

knesl kynčl architekti

**ÚZEMNÍ STUDIE
MALENOVICE
HISTORICKÉ CENTRUM
00816_70**

03/2022

Územní studie Malenovice — historické centrum

lokalita	území mezi třídou 3. května na severu, ulicí Žleby na jihu, ulicemi Švermova a Palackého na východě a ulicemi Zabrání, Jarolínkova a Hřebíčková na západě; zahrnuje zejména historické jádro Malenovic
zadavatel	Město Zlín náměstí Míru 12 761 40 Zlín Jiří Korec — primátor
pořizovatel:	Magistrát města Zlína Oddělení prostorového plánování náměstí Míru 12 761 40 Zlín Ing. arch. Ivo Tuček — vedoucí oddělení
zhotovitel	knesl kynčl architekti s.r.o. Šumavská 416/15 602 00 Brno doc. Ing. arch. Jakub Kynčl, Ph.D. — garant projektu
urbanistická koncepce:	Ing. arch. Jiří Knesl doc. Ing. arch. Jakub Kynčl, Ph.D. Ing. arch. Jan Špirit Ing. arch. Bohuš Zoubek Mgr. Ondřej Hrejsemnou
datum	březen 2022
stupeň projektové dokumentace	územní studie

OBSAH

A. REGULACE

Textová část

- A 1. Podmínky pro rozhodování v území
- A 2. Přehled obsahu studie

Grafická část

- A.01 Regulační výkres I 1 : 2500

B. ODŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉHO ŘEŠENÍ

Textová část

- B 1. Úvod
- B 2. Analýza současného stavu
- B 3. Navržené řešení
- B 4. Závěr

Grafická část

- B.01 Širší vztahy I 1 : 10 000
- B.02 Vlastnické vztahy I 1 : 2500
- B.03 Způsob využití pozemků dle KN I 1 : 2500
- B.04 Druh využití staveb dle KN I 1 : 2500
- B.05 Územní plán I 1 : 2500
- B.06 Územně analytické podklady I 1 : 2500
- B.07 Morfologie území, významné pohledy I 1 : 2500
- B.08 Půdorysné uspořádání zástavby I 1 : 2500
- B.09 Měřítko zástavby – objem budov I 1 : 2500
- B.10 Prostupnost území I 1 : 2500
- B.11 Výška budov I 1 : 2500
- B.12 Tvary střech budov I 1 : 2500
- B.13 Problémový výkres I 1 : 2500

C. PŘÍLOHY

- C.01 Schéma výškové regulace
- C.02 Schéma stavebního uspořádání
- C.03 Rozvinutý pohled
- C.04 Významné pohledy
- C.05 Katalog staveb — fotodokumentace

A. REGULACE

A 1. PODMÍNKY PRO ROZHODOVÁNÍ V ÚZEMÍ

Pro zajištění kvalitního prostorového uspořádání zástavby v řešeném území se stanovují podmínky výškového a stavebního uspořádání záměrů při jejich umísťování na pozemky. Prostorová regulace je zobrazena na výkrese A.01 Regulační výkres.

A 1.1. Podmínky výškového uspořádání

Řešené území se rozděluje do výškových hladin, ve kterých pro umísťování staveb platí uvedené podmínky:

1NP + sedlová střecha

- Výšková hladina zástavby dosahuje maximálně jednoho podlaží typické výšky a podkroví pod sedlovou střechou typického sklonu.
- Půdorysná délka vikýřů sedlových střech může dosahovat maximálně poloviny délky příslušné okapní hrany budovy.
- Při přístavbách do vnitrobloků zástavba musí odpovídat charakteru a struktuře zástavby předmětného stavebního bloku a nesmí překročit výšku hlavní stavby.

2NP + sedlová střecha

- Výšková hladina zástavby dosahuje maximálně dvou podlaží typické výšky a podkroví pod sedlovou střechou typického sklonu.
- Půdorysná délka vikýřů sedlových střech orientovaných do veřejných prostranství může dosahovat maximálně poloviny délky příslušné okapní hrany budovy. Půdorysná délka vikýřů sedlových střech odvrácených od veřejných prostranství není stanovena.
- Při přístavbách do vnitrobloků zástavba musí odpovídat charakteru a struktuře zástavby předmětného stavebního bloku a nesmí překročit výšku hlavní stavby.

2NP + sedlová střecha nebo ustoupené podlaží s plochou střechou

- Výšková hladina zástavby dosahuje maximálně dvou podlaží typické výšky a podkroví pod sedlovou střechou typického sklonu. Místo podkroví lze realizovat jedno ustoupené podlaží typické výšky.
- Půdorysná délka vikýřů sedlových střech není stanovena.
- Při přístavbách do vnitrobloků zástavba musí odpovídat charakteru a struktuře zástavby předmětného stavebního bloku a nesmí překročit výšku hlavní stavby.

3NP + sedlová střecha nebo ustoupené podlaží s plochou střechou

- Výšková hladina zástavby dosahuje maximálně tří podlaží typické výšky a podkroví pod sedlovou střechou typického sklonu. Místo podkroví lze realizovat jedno ustoupené podlaží typické výšky.
- Půdorysná délka vikýřů sedlových střech není stanovena.
- Při přístavbách do vnitrobloků zástavba musí odpovídat charakteru a struktuře zástavby předmětného stavebního bloku a nesmí překročit výšku hlavní stavby.

4NP + sedlová střecha nebo ustoupené podlaží s plochou střechou

- Výšková hladina zástavby dosahuje maximálně čtyř podlaží typické výšky a podkroví pod sedlovou střechou typického sklonu. Místo podkroví lze realizovat jedno ustoupené podlaží typické výšky.
- Půdorysná délka vikýřů sedlových střech není stanovena.
- Při přístavbách do vnitrobloků zástavba musí odpovídat charakteru a struktuře zástavby předmětného stavebního bloku a nesmí překročit výšku hlavní stavby.
- V řešeném území jsou dále vymezeny:

Dominanta

- Stavba, která svým charakterem pozitivně dominuje řešenému území. Předpokládá se její neměnná výška a působení v obraze sídla.

☒ Závada

- Stavba, která negativně převyšuje okolní zástavbu. V případě novostavby na jejím místě, je nutné zohlednit podmínky výškového stavebního uspořádání.

