

MĚSTSKÁ PAMÁTKOVÁ REZERVACE

SLAVONICE

REGULAČNÍ PLÁN



A.1 - PRŮVODNÍ ZPRÁVA

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

URBANISTICKÉ STŘEDISKO BRNO
spol. s r.o.
PŘÍKOP 8, 602 00 BRNOTel.: +420*545 175 791-5 799,
+420*545 175 890-5 896Fax : +420*545 175 892
e-mail: klajmon@usbrno.cz
zounkova@usbrno.cz

OBSAH DOKUMENTACE:

A) Textová část

A.1 Průvodní zpráva

A.2 Závazná část ve formě regulativů

B) Grafická část

1	Hlavní výkres - komplexní řešení a regulační podmínky využití území	1 : 1000
2	Dopravní řešení	1 : 1000
3	Vodní hospodářství	1 : 1000
4	Energetika a spoje	1 : 1000
5	Veřejně prospěšné stavby, asanace a asanační úpravy	1 : 1000
6	Širší vztahy	1 : 5000

C) Doložka CO

A.1 - PRŮVODNÍ ZPRÁVA

OBSAH:

1.	ZÁKLADNÍ ÚDAJE	8
1.1	HLAVNÍ CÍLE ŘEŠENÍ.....	8
1.2	ZHODNOCENÍ VZTAHU DŘÍVE ZPRACOVANÉ A SCHVÁLENÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE A NÁVRHU ŘEŠENÍ REGULAČNÍHO PLÁNU.....	8
1.3	VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ A SOUBORNÉHO STANOVISKA KE KONCEPTU REGULAČNÍHO PLÁNU	9
1.4	VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ.....	9
1.5	PODKLADY	10
1.6	VYMEZENÍ POJMŮ	10
2.	ŘEŠENÍ REGULAČNÍHO PLÁNU	13
2.1	VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ.....	13
2.2	SPECIFICKÉ CHARAKTERISTIKY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ, VYPLÝVAJÍCÍ Z JEHO POLOHY A FUNKCÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY PŘÍRODNÍCH, CIVILIZAČNÍCH A KULTURNÍCH HODNOT ÚZEMÍ	13
2.2.1	PAMÁTKOVĚ CHRÁNĚNÁ ÚZEMÍ	14
2.2.2	NEMOVITÉ KULTURNÍ PAMÁTKY V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ.....	14
2.2.3	ARCHEOLOGICKÉ LOKALITY	16
2.2.4	OCHRANA HISTORICKÝCH A KULTURNÍCH HODNOT - NÁVRH PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A DALŠÍCH PODMÍNEK OCHRANY ÚZEMÍ:	16
2.2.5	OCHRANA PŘÍRODNÍCH HODNOT	17
2.3	VAZBY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ NA ŠIRŠÍ OKOLÍ A OSTATNÍ ČÁSTI MĚSTA	18
2.4	NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE	20
2.4.1	ZÁSADY URBANISTICKÉ KONCEPCE REGULAČNÍHO PLÁNU.....	20
2.4.2	KONCEPCE DOPRAVNÍ OBSLUHY:	22
2.5	REGULAČNÍ PRVKY PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, ARCHITEKTONICKÉHO ŘEŠENÍ A DALŠÍ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ STAVEB	23
2.5.1	PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ A REGULAČNÍ ZÁSADY PRO ZÁSTAVBU V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ	23
2.5.2	REGULAČNÍ PRVKY PLOŠNÉHO, PROSTOROVÉHO A ARCHITEKTONICKÉHO ŘEŠENÍ VYZNAČENÉ V HLAVNÍM VÝKRESE	25
2.5.3	REGULAČNÍ PODMÍNKY PRO POZEMKY ZELENĚ	28
2.5.4	LIMITY PRO ZÁSTAVBU A UKAZATELE VYUŽITÍ POZEMKŮ PODLE BLOKŮ:	30
2.5.5	REGULAČNÍ PRVKY PRO ARCHITEKTONICKÉ ŘEŠENÍ A ÚPRAVU STAVEB.....	31
2.5.6	PODMÍNKY PRO ÚPRAVU OPLOCENÍ.....	32
2.5.7	PODMÍNKY PRO ŘEŠENÍ PARTERU, PRO REKLAMU A PROPAGACI, OSTATNÍ PRVKY	33
2.5.8	PŘEHLED NAVRŽENÝCH LOKALIT A SPECIFICKÉ PODMÍNKY PRO JEJICH VYUŽITÍ.....	35
2.5.9	REGULAČNÍ PODMÍNKY PRO FUNKČNÍ VYUŽITÍ ÚZEMÍ.....	40
2.6	LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ.....	47
2.6.1	VSTUPNÍ LIMITY DLE PLATNÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ	47
2.6.2	VÝSTUPNÍ LIMITY.....	48
2.7	NÁVRH ŘEŠENÍ DOPRAVY, OBČANSKÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENÍ A NAKLÁDÁNÍ S ODPADY.....	50
2.7.1	DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ.....	50
2.7.2	NÁVRH OBČANSKÉHO VYBAVENÍ.....	53
2.7.3	KONCEPCE ŘEŠENÍ TECHNICKÉHO VYBAVENÍ.....	54
2.7.4	NAKLÁDÁNÍ S ODPADY.....	56
2.8	VYMEZENÍ PLOCH PŘÍPUSTNÝCH PRO DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTŮ A PLOCH PRO JEHO TECHNICKÉ ZAJIŠTĚNÍ.....	56

2.9	VYMEZENÍ POZEMKŮ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, ASANACÍ A ASANAČNÍCH ÚPRAV	56
2.9.1	POZEMKY VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB	56
2.9.2	VYMEZENÍ POZEMKŮ PRO ASANAČNÍ ÚPRAVY	57
2.10	NÁVRH ŘEŠENÍ POŽADAVKŮ CIVILNÍ OCHRANY	58
2.11	VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ, NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA DLE ZVLÁŠTNÍCH PŘEDPISŮ	58
2.11.1	VYHODNOCENÍ ZÁBORU ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU	58
2.11.2	VYHODNOCENÍ ZÁBORU POZEMKŮ URČENÝCH K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA	59
2.12	NÁVRH LHŮT AKTUALIZACE	59
3.	DOPLŇUJÍCÍ A ČÍSELNÉ ÚDAJE	60
3.1	POČTY BYTŮ, KAPACITY VYBAVENÍ	60
3.2	DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ	60
4.	ZÁVAZNÁ ČÁST VE FORMĚ REGULATIVŮ	64

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

1.1 HLAVNÍ CÍLE ŘEŠENÍ

Zpracování regulačního plánu městské památkové rezervace Slavonice (dále příp. RP) bylo zadáno na základě výběrového řízení smlouvou o dílo ze dne 12. 3. 2002. Objednatel je Město Slavonice, povinnosti pořizovatele vykonává dle zákona č. 50/1976 Sb. v platném znění (dále jen stavební zákon) Městský úřad Slavonice.

