

ZÁVAZNÁ ČÁST ve formě regulativů

Úkolem regulačního plánu je vyřešit v souladu s územním plánem města Slavkova u Brna novou organizaci ploch funkčně-provozní a prostorovou, a to s ohledem na omezení vyplývající z charakteru památkové ochrany území (někdejší židovská čtvrť jako součást Městské památkové zóny Slavkov u Brna).

Závazná část v návrhu regulačního plánu představuje :

1) CELKOVOU URBANISTICKOU KONCEPCI PROSTORU KOLÁČKOVA NÁMĚSTÍ

- ve výhledové funkční struktuře
- dopravní organizaci v území s regulovaným provozem
- v prostorovém uspořádání a limitech využití ploch v blocích
- s odvoláním na příslušné grafické přílohy č.1, č.2, č.3, č.6

Pro funkční využití území Koláčkova nám. byly stanoveny podrobné regulativy v územním plánu města Slavkova, které jsou vyhlášeny jako závazné a proto jsou akceptovány návrhem regulačního plánu,

2) VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH ÚZEMÍ, POZEMKŮ A STANOVENÍ INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ

Zastavitelné území je vyznačeno půdorysným obvodem bloků v grafické příloze č. 2, plošný a prostorový regulativ pro dostavbu proluk je v konceptu uveden jako závazný pro jednotlivé bloky, intenzitu zastavění a využití pozemků v jednotlivých blocích jako limitní udává tabulka hodnot pro :

- koeficienty zastavění $K = \text{m}^2 \text{ zast. plochy} : \text{m}^2 \text{ pozemku}$
- Indexy podlažních ploch $\text{IPP} = \text{m}^2 \text{ podlaž. pl.} : \text{mě pozemku}$

TABULKA :

blok číslo	plocha pozemku [m ²]	zastavěná plocha [m ²]	podlažní plocha [m ²]	koeficient zastavění	index podl. ploch
1	1125	706	1378	0,6	1,2
2	2002	1500	3000	0,7	1,5
3	381	302	302	0,8	blok na dožití
4	1749	1080	2172	0,6	1,2
5	blok není předmětem regulace v tomto plánu				
6	2707	1777	3967	0,7	1,5
7	3609	2088	3306	0,6	0,9
8	4221	1915	3433	0,5	0,8
9	5343	1726	3896	0,3	0,7
10	4640	2932	5158	0,6	1,1
celkem	25777	14026	26612	0,6	1,0

Hodnoty uvedené v tabulce nutno považovat za limitní a jejich překročení podléhá schválení orgánem památkové péče.

3) REGULATIVY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

V návrhu regulativů jsou respektovány zásady obsažené v Programu regenerace MPZ Slavkov u Brna z dubna 1995, a to uplatněné na jednotlivé bloky zástavby diferencovaně: vzhledem k autentickým hranicím někdejší židovské čtvrti a ke stávající výškové úrovni okolních bloků, tedy ve vazbě ke konkrétním objemům a hmotovým souvislostem v území.

Obecně je stanoven požadavek rekonstrukce a dostavby území pro polyfunkční využití k rozvoji zázemí centra, se zachováním asi 50% podílu bydlení ve dvoupodlažní blokové zástavbě městského typu, s možností vestaveb do podkroví. Uspořádání respektuje převažující blokový charakter původní zástavby s výškovým limitem dvou podlaží pod sedlovými a valbovými střechami a s parametry hlavních a vedlejších uličních prostorů. Se samotným centrem města na Palackého náměstí převažuje pěší propojení.

Řešený prostor je tedy navržen jako funkčně smíšené centrální území, vyhrazené pro obchod, služby a drobné podnikání hlavně v přízemích domů, a pro bydlení v patrech a event. podkrovích. Požadavek na rekonstrukci stávajících domů a dostavby proluk povede ke zvýšení intenzity zastavění odpovídající poloze a významu Koláčkova náměstí v centrální zóně města.

Řešené území je rozčleněno do deseti bloků označených 1 až 10.

Blok č. 1

Výrazně bloková struktura s mimořádnou hustotou zastavění určená k rekonstrukci a dostavbě. Využití obytné a obchod+služby. Dvoupodlažní řadová zástavba se sedlovými zvalbenými střechami, zcela bez vnitroblokové zeleně. Požaduje se vysoce kvalitní architektonické řešení s podporou původního historického výrazu, striktní respektování původní uliční čáry. Přízemí domů může být využito ke komerčním účelům.

V sousedství severně soliterní stavba památkově chráněné synagogy, dvoupodlažní se sedlovou střechou a štíty – po celkové rekonstrukci slouží jako občanské vybavení vyššího stupně. Změny a úpravy vyloučeny.

Blok č. 2

Souvislá uliční řada domů blokového typu (navazující na patricijské domy na hlavním náměstí). Velká hustota zastavění, menší podíl vnitroblokové zeleně. Převážně dvoupodlažní řadová zástavba se sedlovými zvalbenými střechami. Určeno k postupné rekonstrukci (1x dostavba). Využití obytné a obchod+služby, přízemí domů může být využito ke komerčním účelům. Požaduje se kvalitní architektonické řešení s podporou původního historického výrazu, striktní respektování uliční čáry.

