPRAVY, OBČANSKÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENÍ A NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

6.1 Dopravní řešení

(zásady jsou zobrazeny ve výkresech č.1 a č.2 grafické části)

6.1.1 Silniční doprava

Zásady koncepce:

- silnice II/406 je přesměrována z ul. Dačické do trasy dnešní místní komunikace
- silnice na obvodu MPR jsou řešeny ve stávajících trasách s úpravou šířky vozovky
- silnice II/152 a II/409 jsou řešeny ve směrově částečně upravených trasách

Návrh řešení:

Silnice II/152: je navržena v průtahu městem jako komunikace s převážně dopravním významem, s částečně přímou obsluhou území (v kategorii MS 8/50, tzn. zúžení vozovky na 7,0 m). Na zužované straně jsou na původní ploše silnice navržena podélná parkovací stání pro návštěvníky MPR, kombinovaná s pěšími plochami a zelení. Je doporučena realizace těchto stání v úrovni chodníků z důvodů urbanistického záměru optického zúžení nepřiměřené šířky – vytvoření městské třídy. V době mimo sezónu se tyto plochy stanou optickou i faktickou součástí chodníků.

Z variantních řešení byla vybrána při projednání konceptu varianta s úpravou v prostoru v ulici Svat. Čecha - silnice je směřována přes zrušené autobusové nádraží, směrně jsou navrženy zálivy pro zastavení autobusu. Část původní silnice je upravena na dopravně zklidněnou komunikaci - obytnou ulici s parkovištěm před samoobsluhou.

Silnice II/406: je přesměrována do trasy dnešní místní komunikace se zaústěním do silnice II/152 u dnešního obchodu. Silnice v průtahu městem je navržena jako komunikace s převážně dopravním významem, s částečně přímou obsluhou území (v kategorii MS 8/50). Ulice Dačická (severně od II/152) je navržena ke zklidnění - pro obsluhu území.

Silnice II/409: v průtahu Slavonicemi je navržena jako komunikace s převážně dopravním významem s částečně přímou obsluhou území (v kategorii MS 8/50). V úseku od křižovatky ulic Jemnická - Sv. Čecha je komunikace navržena v nové trase. Navrženo je nové řešení a průsečná křižovatka ul. Znojemská-Úvoz bez upřednostňování silnice II/409.

Silnice III/406 32: je navržena úprava rozlehlé křižovatky se silnicí II/152, silnice bude upravována v zastavěném území jako obslužná komunikace umožňující přímou obsluhu všech objektů v kategorii MO 8/40.

Místní komunikace:

V MPR jsou místní komunikace navrženy zásadně dopravně zklidněné, pro veřejný provoz vždy jednosměrné, ostatní jsou navrženy zklidněné případně obslužné – bude upřesněno v rámci navazujících správních řízení.

Místní komunikace po levém břehu Slavonického potoka za nám. Míru, je navržena jako pěší zóna s parkovou úpravou, ve které je za stanovených podmínek dovolená obslužná doprava. Tato komunikace může být dlážděním pouze doplněna, povrch je doporučen vzhledem k parkovému charakteru pískový - zpevněný. Místní komunikace Na Potoku a u hřbitova jsou navrženy v souladu s návrhem ÚP - napojení plánované zástavby směrem k nádraží ČD a navrženému autobusovému nádraží.

Zatřídění komunikací do funkčních tříd, které je navrženo v souladu s návrhem ÚP, bude možno upravovat s ohledem na v současné době připravenou změnu "ČSN 73 61 10 Projektování místních komunikací změna Z 2", podle které se mění článek 31 tab.1.(např. funkční tř.. C2 - mohou být i průtahy silnic III. a odůvodněně i II.třídy) - návrh zatřídění není závaznou částí RP.