Hlavní cíle řešení

- záchrana a obnova kulturního dědictví – jedinečnosti architektonických památek MPR i zachovalé urbanistické struktury historického jádra města
- zachovat stávající historické a urbanistické hodnoty území navazujících – mimo MPR i zástavbu historických částí ulic Úvoz, Na potoku, Svatopluka Čecha a Jana Žižky
- stanovit rozvoj řešeného území tak, aby byl zabezpečen soulad všech civilizačních, kulturních i přírodních hodnot - zajistit trvale udržitelný rozvoj centrální zóny města
- stanovit regulace funkční i prostorové pro realizaci těchto záměrů na základě navržené urbanistické koncepce a podle požadavků památkové péče
- řešit možnosti záchrany hradebního systému a obnovy jeho historické stopy v urbanistické struktuře MPR - z důvodu výjimečné historické hodnoty této památky a zlepšení obrazu historického jádra města
- navrhnout funkční a prostorové řešení vnějšího obvodu hradeb, zajistit prostorovou identitu těchto míst (prostor bývalého hradebního příkopu, prostor „Na potoku“ a jižní strana ulice Svatopluka Čecha s autobusovým nádražím
- řešit systém dopravní obsluhy, zejména navrhnout plochy pro parkování v blízkosti historického jádra
- vymezit nezastavitelné plochy zeleně v území MPR a jejím okolí – navrhnout koncepci jejich řešení
- navrhnout nové prostory veřejné zeleně pro odpočinek a letní kulturní aktivity - zejména v návaznosti na Slavonický potok, v prostoru „pod pekárnou“ a v plochách navazujících na hradební systém v severní části MPR
- vymezit pozemky pro veřejně prospěšné stavby a asanační úpravy
- koordinovat řešení s Plánem ochrany a zhodnocení historického území – MPR Slavonice (tuto dokumentaci zpracovává souběžně Národní památkový ústav v Českých Budějovicích)

1.2 ZHODNOCENÍ VZTAHU DŘÍVE ZPRACOVANÉ A SCHVÁLENÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE A NÁVRHU ŘEŠENÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

Nadřazenou územně plánovací dokumentací pro řešené území bude po schválení Územní plán velkého územního celku Javořícká vrchovina, dále jen ÚPN VÚC (zpracovatel USB spol. s r.o. - návrh 2001). Není v rozporu s navrženým řešením.

Původní územní plán sídelního útvaru (zpracovatel ing. arch. Sedlický, schválený v roce 1994) byl nahrazen novým územním plánem obce, schváleným v prosinci 2004 (zpracovatel USB spol. s r.o.).

Vyhodnocení souladu se schváleným územním plánem města

RP je zpracován v souladu s touto dokumentací. Zásady navržené ve schváleném ÚP města jsou respektovány.

1.3 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ A SOUBORNÉHO STANOVISKA KE KONCEPTU REGULAČNÍHO PLÁNU

Zadání RP bylo schváleno usnesením č. 22 dne 26. 9. 2002

Body zadání, které nebyly zcela splněny při řešení návrhu RP:

bod 7.5.

Regulace na přestavby a dostavby jednotlivých pozemků v celé MPR na základě plánu památkové ochrany.....

Návrh RP byl koordinován a upravován za účasti orgánů památkové péče. Základní mapy plánu ochrany a návrh RP jsou v některých konkrétních opatřeních odlišné, neboť výsledný návrh RP je upraven na základě souborného stanoviska a dohod s DOSS - za účasti města jako pořizovatele. V RP jsou stanoveny základní regulační podmínky pro řešené území a jednotlivé jeho části, další podmínky pro výstavbu nebo přestavbu podle hodnotících listů jednotlivých objektů v PZO budou upřesněny při územním a stavebním řízení za účasti orgánů památkové péče.

bod 7.5. - 2. odstavec

Bude provedeno vyhodnocení vhodnosti zřizování půdních vestaveb v jednotlivých objektech....

Není možné stanovit vhodnost půdní vestavby bez posouzení únosnosti konstrukce a památkové hodnoty jednotlivých krovů - jsou proto stanoveny obecné zásady a regulační podmínky pro úpravu střech, ne vyhodnocení jednotlivých objektů.

bod 9.5. - budou vyhodnoceny dendrologicky hodnotné stromy.

Na vyhodnocení dendrologické kvality stromů musí být zpracována speciální dokumentace - není součástí regulačního plánu. Mapový podklad neobsahuje žádné stromy - bylo provedeno orientační zhodnocení a zobrazení stromů - pouze ve veřejném prostoru.

Regulační plán respektuje souborné stanovisko ke konceptu a vyhodnocení projednání návrhu RP.

1.4 VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Řešené území zahrnuje především městskou památkovou rezervaci Slavonice s jedinečným souborem nemovitých kulturních památek. Návrh koordinuje požadavky na rozvoj území a na ochranu hodnot území, vychází ze zásad tzv. **trvale udržitelné obnovy symbiózy člověka a přírody**. Regulační plán zajišťuje územně technické podmínky pro:

- zachování harmonie městských interiérů vytvářených po staletí i pro příští generace - harmonii prostředí nové výstavby a historické zástavby
- zachování a další rozvoj harmonie přírodního a umělého prostředí - zachování a rozvoj zeleně, návaznost zastavěného území na krajinné prvky ve městě
- rozvoj harmonie různých funkcí v městském prostředí

Území MPR je řešeno komplexně - obsahuje urbanistickou koncepci, účel využití pozemků (podmínky funkčního využití) a koncepci dopravy, občanského a technického vybavení včetně vymezení pozemků pro veřejně prospěšné stavby, asanace a asanační úpravy. Kompoziční zásady a základní regulační prvky plošného a prostorového uspořádání zástavby jsou stanoveny i pro území navazující na památkovou rezervaci - veřejný prostor na hranicích MPR a okolní obytná zástavba v historické parcelaci (v ochranném pásmu MPR), je tak zajištěna prostorová a kompoziční návaznost na okolní zástavbu.