Druhy výškových hladin a jejich aplikace při rozhodování o změnách v území jsou schematicky zobrazeny v Příloze č. C.01 spolu s fotografiemi jejich příkladů.

A 1.2. Podmínky stavebního uspořádání

V řešeném území jsou vymezeny stavební čáry, které určují tři druhy stavebního uspořádání pro umísťování staveb:

▬▬ Stavební čára uzavřená

průčelí hlavní stavby se umísťuje závazně na stavební čáru. Průčelí hlavní stavby zaujímá závazně celou šířku svého pozemku.

▬ Stavební čára otevřená

průčelí hlavní stavby se umísťuje závazně na stavební čáru. Průčelí hlavní stavby nemusí zaujímat celou šířku svého pozemku.

■ ■ ■ Stavební čára volná

hlavní stavba se umísťuje na nebo za stavební čáru volnou směrem do hloubky jeho pozemku.

Případné vedlejší stavby (např. přístavby do vnitrobloků, volně stojící doplňkové stavby) se umísťují „za“ stavební čárou (ve směru od veřejného prostranství do hloubky pozemku) v souladu s charakterem a strukturou okolní zástavby, tj. v souladu s převažujícím půdorysným uspořádáním okolní zástavby a převažujícím objemovým měřítkem okolní zástavby. Druhy stavebních čar a jejich aplikace při rozhodování o změnách v území jsou schematicky zobrazeny v Příloze č. C.02 spolu s fotografiemi jejich příkladů.

A 1.3. Speciální podmínky

V řešeném území je vymezeno území spadající pod památkovou ochranu:

▬▬▬ Zástavba v OP kulturní památky (hrad Malenovice)

objekty kulturních památek a objekty v území ochranného pásma jsou posuzovány individuálně a nevztahují se na ně obecné regulační zásady.

A 1.4. Pojmy

Podlaží typické výšky:

podlaží s výškou, která převažuje v zástavbě bezprostředního okolí předmětného záměru, a to zejména v případě hlavních staveb.

Sedlová střecha typického sklonu:

sedlová střecha se sklonem, který převažuje v zástavbě bezprostředního okolí předmětného záměru, a to zejména v případě hlavních staveb.

Ustoupené podlaží:

zpravidla nejvyšší nadzemní podlaží, jehož průčelí je ustoupené od vnější obvodové stěny budovy orientované ke stavební čáře minimálně o vzdálenost, která je rovna výšce tohoto ustoupeného podlaží. Střecha tohoto podlaží je plochá.

A 2. PŘEHLED OBSAHU STUDIE

V rámci územní studie bylo podrobněji prostorově prověřeno využití řešeného území. Tato dokumentace sestává z následujících částí:

Část A

obsahuje výsledky územní studie, a to podmínky pro rozhodování v řešeném území uvedené v kap. A textové části a zobrazené v grafické části na výkrese A.01.

Část B

obsahuje analýzu současného stavu území a odůvodnění navrženého řešení, a to v kap. B textové části a ve výkresech B.01 – B.13.

Část C (Přílohy)

obsahuje schémata a fotodokumentaci řešeného území označené C.01 – C.05.



VÝŠKOVÉ HLADINY	STAVEBNÍ ČÁRY	OSTATNÍ ÚDAJE
 4 NP + sedlová střecha nebo ustoupené podlaží s plochou střechou	 stavební čára uzavřená	 budova
 3 NP + sedlová střecha nebo ustoupené podlaží s plochou střechou	 stavební čára otevřená	 hranice parcel KN
 2 NP + sedlová střecha nebo ustoupené podlaží s plochou střechou	 stavební čára volná	 vnitřní kresba parcel
 2 NP + sedlová střecha		 řešené území
 1 NP + sedlová střecha		
 dominanta		
 závada — stavba převyšující stanovenou výškovou hladinu		
	SPECIFICKÁ REGULACE	
	 zástavba v OP kult. památky (hrad Malenovice)	



B. ODŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉHO ŘEŠENÍ

Textová část

- B 1. Úvod
 - B 1.1. Účel a cíle územní studie
 - B 1.2. Vymezení řešeného území
 - B 1.3. Použité podklady
- B 2. Analýza současného stavu
 - B 2.1. Širší vztahy a historie území
 - B 2.2. Historie území
 - B 2.3. Vlastnické vztahy
 - B 2.4. Současné využití území
 - B 2.5. Hodnoty a limity území dle ÚAP
 - B 2.6. Prostorové vztahy v území
 - B 2.7. Potenciál území (pozitiva a negativa)
- B 3. Navržené řešení
 - B 3.1. Koncepce výškového uspořádání
 - B 3.2. Koncepce stavebního uspořádání
 - B 3.3. Speciální podmínky
- B 4. Závěr

Grafická část

- B.01 Širší vztahy I 1:10 000
- B.02 Vlastnické vztahy I 1:2500
- B.03 Způsob využití pozemků dle KN I 1:2500
- B.04 Druh využití staveb dle KN I 1:2500
- B.05 Územní plán I 1:2500
- B.06 Územně analytické podklady I 1:2500
- B.07 Morfologie území, významné pohledy I 1:2500
- B.08 Půdorysné uspořádání zástavby I 1:2500
- B.09 Měřítko zástavby – objem budov I 1:2500
- B.10 Prostupnost území I 1:2500
- B.11 Výška budov I 1:2500
- B.12 Tvary střech budov I 1:2500
- B.13 Problémový výkres I 1:2500

B. ODŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉHO ŘEŠENÍ

B. ODŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉHO ŘEŠENÍ

B 1. ÚVOD

B 1.1. Účel a cíle územní studie

Cílem územní studie je stanovit podmínky prostorového uspořádání řešeného území, zejména s ohledem na ochranu charakteru zástavby historického jádra Malenovic a jeho severního předpolí. Územní studie bude sloužit jako podrobnější podklad pro rozhodování v území.