6.1.2 Nemotorová doprava

Zásady koncepce:

- jsou navrženy nové pěší trasy kolem hradebního systému města
- jsou navržena nová pěší propojení mezi historickým jádrem a prostorem za hradbami
- je navrženo doplnění chodníků podél hlavních silnic (v souvislosti s jejich úpravami)

Návrh řešení:

Z důvodu obnovy a prezentace hradeb a lepšího zpřístupnění centra od okolních částí města je navrženo doplnění několika pěších propojení. Trasy jsou vyznačeny ve výkresech č. 1 a 2. Jsou rozlišeny hlavní pěší trasy, které se navrhují buď jako veřejné v parkových úpravách nebo pouze sezónní (časově omezené - přes zastavěné plochy). Orientačně jsou doplněny další možnosti propojení (při souhlasu vlastníka pozemku).

6.1.3 Veřejná doprava

Zásady koncepce:

- **vymístění autobusového nádraží z centra města**

Návrh řešení:

Autobusové nádraží je v ÚP Slavonice navrženo v návaznosti na železniční stanici jižně od centra města (mimo řešené území - vyznačeno ve výkrese č.6 včetně propojení). Autobusové zastávky na severní hranici MPR jsou navrženy podél silnice II/152 v prostoru nad severní hranicí MPR. Konkrétní vyznačení polohy je směrnou částí RP.

Plochy pro zastavení výletních autobusů je regulativy umožněno řešit kromě pozemků pro dopravu i v rámci veřejných prostranství a parkovišť, odstavení autobusů je navrženo mimo řešené území na parkovištích u stávajícího kulturního domu nebo u navrhovaného autobusového nádraží (plochy jsou vyznačeny ve výkrese č.6).

6.1.4 Statická doprava

Zásady koncepce:

- **je respektována stávající vymezená plocha pro parkování na Horním náměstí**
- **na Náměstí míru je navržena úprava stávajícího parkování** (zrušena jedna řada stání hlavního parkoviště a přemístěna parkovací stání u Policie ČR)
- **návrh parkování: zejména podélná stání u průtahu silnic městem** (zúžení komunikací po obvodu MPR, doplnění zelení)
- **nová parkoviště zásadně mimo území, vymezené linií městského opevnění** (navržena u ČSPH, u kulturního domu, u ubytovny, u samoobsluhy)
- **návrh garáží - nedostatek je nutno vyřešit zejména mimo řešené území - dostavbou řadových garáží u ČOV**

Odstavení vozidel - nároky na krytá stání je možno řešit pro obyvatele MPR na vlastním pozemku omezeně, kde to nelze, je nutné dlouhodobé odstavení vozidel vyřešit mimo MPR - dostavbou řadových garáží u ČOV, případně částečně v parkovacích dvorech v řešeném území.

Návrh parkovišť

Navržena jsou tři parkoviště pro obyvatele MPR v uzavřených parkovacích dvorech v řešeném území - u ČSPH, v MPR u objektu u SV bašty (pokud nebude objekt využit pro tržnici) a v ul.B.Němcové (ve dvoře).

Rozmístění parkovacích stání je zobrazeno ve výkresu č.2 - Dopravní řešení.

6.1.5 Dopravní zařízení

Zásady koncepce:

- **v MPR není přípustná výstavba nových zařízení dopravních služeb (benzínová čerpadla, autoservisy, apod.)**

Jižně od MPR se nachází u silnice II/152 (mimo řešené území) nová čerpací stanice pohonných hmot. Vzhledem k velké ploše mezi silnicí II/152 a ČSPH, jsou na této ploše navržena parkovací stání.

6.1.6 Ochranná pásma

Ochranné silniční pásmo činí mimo souvisle zastavěné území obce - 15 m od osy vozovky nebo osy přílehlého jízdního pásu silnice II. třídy nebo III. třídy.

6.1.7 Intenzita silniční dopravy, hluk z dopravy

Negativní vliv provozu silnic II.tř. je minimální. U silnic nedosahuje na žádném stanovišti povolené hodnoty 60dB(A).