Návrh RP dále vymezuje ochranu stávajících hodnot území těmito závaznými zásadami řešení:

- stanovením limitů využití území a podmínek ochrany historických a kulturních hodnot území, včetně možnosti omezení vlastnických práv (zejména asanační úpravy pro obnovu hradebního systému města s navazujícími plochami zeleně)
- stanovením regulačních zásad a podmínek pro výstavbu v navržených, transformačních i stabilizovaných plochách

- vymezením pozemků pro ÚSES a návrhem ochrany významných stromů

Návrhy a změny v území, umožněné regulačním plánem, přinesou nové hodnoty do území zejména tím, že se vymezují a chrání pozemky pro potřebné občanské vybavení obyvatel a v zájmu zlepšení služeb pro turistický ruch. Dále je podpořeno zlepšení životního prostředí obyvatel tím, že návrh chrání a rozšiřuje plochy pro veřejnou zeleň.

Naopak nejsou umožněny změny, které by území ovlivnily negativně – např. neúměrné změny podílu bydlení v historickém jádru ve prospěch funkcí nebytových, které ve svém důsledku umrtvují centra měst po většinu roku, vyloučení výrobních a zemědělských (chovatelských) aktivit v MPR apod.

1.5 PODKLADY

Mapové podklady byly pro zpracování regulačního plánu převzaty v digitální podobě od Katastrálního úřadu Dačice. Nebylo zhotoveno zaměření území pro regulační plán, předané podklady neodpovídají reálnému stavu území – jsou zobrazeny dávno zbořené objekty, naopak mnoho objektů a komunikací v podkladu chybí. Výškopis tohoto podkladu je zcela orientační (pro účely ÚP města), v regulačním plánu není zobrazen.

Pro řešení v dalších stupních projektové dokumentace, v územním a stavebním řízení pro umístění staveb a inženýrských sítí, pro návrh veřejných prostranství a sadových úprav je nutné zaměření skutečného stavu území.

1.6 VYMEZENÍ POJMŮ

Regulační plán rozlišuje závaznou a směrnou část.

Závazná část je v regulačním plánu vymezena v samostatném oddílu – textové části A2 (dále příp. jen REGULATIVY). Nejsou uváděny podmínky a regulativy pro využívání jednotlivých ploch nebo jejich změn, které jsou uvedeny v obecně platných předpisech – především vyhl. č.137/1998 Sb.

Směrná část je vše ostatní, zejména upřesňuje funkční využití pozemků - doplňkové a překryvné funkce (které jsou doporučené, ale nejsou součástí závazných zásad), případně stanovuje etapizaci - pořadí výstavby nebo navržených změn. Směrná část je řešení doložky CO.

Limity využití území:

Stávající (vstupní) limity využití území vznikající podle zvláštních předpisů jsou zobrazeny a uváděny informativně, podle stavu k datu schválení RP.

Navržené limity využití jsou veškeré podmínky pro využití území a stavební činnost, včetně podmínek regulačních a opatření pro ochranu hodnot území, které jsou odsouhlaseny jako závazné v regulačním plánu.

Funkční využití území:

je v RP členěno na využití stavebních pozemků, využití pozemků pro zeleň a veřejná prostranství (nestavební plochy) a využití pro dopravu a technickou infrastrukturu.

Funkční využití pozemků je pro účely RP vymezeno jako část území se stejnými regulačními podmínkami funkčního využití. V grafické části dokumentace je urbanistická funkce ploch (funkční využití souboru pozemků) vyjádřena barvou a velkým prvním písmenem kódu, funkční typ případně upřesňuje účel využití pozemků a podmínky pro jejich využití a je odlišen druhým písmenem kódu.

Upřesnění využití pozemků (etapizace, doplňkové a překryvné funkce): jsou bližší charakteristiky určitého typu funkčního využití, včetně regulativů a podmínek pro tyto specifické plochy. Jsou ve výkrese č.1 schematicky zobrazeny grafickou značkou (u řešení veřejné zeleně a prostranství) nebo jsou v kódu plochy označeny malými písmeny (u etapizace římskou číslicí) - za pomlčkou.

Rozhraní navržených pozemků rozdílného funkčního využití je možno je přiměřeně upravovat na základě podrobnějšího měřítka a zaměření v územním řízení (pokud jsou dodrženy navržené limity a regulativy). Za přiměřené zpřesnění hranice se považuje úprava vycházející z vlastností nepostizitelných v podrobnosti regulačního plánu (zaměření výškového, zaměření inženýrských sítí,

apod.), která nezmění základní uspořádání území a vzájemnou proporci ploch. Přiměřenost vždy posoudí stavební úřad, který si může vyžádat vyjádření pořizovatele.

Vymezení tras komunikací a inženýrských sítí: přesnost tras stávajících komunikací a inženýrských sítí odpovídá měřítku grafické části a podkladům, které byly k dispozici. Trasy navržených inženýrských sítí mohou být v rámci podrobnějších dokumentací (přesného zaměření, především výškopisu) přiměřeně upřesňovány (vzájemná poloha sítí, uložení vůči komunikaci apod.). Přiměřenost vždy posoudí stavební úřad, který si může vyžádat vyjádření pořizovatele.

Rozsah přístaveb a nových staveb i rozsah prací záchranných a adaptace či využití objektů pro jinou funkci budou určeny v dalších stupních dokumentace při územním a stavebním řízení (v rámci stanovených regulačních podmínek).

DALŠÍ POJMY POUŽITÉ V REGULAČNÍM PLÁNU:

Z hlediska koncepce rozvoje je řešené území děleno na

- stabilizované území, t.j. území s dosavadním charakterem, které se nebude zásadně měnit (stavební práce se budou týkat převážně údržby)
- rozvojové a transformační území, tj. území s návrhem změn ve využití stávajících staveb a pozemků (u transformačního území možnost prostorových změn současných staveb)
- lokality pro dostavby (přístavby) stávajících stavebních pozemků bez změny funkčního využití

Přípustnost činností a zařízení:

- přípustné je využití pro základní a doplňující funkce
- podmíněné je využití, které je případně možné podle konkrétního posouzení v jednotlivých případech
- nepřípustné jsou činnosti a zařízení, které nesplňují podmínky stanovené obecně platnými předpisy nebo jsou v rozporu s funkcí v území navrženou. Rovněž jsou nepřipustné stavby a činnosti, jestliže mohou být zdrojem narušení pohody a kvality prostředí nebo narušení památkové hodnoty staveb

Identifikace lokality (zkratka i.č.) je číselné označení lokality, které je pro celý regulační plán jednotné a bylo přiřazeno lokalitě ve fázi zpracování konceptu. Číselná řada nemusí být souvislá, neboť některé lokality nebyly akceptovány dotčenými orgány státní správy při projednávání nebo jsou již realizovány.