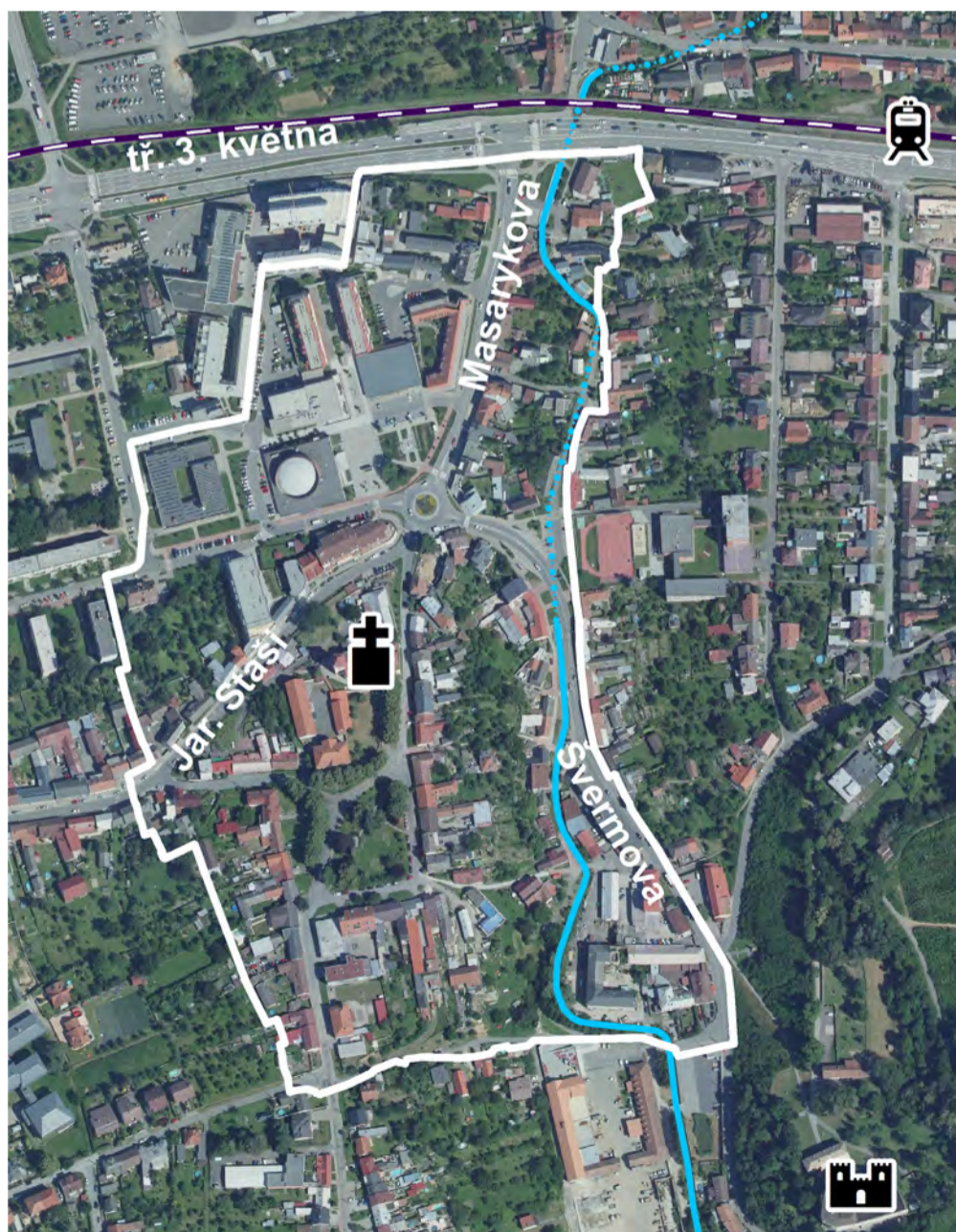
B 1.2. Vymezení řešeného území

Řešené území v sobě zahrnuje zejména historické jádro Malenovic. Území je vymezeno na severu třídou 3. května, na jihu ulicí Žleby a na východě ulicí Švermovou a Palackého. Západní hranici tvoří linie zadních traktů ulice Zabráni a Jarolímkova náměstí a pokračuje k severu podél ulice Hřebíčkovy.

Řešené území je vyznačeno ve výkresech grafické části územní studie.

B 1.3. Použité podklady

- Zadání územní studie „Malenovice – historické centrum, regulační studie“ (Magistrát města Zlína, 01/2020);
- Územní plán Zlín, úplné znění po vydání změn 3B a 3D (Magistrát města Zlína, 2020);
- Územně analytické podklady SO ORP Zlín (Magistrát města Zlína, 2020);
- Dopravní společnost Zlín-Otrokovice, s.r.o., 2020, dostupné z: www.dszo.cz;
- Základní škola Zlín, tř. Svobody 868, příspěvková organizace, dostupné z: <https://www.ekatalog.cz/firma/330627-zakladni-skola-zlin-tr-svobody-868-prispevkova-organizace/>;
- TRČKOVÁ, Petra: Farní úřad Malenovice 1722-1953 Inventář, 2016;
- Ortofotomapa, snímkováno 2020 (ČÚZK, služba WMS, 2022);
- KUČA, Karel: Města a městečka v Čechách, na Moravě a ve Slezsku. II. díl. Praha, 1997. ISBN:80 85983-13-3;
- fyzický průzkum území (2021–2022).



Obr. 1 Řešené území na ortofotomapě

B 2. ANALÝZA SOUČASNÉHO STAVU

B 2.1. Širší vztahy a historie území

Malenovice se nacházejí na západním okraji zlínské aglomerace v těsné blízkosti města Otrokovice, kde nejzápadnější výběžky Vizovické vrchoviny vystupující z Napajedelské brány ve spodní části údolí Dřevnice, jež zde ústí do Hornomoravského úvalu. Území formuje rovněž rozvětvené údolí potoka Baláše s výběžkem Skalka, na jehož úbočí stojí hrad Malenovice a v severozápadní úžlabině pod hradem se nachází historické centrum Malenovic. Obytná zástavba je ze severu ohraničena železnicí Otrokovice – Zlín a silnicí I/49 (třída 3. května), z níž kolmo na jih vybíhá ulice Masarykova, ve směru na centrum Malenovic. Širší vztahy jsou zobrazeny na výkrese B.01 Širší vztahy.