6.2 Návrh občanského vybavení

Zásady koncepce rozvoje občanského vybavení:

- Doplnit zařízení služeb - zejména kulturní a informační zařízení, služby pro turistický ruch -- rezervovat pro tento účel navržené rozvojové lokality a transformace stávajících objektů ve strategické poloze.
- Objekt bývalého kina rekonstruovat na víceúčelové kulturní zařízení.
- Objekt stávající hasičské zbrojnice přemístit (umístění naprosto nevhodné z hlediska dopravního i estetického, navíc objekt je v záplavovém území)
- Přemístit .zvláštní školu do základní školy, budovu využít zejména pro reprezentaci a kulturní funkce, s možností ubytování návštěv
- Kulturní dům rekonstruovat na víceúčelové zařízení s možností využití podzemí (umístění garáží a parkovišť) – je potřebná studie na rekonstrukci (nebo soutěž) na základě konkrétního zadání
- Zachovat stávající základní obchodní zařízení pro obyvatele (v ulici Svatopluka Čecha samoobsluha Jednoty, prodejna na Náměstí míru, pekařství u Jemnické brány).
- Řešením regulačního plánu jsou stávající zařízení stabilizována, nejsou přípustné změny u tradičních funkcí (radnice, muzeum, kostel) a změny současně využívaného obchodního parteru ve prospěch neveřejných zařízení.
- Další zařízení podporovat a doplňovat v parteru centrální zóny
- Při všech změnách respektovat prostory, charakter a památkové hodnoty staveb, jejich kapacitní možnosti a omezení zásobovacích možností.

Distribuce, služby, ubytování, stravování - zhodnocení občanského vybavení a možnosti změn:

Z důvodu umožnění vzniku zařízení malých restaurací a kaváren, drobných obchodů, výtvarných a řemeslných dílen (i v pozemcích současně využívaných převážně pro bydlení) je celé území MPR zařazeno do smíšené centrální zóny, převažující jednopodlažní zástavba pak do funkčního typu Cb (zejména ulice B. Němcové, J. Švermy, Úvoz a Na potoku). V těchto pozemcích je ochrana bydlení stanovena pouze v rámci celého bloku, případně u některých strategicky umístěných pozemků bez ochrany bydlení – pozemky doporučené při prodeji nebo přestavbě k využití pro vybavení (viz. funkční regulace - smíšená zóna).

Navrženy jsou lokality, které budou rezervovány pro víceúčelové zařízení s umístěním distribuce nebo služeb (viz kap. 3.8).

6.3 Koncepce řešení technického vybavení

6.3.1 Vodní hospodářství

6.3.1.1. Zásobování vodou:

Potřeba vody:

Území městské památkové zóny je stabilizováno, rozvoj v nárůstu počtu obyvatel je minimální.

Velikost potřeby vody se bude mírně měnit podle skutečného počtu bydlících obyvatel.

Řešené území je napojeno na vodovodní řady města. V rámci řešeného území jsou navrženy rekonstrukce vodovodních řadů (mimo již provedených). Úpravy tras a rekonstrukce vodovodních řadů budou řešeny při úpravách povrchů v jednotlivých částech a na základě zaměření.

Potřebný akumulační prostor pro vyrovnání odběru bude zahrnut do objemu stávající přerušovací komory.

Vodovodní řady budou vybaveny pro odběr vody pro hasební účely podzemními hydranty, také dimenze řadu umožňuje dostatečný odběr.

6.3.1.2. Odkanalizování:

Koncepce rozvoje :

V řešeném území městské památkové rezervace jsou navrženy kanalizační sběrače pro doplnění stávajícího systému odvedení dešťových vod.

Splaškové vody z řešeného území:

Splaškové odpadní vody z rozvojových lokalit budou napojeny na stávající jednotnou kanalizaci a odvedeny na čistírnu odpadních vod. Množství odpadních vod neovlivní stávající profily kanalizace, a to vzhledem k tomu, že území je stabilizováno a rozvoj producentů odpadních vod je zanedbatelný.

Dešťové vody z extravilánu:

Z hlediska navržených opatření pro zachycení extravilánových vod (poldry, záchytné příkopy) v územním plánu města je možno konstatovat, že extravilánové vody nebudou ovlivňovat stokovou síť.