Index zastavění pozemku: udává přípustný počet m² zastavěné plochy na m² pozemku.

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
- /2 – 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. 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.

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 komitěty (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 Národní památkový ústav 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	čistírna 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. ŘEŠENÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

2.1 VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešeným územím je dle schváleného zadání prostor Městské památkové rezervace Slavonice (severní hranice je tvořena ulicí Svatopluka Čecha a Jana Žižky, západní a jižní ulicí Na potoku, východní ulicí Úvoz) včetně přilehlého pásu zástavby pro zobrazení návaznosti MPR na okolí – zejména část zástavby u výše jmenovaných ulic, která již leží vně hranice MPR, včetně veřejné zeleně a uličních prostorů kolem městské památkové rezervace.

Hranice řešeného území tvoří obalovou křivku hraničních parcel (v případě komunikací, vodních toků a veřejných prostorů je tvořena nejkratší spojnici, navazující na hranici řešeného území na sousedních parcelách) a je zobrazena v grafické části dokumentace.

2.2 SPECIFICKÉ CHARAKTERISTIKY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ, VYPLÝVAJÍCÍ Z JEHO POLOHY A FUNKCÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY PŘÍRODNÍCH, CIVILIZAČNÍCH A KULTURNÍCH HODNOT ÚZEMÍ

Město Slavonice patří k nejstarším městským osídlením našeho státu. Předpoklady k dalšímu rozvoji města jsou dány regionálními vztahy, polohou a atraktivitou města pro cestovní ruch - bohatou historií a přírodními podmínkami. Město se nachází na rozhraní tří historických území – Čech, Moravy a Rakouska. Nejstarší doložená zpráva je z r. 1260.

Městská památková rezervace Slavonice je unikátním historickým urbanistickým celkem - zachovala si původní středověkou strukturu i gotickou parcelaci, včetně části původního fortifikačního systému. Rovněž hlavní vazby na navazující území zůstávají v historických stopách (ul. Dačická, J. Žižky, Mařížská, Na Potoku, Úvoz).

Urbanistická struktura: kompaktní celek s neobvyklou kompozicí – středový prstenec s centrální, dominující stavbou kostela, navazující dolní náměstí lichoběžníkového tvaru a ulicové Horní náměstí tvoří dohromady ojedinělou kompoziční osu ve vztahu ke geomorfologii terénu.

Historické jádro má čtyři vývojové fáze:

- 1) - Slovanská osada s pozdně románským kostelem
- 2) - kolonizační osada s lichoběžníkovým tržištěm - dnešní Náměstí míru (Dolní náměstí)
- 3) - poutní kostel Božího Těla
- 4) - Horní náměstí

Původně gotické středověké město (základ urbanistické kompozice) s následnou renesanční přestavbou je dochováno do dnešní doby. Po roce 1760 stagnace stavebního vývoje – historický a stavební vývoj měšťanských domů byl ukončen a „konzervován“ v jedné časové etapě, tím je dochována autentičnost. Jedná se o výjimečně zachovaný soubor renesanční architektury.

PRVKY OCHRANY KULTURNĚ – PAMÁTKOVÝCH HODNOT ÚZEMÍ:

- území Městské památkové rezervace Slavonice
- území ochranného pásma Městské památkové rezervace Slavonice
- objekty prohlášené za kulturní památku (včetně hradeb a hradebních příkopů)
- objekty navržené k prohlášení za kulturní památku
- prvky městského interiéru prohlášené za kulturní památku (plastiky, kašny, drobná architektura)
- historické podzemí – sklepy, spojovací chodby
- půdorysná osnova historických stavebních čar - historický půdorys a jemu odpovídající prostorová a hmotová skladba
- panorama MPR - hlavní městské dominanty v dálkových a blízkých pohledech
- ostatní objekty dotvářející prostředí památkové rezervace, s nimiž z hlediska zájmů památkové péče lze nakládat pouze po dohodě s orgány státní památkové péče
- veřejná zeleň
- veřejné městské prostory včetně povrchu komunikací
- prvky městského mobiliáře, informačního systému a povrchových úprav

2.2.1 Památkově chráněná území

Historické jádro města Slavonic bylo prohlášeno za městskou památkovou rezervaci výnosem Ministerstva kultury ČR ze dne 31.8.1961, prohlášení bylo doplněno výnosem Ministerstva kultury ČR ze dne 21. 12. 1987.

Ochranné pásmo MPR bylo určeno rozhodnutím ONV v Jindřichově Hradci. Zajišťuje ochranu vnějších panoramatických a kompozičních hodnot celému území historického jádra a dalších kulturně památkových hodnot v území - hranice zahrnuje celé zastavěné území města, zasahuje i do sousedních katastrů (v RP je vyznačeno ve výkrese č. 6 – Širší vztahy).

2.2.2 Nemovité kulturní památky v řešeném území

Na jednotlivé objekty zapsané v ústředním seznamu kulturních památek se vztahuje památková ochrana ve smyslu zákona o státní památkové péči a příslušných právních předpisů. Podle plánu zásad PZO se v území MPR nacházejí i objekty a areály připravované k návrhu na vyhlášení.

Souběžně probíhá nominace vybraných stavebních objektů – solitérů MPR Slavonic na Seznam světového kulturního a přírodního dědictví UNESCO.

Regulačním plánem nelze měnit ani navrhovat limity pro památkovou ochranu, vznikající podle zvláštních předpisů –stávající nemovité kulturní památky jsou vyznačeny orientačně (k datu schválení RP).

HRADEBNÍ SYSTÉM

- Dačická brána, č.p. 442 č.r. 2132/1
- Jemnická brána, č.p. 540 č.r. 2132/2
- městský dům čp. 439 - barbakán, stavba městského opevnění č.r. 5683
- bašta při čp. 448 č.r. 2132/3
- bašta při čp. 226 č.r. 2132/4
- bašta při čp. 203 č.r. 2132/6
- městské opevnění č.r. 2132/8
- veškeré zbytky valů a příkopů č.r. 2132/13

Grafické zobrazení dochovaných částí hradeb ve Slavonicích je převzato ze situačního plánu „Projekt na záchranu architektonického dědictví – hradební systém města Slavonic“ z května r. 1995 (zpracovatel firma MURUS – MONUMETA RENOVAMUS, projekce spol. s r.o.). Toto zobrazení je orientační.

V současnosti probíhá stavebně historický průzkum fortifikačního systému města – rozsah opevnění, včetně zbytků valů a příkopů bude tímto upřesněn.