B 2.2. Historie území

První zmínka o Malenovicích pochází z roku 1321, v polovině 14. století se poprvé zmiňuje tvrz, hrad a fara a v roce 1406 se o Malenovicích mluví jako o městečku (od roku 1570 s pivovarem). Starší vesnické osídlení u kostela bylo v 13.–14. století nahrazeno severní částí městečka se založeným pravidelným čtvercovým náměstím a s tzv. koutovými ulicemi. Kostel se tak ocitl severně od náměstí. Ještě severněji se směrem k Tečovicím rozvinulo předměstí s velmi dlouhým a širokým náměstím s potokem, jehož vznik je spojen se založením hradu, ke kterému plynule pokračuje východní řada usedlostí (dnes ulice Švermova a Palackého). V roce 1626 celé Malenovice vyhořely. Do té doby zde převažovala dřevěná zástavba. Postupně byla zastavěna náves, kvůli čemuž se původní návesní prostor vytratil. Západní a východní okraj návsi se proměnil na dvě souběžné ulice — Masarykovu a Palackého. V roce 1845 byl na místě původního gotického kostela postaven farní kostel sv. Mikuláše. V 18. a 19. století vznikla zástavba dělnických domků na ulici Zabráni, jižně od náměstí. V roce 1863 Malenovice zasáhl další požár.

Dolní konec Malenovic je od roku 1899 v jižním souběhu s Bezručovou ulicí přetnut lokální železnicí z Otrokovice do Zlína a Vizovic s nádražím, která spolu s hlavní silnicí vytváří přirozenou hranici rozšiřování nové zástavby (zejména v meziválečném období, kdy se počet obyvatel v Malenovicích zdvojnásobil, v souvislosti s aktivitami firmy Baťa). Zástavba se přednostně rozvíjela podél ulic J. Staší, Tyršovy, Světlova a Havlíčkovy. Z nich byly vytyčeny kolmé ulice Fügnerova, Lidická, 1. Máje, Komenského, I. Veselkové a další. Urbanistická struktura v tomto období vznikala živelně a extenzivně, spíše jako oddělené plochy zástavby, které se později propojily. Dopravní význam náměstí pro propojení k jihu se postupně ztratil, resp. zůstal pouze v případě ulice Švermovy.

Začátkem 30. let 20. století vznikla měšťanská škola v ulici Komenského (nad Švermovou ulicí). Od konce 30. let začíná budování průmyslu (velká cihelna Baťa 1938, stavební stroje Otakar Slovenčík 1945, Závody přesného strojírenství 1949, a další). V návaznosti na vznik nových strojírenských závodů a rozvoj průmyslu obecně, pokračoval v 50. a 60. letech rozvoj převážně rodinné zástavby (která později pokračuje zejména v jižní a východní části obce).

V 60. a 70. letech vzniká velké panelové sídliště s vybaveností v prostoru mezi ulicemi Tyršovou a železnicí, s těžištěm v podobě kulturního střediska s kinem, poštou apod. na místě zbořené západní strany návsi u ulice Masarykovy (dnešní Nové náměstí). Přestože většina historického intravilánu doznala radikálních změn podoby zástavby, středověké náměstí si v základních rysech zachovává tradiční strukturu.

Po roce 1990 vznikají zejména areály komerčních center — největší ve směru na Otrokovice. Památkové ochranné pásmo malenovického hradu bylo vyhlášeno v roce 1995.

Mezi významné budovy postavené po roce 1990 patří dům s pečovatelskou službou Malenovice na Tyršově ulici od Ing. arch. Jiřího Jílka, kde dnes sídlí domov pro seniory EFATA.

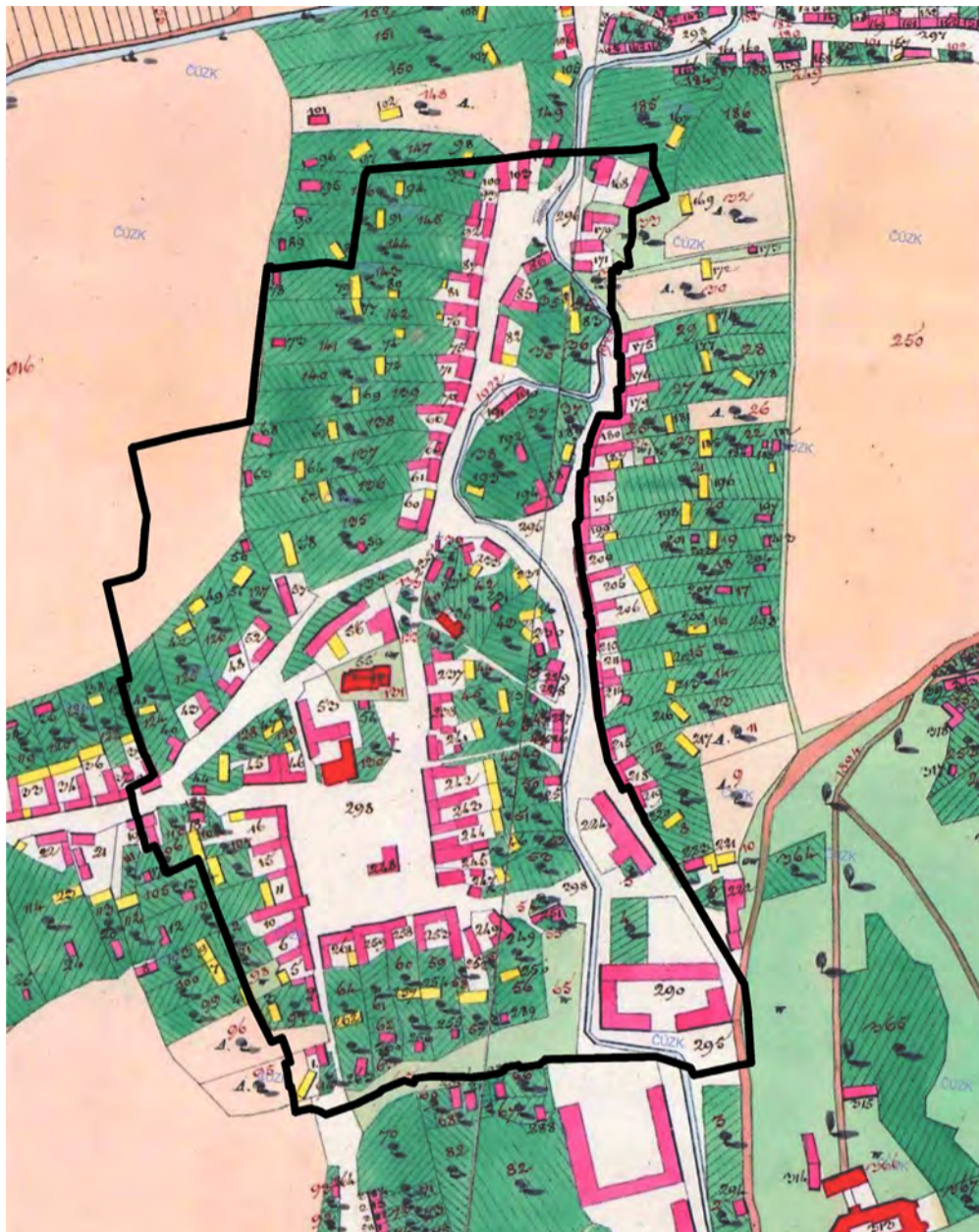
Historie v datech:

- 1830 postavena škola na Jarolímkově náměstí
- 1845 dokončen nový kostel v místě původního gotického
- 1863 velký požár — vyhořelo Jarolímkově náměstí
- 1866 stavba farní budovy
- 1873 klášter (dnes restaurace pod hradem)
- 1897 stavba ledovny v sousedství kostelní zdi
- 1899 železniční trať
- 1904 zahájena stavba nemocnice
- 1912 otevřeny sirnaté koupele pod hradem
- 1934 postavena měšťanská škola na Komenského
- 1949 přičlenění ke Zlínu (Gottwaldovu)
- 1949 zahájení provozu trolejbusové trati Gottwaldov-Malenovice
- 1950 zahájení provozu trolejbusů v úseku Malenovice-Kvítkovice
- 1960 rekonstrukce areálu koupaliště v podhradí
- 1967 dokončena I. a II. etapa malenovského sídliště
- 1975–76 dostavěna jídelna a pavilon k ZŠ Komenského
- 1981 zahájen provoz kina Květen na dnešním Novém náměstí
- 2014–2015 rekonstrukce Nového náměstí a okolních ulic

B 2.3. Vlastnické vztahy

Řešené území je logicky rozdělené podle vlastnických vztahů na veřejná prostranství, která vlastní především město Zlín, a jednotlivé pozemky ve stavebních blocích, které vlastní převážně fyzické osoby. V jižní části historického náměstí (Jarolímkově náměstí) se nachází areál fary a kostela v majetku farnosti. Zástavba občanského vybavení na Novém náměstí je v majetku města a právnických a fyzických osob. Komunikace v ulici Masarykově a Švermovy je v majetku Zlínského kraje (severní části Masarykovy je v majetku města). Potok Baláš, který protéká územím z jihu na sever, je v majetku Lesů ČR. Vlastnické vztahy nemají přímý vliv na navrženou prostorovou regulaci.

Vlastnictví pozemků je znázorněno na výkrese B.02 Vlastnické vztahy.



Obr. 2 Císařský povinný otisk Stabilního katastru z roku 1829 s vyznačeným řešeným územím

B 2.4. současné využití území

Využití dle katastru nemovitostí

Řešené území je v současné době využíváno zejména pro bydlení. Větší koncentrace jiných druhů staveb je patrná okolo Nového náměstí (stavby občanského vybavení), areálu bývalého dvora a pivovaru při ulici Švermově pod hradem (směs staveb občanského vybavení, pro výrobu a skladování a jiných staveb) a v okolí kostela sv. Mikuláše s areálem fary a tzv. horní hospody. Do navržené prostorové regulace je zohledněna zástavba nízkopodlažního bydlení v rodinných domech zejména okolo Jarolímkova náměstí a ul. Palackého.

Využití dle územního plánu

V územním plánu je území rozděleno zejména do tří druhů ploch s rozdílným způsobem využití. Veřejná prostranství a komunikace jsou vymezeny jako stabilizované plochy PX (vybraná veřejná prostranství jiná), převaha stavebních bloků je vymezena jako stabilizované plochy SM (smíšené využití obytné městské), stavební bloky bývalého dvora a pivovaru při ulici Švermově jsou vymezeny jako stabilizované plochy HX (smíšené výrobní jiné). Další druhy ploch vymezují menší celky na hranici řešeného území. Je to východní fronta zástavby při ulici Švermově a Palackého vymezena jako stabilizovaná plocha SX (smíšené obytné jiné), včetně sousedícího areálu základní školy Komenského vymezeného jako plocha OV (občanské vybavení veřejné). Je to jižní fronta zástavby při ulici Žleby vymezena jako stabilizovaná plocha BI (bydlení individuální) a jako návrhová plocha OK (občanské vybavení veřejné — kultura).

Současné využití území zanesené do katastru nemovitostí je zobrazeno na výkrese B.03 Způsob využití pozemků dle KN a na výkrese B.04 Druhy staveb dle KN. Navrhované využití území dle platného Územního plánu Zlín je zobrazeno na výkrese B.05 Územní plán.

B 2.5. hodnoty a limity území dle úp

Využití řešeného území je omezeno zejména limity a ochrannými režimy vyplývajícími z existence památkové ochrany, dopravní a technické infrastruktury a případně dalšími. Z hlediska památkové ochrany, která je pro zpracování územní studie s prostorovými regulativy nejzásadnější, se v řešeném území nalézají tyto hodnoty a limity:

- Nemovitá kulturní památka kostel sv. Mikuláše;
- Nemovitá kulturní památka fara, Jarolímkovo náměstí č.p. 156. na pozemku parc. č. st. 53.

Navržené podmínky tyto nemovité kulturní památky stabilizují/ochraňují. Ochranné pásmo malenovického hradu zahrnuje blok bývalého dvora a pivovaru mezi ulicemi Švermovou a potoka Baláše. V podmínkách ochrany je mimo jiné uvedeno:

- V OP nelze umísťovat stavby a zařízení, které by svojí povahou narušovaly prostředí památek.
- Při posuzování stavební činnosti v OP se bude dbát především na dodržování stávajícího způsobu zástavby, dodržování výškové hladiny zástavby, formu střechy a materiál střešní krytiny, proporce fasád a architektonickou formu, nenarušení terénních a archeologických situací. Hodnoty a limity území jsou zobrazeny na výkrese B.06 Územní analytické podklady.

B 2.6. prostorové vztahy v území

Morfologie

Malenovice se nacházejí na západním okraji zlínské aglomerace, kde severní výběžky Napajedelské vrchoviny spadají do nivy Dřevnice. Na východní straně údolí potoka Baláš, který z jihu přitéká kolmo do Dřevnice, se tyčí výběžek vrchu Skalka, na jehož úbočí stojí hrad Malenovice. Nad protější stranou údolí se na k severu nakloněné vyvýšenině nachází historické centrum Malenovic s Jarolímkovým náměstím, které spadá severním směrem k nivě potoka Baláše těsně před soutokem s Dřevnicí. V této již rovinaté části se nachází Nové náměstí a ulice Masarykova, která ústí do třídy 3. května.