Blok č. 3

Malý blok o vysoké hustotě zástavby, bez vnitroblokové zeleně, tvořený dvěma domky s obytným využitím. Domky přízemní se šikmou střechou, technický stav podprůměrný. Blok určen k postupnému dožití.

Blok č. 4

Poloblok určený na západní a jižní straně k celistvé dostavbě. Přízemní domy se šikmými střechami, se značnou hustotou zástavby a menším podílem vnitřní zeleně. Stávající domky s obytným využitím určeny k rekonstrukci s možností adaptace

podkroví, při kvalitním architektonickém řešení a respektování uliční čáry. Novostavby jedno- a dvoupodlažní s podkrovím v šikmých střeších, v nové uliční čáře utvářející blok, kvalitní architektonický výraz s důrazem na řešení JV nároží, využití k občanské vybavenosti celoměstského významu. Podél západní strany bloku nová průchozí ulička, při jižní straně bloku parkovací stání, zčásti vyhrazené (nízkým oplocením).

V sousedství západně soliterní stavba bývalých jeslí – přízemní obytný dům se sedlovou střechou bude na východní straně opatřen přízemní přístavbou s podkrovím v šikmé střeše pro zařízení služeb, hranice pozemku vymezena oplocením. Nutný kvalitní architektonický výraz.

Blok č. 5

Poněkud chaotická, zčásti bloková struktura s určující uliční řadou domů a novostavbou v SZ rohu. Zástavba převážně dvoupodlažní se šikmými střechami, značné hustoty zastavění, menší podíl vnitroblokové zeleně, využití obytné a obchod+služby. Doporučena postupná rekonstrukce domů, přízemí může být využito komerčně. Požadováno respektování uliční čáry.

Blok č. 6

Typicky předměstská zástavba –souvislá uliční řada domů blokového typu v jižní části pozemku. Stávající zástavba přízemní se sedlovými střechami, nenáročného vzhledu, převážně využitá k obytným účelům. Značná hustota zastavění, menší podíl vnitroblokové zeleně. Určeno k postupné rekonstrukci s možností adaptace podkroví, standardní architektonické řešení, respektování uliční čáry.

V severní části pozemku na blokovém principu nová zástavba dvoupodlažními domy s podkrovím v šikmé střeše, využití obytné. Stanovena nová uliční čára evokující původní řešení –pro narušení stereotypního výrazu průčelí zástavby doporučeno půdorysné proclenění. Kvalitní architektonické řešení se zvýrazněním SV nároží.

Blok č. 7

Předměstská zástavba bloku ve tvaru písmene L, poněkud chaotická. Zástavba převážně přízemní řadová se šikmými střechami, nenáročného vzhledu, využita hlavně k obytným účelům. Značná hustota zastavění, menší podíl vnitroblokové zeleně. Určena k postupné rekonstrukci s možností adaptace podkroví. Standardní architektonické řešení, respektování uliční čáry. 4x dostavba řadová přízemní, případně s podkrovím, vždy šikmé střechy.

Blok č. 8

Tři souvislé uliční řady domů blokového typu.. Zčásti velká hustota zastavění (v jižním sektoru), zčásti volnější se značným podílem vnitroblokové zeleně (v severním sektoru). Jedno- a dvoupodlažní řadová zástavba se sedlovými zvalbenými střechami, využití k obytným účelům a obchod+služby. Určeno k postupné rekonstrukci, u přízemních domů s možností adaptace podkroví, kvalitní architektonické řešení (především do Koláčkova náměstí), striktní respektování uliční čáry. 3x dostavba řadová dvoupodlažní, resp. jednopodlažní s podkrovím, vždy šikmé střechy.

Blok č. 9

Necelistvý blok určený uliční řadou domů na severní straně a v podstatě soliterní novostavbou na východě. Převážně dvoupodlažní řadová zástavba se šikmými střechami, využití k obytným účelům a obchod+služby, administrativa. Hustota zastavění průměrná, značný podíl vnitroblokové zeleně. Určeno k postupné rekonstrukci, přízemí domů může být využito ke komerčním účelům. Kvalitní

architektonické řešení, respektování uliční čáry. Pohledové scelení SV nároží bloku zřízením pergoly kryjící parkovací stání.

Blok č. 10

Bloková struktura hustě řazených, převážně dvoupodlažních domů se sedlovými zvalbenými střechami, využití obytné a obchod+služby. Značná hustota zástavby, nepatrný podíl vnitroblokové zeleně. Stávající zástavba určena k postupné rekonstrukci při striktním respektování původních uličních čar, kvalitní architektonické řešení s podporou původního historického výrazu. Přízemí domů může být využito ke komerčním účelům. Blok bude na jižní straně uzavřen v nové uliční čáře dvou- resp. jednopodlažní novostavbou se šikmými střechami, velmi kvalitního architektonického řešení, obě nároží na JZ a JV budou zvýrazněna, využití obytné, resp. k občanské vybavenosti městského významu.

Ústřední část řešeného území při Kolářkově náměstí (určená de fakto pro další blok) bude v časovém horizontu platnosti tohoto regulačního plánu ponechána nezastavěna a bude zde zřízeno kapacitní parkovací stání pro potřeby centra města, a to na společné, výškově nečleněné ploše komunikací a dopravních ploch