PODZEMNÍ ODVODŇOVACÍ SYSTÉM

- podzemní odvodňovací systém, nám. Míru, ul. B. Němcové č.r. 6073
- podzemní odvodňovací systém, střed města č.r. 6123

Pozemní prostory pod Slavonicemi jsou nejstarší zachovalou součástí původního gotického města - souvisí s gotickou zástavbou z 11.-12. století. Předpokládá se, že v době největšího rozvoje města v 16. století byl celý systém již hotový a byl plně funkční. Podzemní kobky zasahují až pod náměstí - náměstí bylo zřejmě menší, obestavěné většinou dřevěnými domy. Odvodňovací systém je promyšlené důlní dílo, které bylo budováno postupně, chodby jsou ručně vytesány v rulovém skalním masivu. Odvodnění podstatně snižuje hladinu spodní vody a má příznivý vliv na zpevnění podzákladí domů.

Podzemní systém chodeb je vyznačen orientačně (v grafické části regulačního plánu – v. č. 3 a 4), neboť není dosud celý jeho rozsah zmapován – postupně jsou prozkoumávány další části systému a jeho spojení se suterény domů. Vzhledem ke složitosti těchto vazeb je nutno problematiku řešit samostatnou dokumentací – včetně nutnosti zabezpečení statiky objektů, navazujících na podzemní prostory.

DOMY A USEDLISTI

(seřazeno podle popisných čísel, silně vytištěné jsou měšťanské domy navržené k zařazení do seznamu památek UNESCO)

	č.p. 439 - viz. hradební systém	
• měšťanský dům	č.p. 440	
	č.p. 442 - viz. hradební systém	č.r. 2144
• měšťanský dům	č.p. 449	č.r. 6075
• měšťanský dům	č.p. 450	č.r. 5367
• měšťanský dům	č.p. 451	č.r. 2139
• měšťanský dům	č.p. 453	č.r. 2140
• měšťanský dům	č.p. 454	č.r. 5360
• měšťanský dům	č.p. 459	č.r. 2141
• měšťanský dům	č.p. 460	č.r. 2142
• měšťanský dům	č.p. 461	č.r. 2145
• měšťanský dům	č.p. 462	č.r. 2146
• měšťanský dům	č.p. 463	č.r. 5361
• měšťanský dům	č.p. 464	č.r. 2147
• měšťanský dům	č.p. 465	č.r. 2148
• měšťanský dům	č.p. 466	č.r. 2149
• měšťanský dům	č.p. 467	č.r. 2150
• měšťanský dům	č.p. 468	č.r. 5362
• měšťanský dům	č.p. 471	č.r. 2151
• měšťanský dům	č.p. 473	č.r. 5263
• měšťanský dům	č.p. 476	č.r. 2152
• měšťanský dům	č.p. 477	č.r. 5264
• měšťanský dům	č.p. 478	č.r. 2153
• měšťanský dům	č.p. 479	č.r. 2154
• měšťanský dům	č.p. 480	č.r. 2155
• měšťanský dům	č.p. 481	č.r. 5365
• měšťanský dům	č.p. 482	č.r. 2156
• měšťanský dům	č.p. 483	č.r. 100912
• městský dům	č.p. 494	č.r. 5681
• městský dům	č.p. 507	č.r. 5679
• dům	č.p. 508	č.r. 5680
• měšťanský dům	č.p. 511	č.r. 5369
• měšťanský dům	č.p. 514	č.r. 5357
• měšťanský dům	č.p. 517	č.r. 2158
• měšťanský dům	č.p. 518	č.r. 2159
• měšťanský dům	č.p. 519	č.r. 2160
• měšťanský dům	č.p. 520	č.r. 2161
• měšťanský dům	č.p. 522	č.r. 2162
• měšťanský dům	č.p. 526	č.r. 5358
• dům	č.p. 528	č.r. 6042
• měšťanský dům	č.p. 533	č.r. 5359
• měšťanský dům	č.p. 534	č.r. 2163
• měšťanský dům	č.p. 536 a 537	č.r. 2164
• měšťanský dům	č.p. 538	č.r. 2165
• měšťanský dům	č.p. 539	č.r. 5366
	č.p. 540 - viz. hradební systém	
• soubor staveb domu	č.p. 543	č.r. 6239
• měšťanský dům	č.p. 560	č.r. 2166
• měšťanský dům	č.p. 562	č.r. 5368
• měšťanský dům	č.p. 563	č.r. 2167
• městský dům	č.p. 570	č.r. 5682

KOSTELY, KAPLE, KAŠNY

- | | | |
|---|-------------|-------------|
| • areál kostela Nanebevzetí Panny Marie | kostel | č.r. 2169/1 |
| | městská věž | č.r. 2169/2 |
| | kříž | č.r. 2169/3 |
| • kaple sv. Jana Nepomuckého (Nádražní ul.) | | č.r. 2190 |
| • kašna se sochou Madony – Immaculaty | | č.r. 2174 |
| • kašna s barokní sochou sv. Floriána | | č.r. 2175 |

KŘÍŽE, KAPLIČKY, BOŽÍ MUKA

- | | |
|---|-------------|
| • zděná Poklona u č.p. 141 (Žižkova ul.) - první ze souboru 7 kaplí kříž. cesty | č.r. 2185/1 |
| • výklenková kaple u č.p. 169 (u SZ bašty) - druhá ze souboru 7 kaplí kříž. cesty | č.r. 2185/2 |
| • kamenný kříž, přemístěný na křižovatku ulice Žižkovy a Na potoku | č.r. 2183 |
| • kříž u kostela Nanebevzetí Panny Marie - viz výše | |

2.2.3 Archeologické lokality

Pod současnou zástavbou historického jádra města jsou dochovány pozůstatky souvislého osídlení od 13. století a pozůstatky systému opevnění. Celé území MPR a ochranného pásma je územím s předpokládaným výskytem archeologických nálezů.

2.2.4 Ochrana historických a kulturních hodnot - návrh prostorového uspořádání, veřejně prospěšných opatření a dalších podmínek ochrany území:

Slavonice patří k našim nejkrásnějším historickým městům s celkovým obrazem a panoramatem dosud málo narušeným. Při návrhu prostorového uspořádání bylo přihlíženo k rozboru konfigurace terénu i obrazu města z dálkových pohledů. Důležitou roli hraje střešní krajina, panorama a zelené koridory v pohledech z městské věže. V průhledech se nejvýznamněji uplatňuje městská věž s kostelem Nanebevzetí Panny Marie. Podnož tvoří historické jádro se 2 – 3 podlažními a nižší prstence zástavby obytné. Doplňující dominanty jsou obě brány, hřbitovní kaple a dochované bašty.