Dešťové vody z řešeného území:

Pro minimalizaci přívodu dešťových vod jsou v územním plánu města navrženy záchytné příkopy a suché poldry. Odvodňované území se tak zúží pouze na intravilán města, které odvádí dešťovou vodu do Slavonického potoka. Jedná se především o území jižně od památkové rezervace v návaznosti na svažité terén od vlakového nádraží (v územním plánu města jsou navrženy v tomto území rozvojové plochy). V návaznosti na systém záchytných příkopů jsou navrženy nové kanalizační sběrače.

V severní části podél navržené pěší komunikace kolem hradeb je navržen záchytný vsakovací příkop, který je zaústěn do navržené dešťové kanalizace v ulici Dlouhá a odvádí dešťové vody na stávající odvodňovací rigol. Pro tento příkop je vymezena plocha, ve kterém bude příkop realizován.

6.3.1.3. Vodní toky a plochy:

Řešeným územím protéká Slavonický potok. Město má zpracovaný povodňový plán, ve kterém jsou vyznačeny ohrožené objekty. Koryto potoka je silně zaneseno. průtoková kapacita je tak velmi nízká. při lokálních srážkách vyšší intenzity tak dochází k zaplavování okolí potoka.

Vzhledem k přívodu dešťových vod do Slavonického potoka je bezpodmínečně nutno provést vyčištění koryta od nánosů v minimální hloubce 50 cm (nutno určit podrobnějším posudkem). V rámci další revitalizace koryta je doporučeno na části zvýšení hladiny vodní plochy v korytě – jedná se o vybudování dílčích přehrážek s přírodním charakterem na toku v části Slavonické promenády (zvýšení hladiny i v době malého průtoku), v prostoru Na potoku je navržena možnost rozšíření koryta s meandry v zatravněné ploše, s případnou výstavbou malé okrasné nádrže.

Regulativy jsou uvedeny v kap. 5.2.3.

6.3.2 Energetika

6.3.2.1 Zásobování plynem:

Koncepce rozvoje :

- přemístění volně stojících hlavních uzávěrů plynu do fasády objektů, zděných ohrazení
- stabilizace systému středotlakých rozvodů

Systém zásobování města zemním plynem je vyhovující jak kapacitně, tak po technické stránce. Řešené území je stabilizováno a dostatečně zasíťováno STL plynovodem. Případný rozvoj bude napojen na stávající rozvody.

6.3.2.2 Zásobování elektrickou energií:

Koncepce rozvoje :

- je navržena přeložka stávající zděné trafostanice v prostoru pěší promenády z důvodu urbanistické koncepce – obnova zeleně v prostoru hradeb
- je navržena nová zděná trafostanice v prostoru veřejného sociálního zařízení, která bude napojena podzemním kabelem vn
- v rámci řešení koncepce území je navržena kabelizace veškerého nadzemního vedení.

6.3.2.3 Veřejné osvětlení:

Koncepce rozvoje :

- v rámci řešení koncepce území je navržena kabelizace veškerého nadzemního vedení.
- úpravy veřejného osvětlení budou realizovány až při konkrétním řešení

6.3.2.4 Zásobování teplem:

Koncepce rozvoje :

- přemístění volně stojících hlavních uzávěrů plynu do fasády objektů, zděných ohrazení
- je navržena důsledná plynofikace

6.3.3 Telekomunikace a spoje

Koncepce rozvoje :

- přemístění volně stojících objektů sdělovacích zařízení do fasády objektů nebo zděných ohrazení
- v rámci řešení koncepce území je navržena kabelizace veškerého nadzemního vedení.

6.4 Nakládání s odpady

Vzhledem k významu městské památkové rezervace a centrální zóny města nelze v rámci MPR navrhnout lokality kontejnerů pro separovaný sběr odpadů. Tyto služby (v rozsahu prozatím papír, sklo, plasty) budou lokalizovány do prostorů navazujících - mimo hranice městské památkové rezervace a hlavní pohledové osy na historické jádro (za samoobsluhou případně kulturním domem, za benzínovou čerpací stanicí apod.).