Prostorové vztahy v území jsou zobrazeny na výkrese B.07 Morfologie území, významné pohledy.

Významné pohledy

V řešeném území a jeho bezprostředním okolí se nacházejí dvě pohledové dominanty, které se významně uplatňují v pohledech z veřejných prostranství řešeného území.

Prvním případem je hrad Malenovice, který stojí nad východním břehem potoka Baláš těsně za jihovýchodní hranicí řešeného území. Druhým případem je kostel sv. Mikuláše s věží na severní straně Jarolímkova náměstí.

Mezi významné pohledy patří zejména pohledy z křížení ulic Masarykova a třídy 3. května. Je to pohled jednak na kostel sv. Mikuláše (K1), kde se jako limitní jeví výška stávajícího domu s pečovatelskou službou (DPS). S tím souvisí možné zvýšení protější zástavby ve východní frontě ulice Masarykova do obdobné výšky. Výhled, respektive průhled na kostel, se pak postupem na jih ztrácí za budovou DPS a objevuje se až v ústí Nového náměstí (K2). Významnou součástí tohoto pohledu, stejně jako pohledu od kruhové křižovatky Masarykova a třídy Svobody (K3), je budova tzv. horní hospody, která tvoří patu kostela a tyto obě hmoty spolu vytvářejí jeden celek s příznivým měřítkem. Lze říci, že se v tomto případě jedná o ikonický pohled celých Malenovic.

Pohled na malenovický hrad z ústí Masarykova a 3. května (H1) je komplikovanější. Jeho silueta se zvedá těsně nad obytnou přízemní zástavbou obou břehů potoka Baláš a je atakován místní vzrostlou zelení. Nejvýrazněji se silueta projevuje ze severní strany třídy 3. května a postupem na jih se ztrácí za zástavbou. Tento průhled je definován jako významný, a proto je výška zástavby v okolí potoka Baláše a ulice Palackého zakonzervována. Současná hospoda na křižovatce (dům čp. 62) tomuto pohledu nevádí, a je proto určena k možnému zvýšení stejně jako opačný roh (dům čp. 22). Pohled na hrad je rovněž možný i z jihozápadního segmentu téže křižovatky těsně nad zástavbou východní fronty Masarykova ulice (domy čp. 248, 66, 69). Vzhledem k dosud nevyužitému potenciálu Masarykova ulice (možnost zvýšení množství obchodních jednotek) a stávající výšce domu s pečovatelskou službou (tři nadzemní podlaží se sedlovou střechou), je v této části Masarykova dána přednost zvýšení její zástavby před ponecháním pohledu na hrad (ten je umožněn z jihovýchodního a severovýchodního segmentu křižovatky).

Významným pohledem (M1) je rovněž pohled z předprostoru malenovického hradu směrem na zástavbu starých Malenovic. Tento pohled jednak dokládá zachovalost drobného měřítka staré zástavby Jarolímkova náměstí a rovněž hmotovou kompaktnost této zástavby spočívající v přízemní zástavbě se sedlovými střechami. Dvojpodlažní zástavba se sedlovou střechou na jižní straně náměstí přirozeně na ni navazuje. Pozitivní akcent zástavby tvoří kostel sv. Mikuláše, který dominuje severní straně zástavby. Naopak negativně již působí třípodlažní bytový dům s plochou střechou při ulici Zabrání jižně od náměstí (Jarolímkovo nám. čp. 1216 zadní dům). Hasičská zbrojnice tvoří maximálně možné měřítko a výšku zástavby na horizontu Malenovic. Významným cílem pohledu je kromě horizontu starých Malenovic i „pata“ tohoto pohledu, kterou tvoří bývalý dvůr a pivovar při ulici Švermově.

Ten je charakteristický až třípodlažní zástavbou převážně se sedlovými střechami uskupenou do polootevřených bloků. Do navržené prostorové regulace jsou tyto pohledy zohledněny zejména při stanovení výškových hladin.

Pohled z křížení tř. Svobody a ulice Zahradní směrem na kostel sv. Mikuláše (K6), který je vymezen v platném územním plánu, je v současné době již zastíněn novostavbou bytového domu. Je proto doporučeno, aby již nebyl sledován a byl vypuštěn z ÚPD jako neúčelný. Foto významných pohledů viz Příloha č. C.04

Stávající charakter a struktura zástavby

„Charakter a struktura zástavby vyjadřují plošné a prostorové parametry zástavby, přičemž jsou dány zejména půdorysným uspořádáním zástavby, umístěním zástavby na pozemcích vzhledem k přilehlým veřejným prostranstvím (např. určením vztahu zástavby k uliční a stavební čáře), hustotou zástavby a celkovým hmotovým řešením a měřítkem zástavby.“ (definice Asociace pro urbanismus a územní plánování ČR, slovník ÚÚR)

Podle charakteru a struktury zástavby lze řešené území rozdělit zejména do tří částí:

1. Zástavba starých Malenovic okolo Jarolímkova náměstí charakterizovaná zejména zástavbou rodinných domů malého objemu a drobného měřítka se sedlovou střechou okapové orientace vůči veřejnému prostranství bez stavebních mezer mezi nimi (řadová zástavba). Na tyto hlavní stavby kolmo do hloubky jejich pozemků navazují stavby vedlejší, vesměs bývalé hospodářské budovy. Tato půdorysná struktura je hodna ochrany.
2. Zástavba po obvodu starých Malenovic, především podél ulic Švermovy, Jaroslava Staši, Palackého a podél východní strany Masarykova charakterizovaná zejména zástavbou rodinných domů malého objemu se sedlovou střechou okapové orientace vůči veřejnému prostranství a se stavebními mezerami mezi nimi. Na tyto hlavní stavby kolmo do hloubky jejich pozemků navazují stavby vedlejší, vesměs bývalé hospodářské budovy. Tato půdorysná struktura je hodna ochrany.
3. Novodobá zástavba při Novém náměstí tvořená zejména soliterními stavbami občanského vybavení velkého objemu a s plochými střechami. Tato struktura tvoří novodobou stopu zástavby. Je poměrně stabilizovaná, i když půdorysným uspořádáním případných přístaveb či novostaveb lze do jisté míry upravovat jejich stavební čáry vzhledem k veřejným prostranstvím (např. maloobchod na Novém náměstí, poliklinika na třídě Svobody), a tím zdůraznit stávající prostorovou kompozici náměstí. Půdorysná struktura zástavby je zobrazena na výkrese B.08 Stávající půdorysné uspořádání zástavby. V tomto výkrese jsou všechny budovy dle katastru nemovitosti vybarveny černě (tzv. schwarzplan).