Veřejně prospěšná opatření – obnova a prezentace systému městského opevnění a zdůvodnění návrhu zeleně (rozšíření parkových úprav):

Je navržena obnova hradebního systému města. Vzhledem k tomu, že zobrazení dochovaných částí hradeb v grafické části je orientační, může být jejich rozsah upřesněn - k realizaci záměru obnovy doporučujeme vypracování stavebně historického a archeologického průzkumu hradeb (včetně ověření rozsahu zbylých konstrukcí ve zdivu stávajících objektů a pod terénem) a následně vypracování návrhu na konzervaci a obnovu hradebního systému (s posouzením možnosti částečného doplnění hradebních zdí, zvýšení některých podzemních částí a jejich prezentace).

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 případně zachované části hradeb při veškeré stavební činnosti.

Je navrženo zpřístupnění části ploch bývalého příkopu a parkánu - rozšíření veřejné zeleně na část zahrádek (směrně je rozděleno do dvou etap realizace). Hlavním důvodem je obnova hradebního systému a umožnění prezentaci této kulturní památky, možnost nového pěšího propojení kolem hradeb a revitalizace vnějšího obvodu historického jádra.

Plochy zeleně navazující na hradby jsou navíc zařazeny mezi území s ochranou historických a kulturních hodnot (urbanisticky exponovaná území) - v grafické části RP jsou pozemky označené /h. Jedná se o stávající plochy zahrad a veřejné zeleně (případně části stávajících stavebních pozemků, které jsou navrženy pro zeleň) v prostoru bývalého hradebního příkopu a parkánu. Jsou navrženy k obnově zeleně, podmínky ochrany a obnovy zeleně v takto vymezených plochách jsou specifikovány v kap. 2.5.

Město by mělo vyvinout maximální úsilí (kromě obnovy památek) i k obnově hradebního systému a ke zlepšení estetického vzhledu prostorů na hranici MPR – podle navržených zásad.

Návrh prostorového uspořádání:

Pro ochranu hodnot území z hlediska plošného a prostorového uspořádání zástavby, objemového a architektonického řešení jsou navrženy regulační podmínky, které jsou zobrazeny v grafické části ve výkrese č. 1 a specifikovány v kap. 2.5. a v části A2.

Návrh ostatních opatření:

Jsou navrženy regulační podmínky pro pohledově exponované plochy kompoziční zeleně - /k, respektování průhledů na historické jádro a hradby a ochrana charakteru veřejných prostranství MPR (viz. kapitola 2.5).

Řešené území je dále členěno podle památkové hodnoty jednotlivých částí zástavby na I. – III. stupeň ochrany. Regulační podmínky pro ochranu těchto hodnot jsou promítnuty v regulativech architektonického řešení pro jednotlivé stupně – jsou specifikovány v kap. 2.5. a v části A2.

Území MPR je jedinečné, předmětem řešení regulačního plánu je tudíž především zachování všech historických a kulturních hodnot. Řešení je mimo výše jmenovaná opatření obsaženo i v zásadách urbanistické koncepce (v kap. 2.4.) a v navržených regulačních podmínkách (v kap. 2.5).

2.2.5 Ochrana přírodních hodnot

Přírodní vazby jsou jasně definovány trasou Slavonického potoka v jižní části MPR. Koridor navazující na tuto přírodní osu území je bývalým Slavonickým korzem a je nezastavitelný (závazně vymezen jako propojení prvků ÚSES).

2.2.5.1 Zvláště chráněná území

V řešeném území se nenachází ani do něj nezasahuje národní park, chráněná krajinná oblast, národní přírodní rezervace, přírodní rezervace, národní přírodní památka ani přírodní památka.

2.2.5.2 Obecná ochrana přírody

Památné stromy, významné dřeviny

V řešeném území nejsou vyhlášené památné stromy. V zastavěném území se však nacházejí dřeviny, které svou existencí plní nejen základní hygienické funkce, ale přispívají k obrazu místa. Byla zpracována základní inventarizace vzrostlé zeleně a kategorizace zeleně dle funkce a významu.

Vymezena k ochraně byla kategorie významných dřevin:

- významné stromy – dřeviny se základním významem pro zastavěné území. Jedná se o solitérní, letité vzrostlé jedince (např. buk lesní u školy apod.), popřípadě skupiny dřevin vytvářející základní zelenou kostru města. Tyto stromy jsou v současném členění a obrazu města nenahraditelné. Tyto dřeviny je možné chápat v širším smyslu jako památné stromy, případně přímo zvážit orgánem ochrany přírody jejich vyhlášení za památné stromy.

Ostatní stromy jsou rozděleny do dvou kategorií:

- vyznačené zeleně - dřeviny, které plní funkci běžné městské zeleně, jejich stav a umístění nevyžaduje obnovu nebo rekonstrukci, v případě nutnosti je však možné je nahradit
- vyznačené žlutě - stromy nebo skupiny navržené k odstranění (nebo náhradě ve vhodnějším místě), neplní svůj účel městské zeleně buď svým zdravotním stavem, nevhodností druhu nebo koncepcí umístění.

Zobrazení jednotlivých stromů nebo skupin ve výkrese č. 1 je orientační – nebylo provedeno zaměření. V rámci větších skupin, vyznačených jako nevhodné, je možné odborným průzkumem a v souvislosti s konkrétním řešením určit některé dřeviny jako vhodné k zachování.

2.3 VAZBY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ NA ŠIRŠÍ OKOLÍ A OSTATNÍ ČÁSTI MĚSTA

Návaznost historického jádra z hlediska dopravní a technické infrastruktury

Vztah řešeného území na navazující území města z hlediska dopravy, technické infrastruktury a pěších tras je zobrazen ve výkrese č. 6 – Širší vztahy. Návaznost inženýrských sítí je zobrazena také ve výkresech č. 3 a 4 a popsána v kap. 2.6.3.

Základní podmínkou pro obsluhu centrální zóny města je její dostupnost. V případě Slavonic je tento požadavek splněn především na obvodu MPR, vjezdy do historického jádra jsou jednoznačně vymezeny třemi historickými trasami. Důležitějším spojením se tak stává pěší provoz do centra - frekventované jsou současné pěší trasy k náměstí - od dnešního autobusového nádraží a ze západní strany podél bývalé školy. Návrh pěších tras a sezónních propojení, řešených v RP (zobrazených ve výkresech č. 1 a 2), umožňuje lepší propojení centra s okolní zástavbou a realizaci nového prohlídkového okruhu kolem městských hradeb. Navrženo je zejména doplnění pěších cest u severozápadní, severovýchodní a jihovýchodní bašty, propojení přes rekonstruovaný objekt kina a další možnosti sezónních propojení.