7. VYMEZENÍ PLOCH PŘÍPUSTNÝCH PRO DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTŮ A PLOCH PRO JEHO TECHNICKÉ ZAJIŠTĚNÍ

Regulační plán nevymezuje žádné plochy přípustné pro dobývání ložisek nerostů ani plochy pro jeho technické zajištění.

8. VYMEZENÍ POZEMKŮ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, ASANACÍ A ASANAČNÍCH ÚPRAV

Předmět omezení, územní rozsah

Rozsah dotčení vlastnických práv k pozemkům a stavbám je stanoven tímto regulačním plánem (je zobrazen v samostatné grafické příloze č. 5 - Veřejně prospěšné stavby, asanace a asanační úpravy).

8.1 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

POZEMKY PRO DOPRAVU

Parkoviště:

- P1** parkoviště pro návštěvníky MPR
- P2** parkoviště sezónní, zatravněné
- P3** neveřejná parkovací a odstavná stání pro obyvatele a návštěvníky MPR
- P4** parkoviště pro návštěvníky MPR a občanské vybavení
- P5** parkoviště pro návštěvníky MPR

Komunikace:

- D1** místní komunikace zklidněná v nové trase (část dle potřeby obslužná) včetně napojení, vyplývajících z řešení návrhu ÚP
- D2** úprava trasy komunikací v ulici Svatopluka Čecha, včetně vymístění autobusového nádraží (zřízení nových zastávek autobusu) a odstranění objektu stávající čekárny

Hlavní pěší propojení:

- PP1** pěší propojení podél hradeb – součást hlavního pěšího okruhu MPR
- PP2** pěší propojení do sídliště od autobusových zastávek
- PP3** pěší propojení z východní části města do centra – nutnost zřízení průchodu v případě dostavby bloku
- PP4** pěší propojení centra MPR a zahrady u Jemnické brány (včetně konstrukce pro překonání výškového rozdílu u hradby)
- PP5** pěší napojení zahrádkářské lokality po úpravě účelových komunikací
- PP6** hlavní pěší napojení kolem severozápadní bašty – od školy a západní části města do centra
- PP7** úprava trasy a rozšíření pěšího propojení kolem rohu bývalé školy
- PP8** pěší propojení podél hradeb – součást hlavního pěšího okruhu MPR
- PP9** pěší propojení podél hradeb – součást hlavního pěšího okruhu MPR

POZEMKY PRO TECHNICKOU INFRASTRUKTURU

- V1** otevřený příkop (u zpevněných ploch zakrytý)
- V2** sběrač dešťových vod
- V3** jednotná kanalizace
- E1** podzemní vedení vn včetně výstavby trafostanice

8.2 VYMEZENÍ POZEMKŮ PRO ASANAČNÍ ÚPRAVY

- A1** obnova nejcennějších dochovaných částí hradebního příkopu a hradebních zdí se zpřístupněním jihovýchodní bašty a zahrady u Jemnické brány a odstranění nevhodných přístaveb a doplňkových staveb
- A2-A4** odstranění nevhodných přístaveb a obnova zeleně u severovýchodní bašty a u hradební zdi
- A5, A6** obnova zeleně hradebního příkopu s odstraněním doplňkových staveb a nevhodného oplocení, výstavba záchytného příkopu pro odvodnění včetně terénních úprav
- A7** obnova severozápadní bašty a přilehlé části hradeb a zeleně hradebního příkopu
- A8, A9** pozemky pro obnovu veřejné zeleně u jižní části hradeb, archeologický průzkum s následným vyznačením stopy původní hradby, návrh sjezdného chodníku ke stávajícím vjezdům, odstranění objektu trafostanice (přemístění)
- A11** asanační úprava s odstraněním části objektu (zásah do objektu je přípustné upřesnit na základě zaměření a projektu úpravy komunikace a chodníků)
- A12** asanační úprava – obnova zeleně u kostela s odstraněním nevhodných staveb na historicky nezastavěném území.