Vzájemné porovnání objemu staveb v řešeném území je zobrazeno na výkrese B.09 Stávající objem budov. Objem budov byl vypočten jako součin plošné výměry budovy a její výšky. Výška budov byla určena odhadem na základě počtu podlaží (ten byl zjištěn terénním průzkumem - viz výkres B.11). Výška jednoho NP je uvažována jako 3 metry, resp. 4 metry v případě nadstandardní výšky podlaží. Objem podkrovní, resp. ustupujícího podlaží, byl určen jako 1/2 objemu plného podlaží budovy. Získané hodnoty je nutno brát pouze jako orientační, nicméně pro vzájemné porovnání budov mezi sebou dostačující. Vypočtené objemy budov byly rozříděny do 7 kategorií (A až G). Jako hranice kategorií byly zvoleny převážně okrouhlé hodnoty (u menších objemů, s vyšší četností výskytu), u větších objemů byly zohledněny „mezery“ mezi hodnotami a jejich výrazně nižší četnost. Půdorysná struktura veřejných prostranství a její vztah k charakteru zástavby jsou zobrazeny na výkrese B.10 Prostupnost území.

Stávající výška zástavby a tvar střech

Podle výšky zástavby a tvaru jejich střech lze řešené území rozdělit zejména do dvou částí:

1. Zástavba starých Malenovic okolo Jarolínkova náměstí a po jejím obvodu zejména podél ulic Švermovy, Jaroslava Staši, Palackého a podél východní strany Masarykovy charakterizovaná zejména přízemní zástavbou rodinných domů se sedlovou střechou. Na tyto hlavní stavby kolmo do hloubky jejich pozemků navazují stejně vysoké nebo nižší stavby vedlejší, vesměs bývalé hospodářské budovy.
2. Zástavba okolí Nového náměstí tvořená především občanským vybavením charakterizovaná soliterními objekty s výškou odpovídající jednomu až dvěma nadzemním podlažím (bývalé kino, obchod, sport) nebo blokovou strukturou se třemi podlažím a sedlovou střechou (dům s pečovatelskou službou).

Výška zástavby je znázorněna na výkrese B.11 Výška budov.

Druhy tvarů střech jsou znázorněny na výkrese B.12 Tvary střech budov.

B 2.7. potenciál území (pozitiva a negativa)

Z výše popsané analýzy vyplývají zejména tato **pozitiva** v území:

- Stavební dominanty kostela sv. Mikuláše a fary tvořící hranu severní strany Jarolínkova náměstí a jeho výběžku rozšířené části ulice Potěhníkovy.
- Sevřená nízkopodlažní zástavba se sedlovými střechami starých Malenovic při východní a západní frontě zástavby Jarolínkova náměstí.
- Sevřená dvoupodlažní zástavba jižní fronty zástavby Jarolínkova náměstí a dvoupodlažní budova fary na severní frontě náměstí a hmota kostela sv. Mikuláše za ní.
- Nízkopodlažní zástavba se sedlovými střechami ulice Palackého vyplývající z ochrany významného pohledu z křižovatky ulice Masarykovy a třídy 3. května na malenovický hrad.
- Struktura zástavby bývalého dvora a pivovaru při ulici Švermově.
- Významné pohledy na kostel, hrad a staré Malenovice.

Z výše popsané analýzy vyplývají zejména tyto **negativa** v území:

- Negativně působící výška zástavby ve starých Malenovicích, vybočující z převažující výškové hladiny území (domy ve východní frontě Jarolínkova náměstí a ulice Potěhníkovy na čp. 252, 107, 511 a 113; novostavba v ulici Zabraní (s adresou Jarolínkovo nám. čp. 1216 – zadní dům); domy v západním výběžku Jarolínkova náměstí při křížení s ulicí Jar. Staši čp. 1077 a 176 (křídlo do ulice).
- Negativně působící výška a hmota domů v bloku mezi ulicemi Jaroslava Staši a tř. Svobody (domy čp. 1148 a 1314).
- Nerovnoměrná výška zástavby Masarykovy vyplývající z různých výšek protilehlých front zástavby (dům s pečovatelskou službou oproti převážně jednopodlažní řadové zástavbě rodinných domů).

Z výše popsané analýzy vyplývají zejména tyto **příležitosti**:

- Ochranou výšky, charakteru a struktury zástavby zejména okolo Jarolínkova náměstí posilovat identitu Malenovic.
- Zvýšení výšky zástavby podél ulice Švermovy a východní strany ulice Masarykovy.
- Zvýšení výšky staveb občanského vybavení na Novém náměstí a třídy Svobody.
- Zvýšení zástavby v jihozápadním segmentu křížení ulice Masarykovy a tř. 3. května pro podporu městského charakteru třídy 3. května a zdůraznění „vstupu“ do Malenovic.

Z výše popsané analýzy lze řešené území rozdělit do tří charakteristických území:

- **Stabilizované území:** Stávající výška zástavby a stávající charakter a struktura zástavby by se neměly v zásadě měnit. Za přípustné by měly být považovány zejména nástavby v souladu s podmínkami výškového uspořádání a přístavby v souladu s podmínkami stavebního uspořádání.
- **Přestavbové území:** Území by mělo být určeno zejména k umisťování novostaveb či k zásadnějším rekonstrukcím stávajících objektů v souladu s podmínkami výškového uspořádání a stavebního uspořádání. V území může dojít ke zvýšení zástavby.
- **Závady:** Stavby, které zejména podle významných pohledů negativně převyšují okolní zástavbu. V případě novostaveb na jejich místě, je nutné zohlednit navrženou regulaci.

Potenciál území je zobrazen na výkrese B.13 Problémový výkres.