Na rozšíření a zlepšení služeb pro turistiku bude mít největší vliv prodloužení železniční trati do Rakouska a přesunutí autobusového nádraží k vlakovému, s nově upraveným pěším průchodem k centru. U nádraží by tak vzniklo přestupní místo s dostatkem parkovacích ploch (je mimo řešené území RP – řešeno v ÚP města).

Turistika a význam kulturních památek pro cestovní ruch

Kulturní památky tvoří jednu z nejvýznamnějších součástí kulturního bohatství každého národa. Cestovní ruch je odvětvím, které může tvořit největší objem prostředků pro obnovu a revitalizaci památek. Je proto společensky velmi žádoucí, aby se při zachování všech zásad památkové péče a rovnoměrného rozvoje území co nejvíce vhodných památek stalo vyhledávanými cíli cestovního ruchu.

Specifickým rysem osídlení jihočeského kraje je množství menších historických měst a obcí, krajem vedla v minulosti celá řada důležitých obchodních cest. V téměř každé obci v okolí je proto možné najít zajímavou církevní památku, od návesních kaplí, často historicky cenných, až po zámky, kostely a poutní místa.

Vzhledem k požadavkům na obsah regulačního plánu památkového území ve vztahu k cestovnímu ruchu (dle směrnice ICOMOS) jsou orientačně zapracovány i vazby řešeného území na turistické a cyklistické trasy a doporučené prohlídkové okruhy (jsou zobrazeny ve výkrese č. 6 – Širší vztahy).

Turistické trasy

Značené stávající turistické trasy jsou zejména:

- ze Slavonic do Dačic podél Moravské Dyje (pozůstatky původních mlýnů), přes Montserrat
- na Landštejn přes Staré město pod Landštejnem
- naučná stezka s informačními tabulemi přes Pfaffenschlag na Landštejn
- nově otevřená Graselova stezka (je připravováno její rozšíření do Rakouska)

Navržené trasy v návrhu ÚP:

- cyklotrasa s vyhlídkovými místy přes Kozí Vrch do Maříže (s napojením na Frantres) – viz kap. 2.6 a grafická část – výkres č. 6.

Další možností je doplnění cyklotras, zaměřených na kostely a drobné církevní památky v okolí.

V návrhu regulačního plánu je uvažováno s novou vycházkovou trasou kolem historického jádra – „cesta po hradbách“. Je nutné v 1. etapě:

- zlepšit prostředí hlavního pěšího vstupu (u severní hradby), v prostoru jihovýchodní bašty (realizace zahrady u Jemnické brány) a u severozápadní bašty (nové pěší propojení)
- následně by měla být obnovena Slavonická pěší promenáda u potoka, s realizací parkových úprav a vyznačení stopy původní hradby a jihozápadní bašty

Kulturní akce, prezentace památek, orientace ve městě

Trvale vymezené prostory pro kulturní činnost jsou především museum a Galerie Slavonice na Dolním náměstí, připravuje se víceúčelové využití bývalého kina.

Známou atraktivitou pro turisty jsou kromě měšťanských domů a kostelů i vyhlídková věž, podzemní odvodňovací systém, keramické dílny (autorská originální keramika Maříž), řezbářský ateliér, textilní dílna a letní akce Slavonické renesanční společnosti. Za hranicemi s Rakouskem je nejvýznamnější Muzeum Humanum ve Fratres.

Publicita Slavonic v souvislosti s možným zápisem na seznam UNESCO je dobrou příležitostí ke zvýšení zájmu o území. Měla by se však výrazně zlepšit možnost prohlídky interiérů renesančních domů na náměstí a orientace ve městě. Místa pro situování orientačních tabulí jsou vhodná v návaznosti na pěší vstupy do MPR.

Zásady pro zajištění rovnováhy mezi památkovou ochranou a využitím památek pro cestovní ruch (soulad s cíli územního plánování):

- nesmí být upřednostněny ekonomické zájmy na úkor bydlení a podmínek pro život obyvatel MPR – je obsaženo v zásadách na ochranu bydlení a podmínkách pro možnost změn občanského vybavení
- využívání památek musí být v souladu s historickými hodnotami staveb i území - je obsaženo v zásadách a regulačních podmínkách v kap. 2.5.

2.4 NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE

2.4.1 Zásady urbanistické koncepce regulačního plánu

Koncepce řešení vychází z historického vývoje řešeného území, respektuje jeho současný stav a rozvíjí jeho mimořádné přírodní, civilizační a kulturní hodnoty. V jejich jednotě je zachován genius loci města a unikátnost jeho vývoje.

Zásady urbanistické koncepce regulačního plánu:

Prioritou návrhu řešení je uchování a rehabilitace památkových hodnot v území - je zajišťováno především ochranou památkového území a kulturních památek podle platných předpisů (zákon č. 20/1987 o státní památkové péči, v platném znění, vyhláška č. 66/1988Sb., k provedení zákona o státní památkové péči, v platném znění). Pro možnost záchrany hradebního systému města je nutné urychleně zajistit ochranu této památky podle platných zákonů – vyžadovat plnění povinností vlastníka KP orgány památkové péče.

- 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. obě 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 podkrovní.
- 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 (zdůvodnění viz. kap. 2.2.4).
- V plochách veřejně přístupných bude vyznačena stopa původní hradby (i JZ bašty) na základě archeologického výzkumu. Dochované části hradebních zdí včetně nárožních bašt je nutno co nejvíce pohledově odkrýt – kromě asanačních úprav jsou navrženy regulace pro zeleň (viz. kap. 2.5.3, str. 28). 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 peším propojením do historického jádra. Je zpracována studie na úpravu této lokality (předpokládá se realizace konstrukce pro překonání výškového rozdílu u hradby). Tyto prostory jsou nejvhodnějším místem pro konání letních kulturních akcí - je zde umožněno vytvoření letní scény. Navržená transformace obytného objektu u JV bašty na občanské vybavení umožní situování zázemí pro tyto aktivity.
- Je nutno začlenit zpracovávaný stavebně historický průzkum a závěry Plánu zásad památkové ochrany pro MPR do podmínek pro zpracování projektových dokumentací pro územní a stavební řízení.

- Pokud plochy v soukromém vlastnictví zůstanou v užívání majitelů jako zahrady, musí být respektovány navržené zásady pro oplocení, výsadby a nezastavitelnost ploch s odstraněním stávajících doplňkových objektů (kolny, přístřešky garáže apod.).
- Navrženou obnovu Slavonické pěší promenády u potoka s realizací navazujících parkových úprav (včetně vyznačení stopy původní hradby a jihozápadní bašty) je vhodné řešit podrobnou architektonickou studií - v návaznosti na řešení přestavby víceúčelového kulturního zařízení. Bude zohledněn přírodní charakter území – zpevněné plochy mohou být s pískovým povrchem, bude doplněn mobiliář a osvětlení. Stávající trafostanice bude odstraněna – vestavěna do objektu při přestavbě kina (případně požární zbrojnice). Vyznačení stopy JZ bašty bude upřesněno podle tvaru, zjištěného archeologickým průzkumem.
- Je navržena úprava vodního toku u promenády – kromě nezbytného prohloubení koryta je doporučeno zvýšení hladiny vody přehrázkami (přírodními splávkami), umožnění přístupu k vodní hladině přírodně řešenými stupni.
- Je navrženo zapojení úpravy potoka do řešení parkových úprav u JV bašty – možnost vytvoření meandrů v zatravněné ploše a malé vodní nádrže. Doplněn bude mobiliář pro odpočinek a posezení. Záměr je doporučeno zpracovat podrobnější dokumentací.
- 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 peším 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. Zde by potom místo dnešních zahrad mohly postupně vzniknout letní zahrádky s posezením.
- U hasičské zbrojnice je doplněna úprava prostranství - park s dětským hřištěm, umožnění výjezdu požárních vozů po pěší promenádě přímo na ulici Mařížskou (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,

kteřé navazují na stávající neestetický přístup do historického jádra. Ve východní části lokality jsou naopak zahrádky doplněny až po navržené tržiště. 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. Úpravy doporučujeme upřesnit samostatnou dokumentací na základě zaměření. Část zeleně u severní hradební zdi je vymezena pro veřejné prostranství - tržiště.

Regulační podmínky pro využití stavebních i volných ploch a pro realizaci uvedených záměrů jsou stanoveny v kap. 2.5.

2.4.2 Koncepce dopravní obsluhy

- Respektován 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 a zeleně).
- Hlavní zásady pro řešení z hlediska dopravy jsou uvedeny podrobně v kap. 2.7.1. Je zohledněn požadavek na návrh parkovišť pro návštěvníky a obyvatele - je řešeno na obvodu MPR.

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

2.5.1 Prostorové uspořádání a regulační zásady pro zástavbu v řešeném území

Regulativy a podmínky pro zpracování podrobnější dokumentace, obecně platné pro celé řešené území (na základě zprávy PZO – upraveno a doplněno pro RP).

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
- ◆ začlenit zpracovávaný stavebně historický průzkum do podmínek pro zpracování projektových dokumentací pro územní a stavební řízení
- ◆ nenarušit nevhodnými stavebními zásahy území ochranného pásma MPR - t.j. 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 pláště 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 navrhnout 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
- ◆ stavební zásah do jednotlivých rušivých objektů (půdorysný, hmotový i architektonický) bude upřesněn v návaznosti na památkový rozbor území (hodnotící listy jednotlivých objektů)
- ◆ 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 trémových 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 krovy, 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 dispozici s hospodářskými budovami orientovanými do hloubky parcely. Stavební objekty odpovídající této dispozici 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.
- ♦ Stav území, dokumentovaný na mapě stabilním katastru z roku 1828, bude případně zohledněn v navazujících správních řízeních jako jedna z urbanistických hodnot v území - podle konkrétní situace (pozn. zpracovatele: mapa zachycuje pouze určitý krátký okamžik stavebního vývoje města - ne vždy ideální, zejména pokud jde o dvorní trakty). V každém případě je nutné posoudit přínos případné dostavby pro využití staveb, pro život obyvatel, oživení lokality a pro zlepšení estetických, provozních nebo hygienických hodnot dnešního stavu zástavby.
- ♦ 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

2.5.2 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 la a ld (viz omezení zástavby vnitrobloků), případně ji určuje rozhraní funkčního využití pozemků. Upřesnění je možné v rámci navazujících správních řízení (při využití hodnotících listů PZO).

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)

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

ULIČNÍ ČÁRA:

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).

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 (při využití hodnotících listů PZO).

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 (při využití hodnotících listů PZO)

podmíněně 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) – je doporučeno prověření architektonickou studií se znalostí konkrétního záměru (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 (některé z objektů jsou již k vyhlášení za kulturní památku navrženy orgánem památkové péče).

- ♦ 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 štítového 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 doporučeno prověření architektonickou studií se znalostí konkrétního záměru a zaměření
- ♦ 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, případně 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. Ve větších rozvojových lokalitách je graficky orientačně vyznačeno doporučené umístění hlavních objemů staveb.
- ♦ **Území III. stupně** - způsob přestavby narušených území není vymezen, je doporučeno prověření architektonickou studií se znalostí konkrétního záměru

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 štítové 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 - posoudit kvalitu architektonického řešení urbanisticky cenného území v rámci navazujících správních řízení

NÁVRH PROSTOROVÝCH ZMĚN - VYMEZENÍ OBJEKTŮ NARUŠUJÍCÍCH HISTORICKÉ PROSTŘEDÍ

V řešeném území jsou vymezeny:

- ♦ **objekty určené k odstranění:** objekty zcela nevhodné, navržené k odstranění, nepřipustné jsou rekonstrukce i opravy těchto staveb (v územích asanačních úprav a veřejně prospěšných staveb – viz. kap. 2.9.)
- ♦ **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 (při navazujícím správním řízení je nutné posoudit kvalitu architektonického řešení, přínos případné dostavby pro využití lokality a život obyvatel a pro zlepšení estetických, provozních nebo hygienických hodnot dnešního stavu zástavby)
- ♦ **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.**

Konkrétní zásahy do objektu a úpravy architektonického řešení budou upřesněny v rámci navazujících správních řízení (při využití hodnotících listů PZO).

2.5.3 Regulační podmínky pro pozemky zeleně

Regulační podmínky vyznačené ve výkrese č.1:

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 (popis a zdůvodnění – viz. kap. 2.2.4)..Je nutno začlenit zpracovávaný stavebně historický průzkum do podmínek pro zpracování projektových dokumentací pro územní a stavební řízení.

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. 2.5.6) 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 prvky 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. 2.5.6), 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 ZELENĚ 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)