B 3. NAVRŽENÉ ŘEŠENÍ

B 3.1. Koncepce výškového uspořádání

V řešeném území je navrženo pět typů výškových hladin při zohlednění morfologie území, stávající výšky zástavby, tvaru střech a definovaných významných pohledů na stavební dominanty (hrad a kostel):

1. Výšková hladina „**1NP + sedlová střecha**“, která umožňuje výstavbu přízemního domu s jedním výškově typickým podlažím a sedlovou střechou. Pro zachování charakteru zástavby nelze na hlavní stavbě využít střechy ploché. Výška vedlejších staveb, zástavby ve dvorech, musí maximálně dosahovat výšky stavby hlavní a její zastřešení musí korespondovat s okolní zástavbou. Tato výšková hladina vychází z výšky typické pro zástavbu západní a východní hrany Jarolínkova náměstí. Víkře mohou dosahovat pouze 50 % délky okapní hrany otočené do veřejného prostranství. Delší vikře by již evokovaly další standardní nadzemní podlaží a narušovaly by měřítko zástavby. Domy čp. 252, 107, 511, 113, 176 a 1077, které dosahují v současné době dvou nadzemních podlaží, nepřiměřeným způsobem převyšují okolní

přízemní zástavbu. Proto jsou tyto domy označeny jako „závada“, a v případě novostaveb na jejich místě musí být zohledněna příslušná výšková hladina. Obdobně jako zástavba Jarolínkova náměstí je regulována i zástavba podél ulice Palackého. Jednak je tím zajištěna ochrana stávajícího charakteru ulice, ale také je tím zajištěno zachování pohledu z křižovatky ulice Masarykovy a třídy 3. května přes tuto hladinu zástavby (viz Příloha č. C.04 – významné pohledy). Mírné zvýšení zástavby v ústí Masarykovy a na rohu třídy 3. května tento pohled „zarámuje“ z levé i pravé strany.

2. Výšková hladina „**2NP + sedlová střecha**“, která umožňuje výstavbu domu se dvěma výškově typickými podlažím a sedlovou střechou. Pro zachování charakteru zástavby nelze na hlavní stavbě využít střechy ploché. Výška vedlejších staveb, zástavby ve dvorech, musí maximálně dosahovat výšky stavby hlavní a její zastřešení musí korespondovat s okolní zástavbou. Tato výšková hladina vychází z výšky typické pro jižní hranu Jarolínkova náměstí. Víkře mohou dosahovat pouze 50 % délky okapní hrany otočené do veřejného prostranství. Delší vikře by již evokovaly další standardní nadzemní podlaží a narušovaly by měřítko zástavby. Bytový dům při ulici Zabraní (s adresou Jarolínkovo nám. čp. 1216 – zadní dům), který dosahuje v současnosti tří nadzemních plných podlaží, nepřiměřeným způsobem převyšuje okolní jedno až dvou podlažní zástavbu se sedlovými střechami. Proto je označen jako „závada“, a v případě novostavby na jeho místě musí být zohledněna příslušná výšková hladina. Úroveň 2NP + valbové střechy dosahuje budova fary, která je svým netypickým soliterním i výškovým uspořádáním v zástavbě náměstí definována spolu s kostelem sv. Mikuláše jako dominanta, s tím, že se předpokládá jejich neměnný charakter v urbanismu zástavby.

3. Výšková hladina „**2NP + sedlová střecha nebo ustoupené podlaží s plochou střechou**“, která umožňuje výstavbu domu se dvěma výškově typickými nadzemními podlažím a sedlovou střechou nebo tzv. ustoupeným podlažím s plochou střechou. Výška vedlejších staveb, zástavby ve dvorech, musí maximálně dosahovat výšky stavby hlavní a její zastřešení musí korespondovat s okolní zástavbou. Tato výšková hladina je využita pro regulaci východní části ulice Masarykovy v doteku se zástavbou Nového náměstí. Misení sedlových a plochých střech zde vytvářejí přechodovou zónu mezi starou a novou zástavbou Malenovic.

4. Výšková hladina „**3NP + sedlová střecha nebo ustoupené podlaží s plochou střechou**“, která umožňuje výstavbu domu se třemi výškově typickými nadzemními podlažím a sedlovou střechou nebo tzv. ustoupeným podlažím s plochou střechou. Výška vedlejších staveb, zástavby ve dvorech, musí maximálně dosahovat výšky stavby hlavní a její zastřešení musí korespondovat s okolní zástavbou. Tato výšková hladina je využita pro regulaci stabilizované západní části ulice Masarykovy dle výšky novostavby domu s pečovatelskou službou. Tato výšková hladina je také využita pro regulaci poměrně nehomogenního bloku mezi ulicemi Jar. Staši a tř. Svobody, který vytváří přechodovou zónu mezi starou a novou zástavbou Malenovic. Domy čp. 1148 a 1314, které dosahují v současné době čtyř až pěti nadzemních podlaží, významně převyšují okolní dvou a tři podlažní zástavbu a negativně zasahují zejména do pohledů na kostel sv. Mikuláše. Proto jsou tyto domy označeny jako „závada“, a v případě novostaveb na jejich místě musí být zohledněna příslušná výšková hladina. Tato hladina je rovněž využita pro blok stávající polikliniky, kterou lze v případě její přestavby zvýšit bez negativního vlivu na okolí.

5. Výšková hladina „**4NP + sedlová střecha nebo ustoupené podlaží s plochou střechou**“, která umožňuje výstavbu až čtyřpodlažního domu se čtyřmi výškově typickými nadzemními podlažím a sedlovou střechou nebo tzv. ustoupeným podlažím s plochou střechou. Výška vedlejších staveb, zástavby ve dvorech, musí maximálně dosahovat výšky stavby hlavní a její zastřešení musí korespondovat s okolní zástavbou. Tato výšková hladina je využita pro regulaci zástavby v jihozápadním segmentu křížení ulice Masarykovy a třídy 3. května pro podporu městského charakteru třídy 3. května a zdůraznění „vstupu“ do Malenovic. Výškové hladiny jsou navrženy na výkrese A.01. Schéma výškových hladin je uvedeno v Příloze č. C.01.

B 3.2. Koncepce stavebního uspořádání

V řešeném území jsou navrženy tři typy stavebních čar při zohlednění stávajícího charakteru a struktury zástavby a definovaných významných pohledů na stavební dominanty (hrad a kostel):

1. „**Stavební čára uzavřená**“, které konzervuje existující hodnotnou řadovou zástavbu zejména Jarolínkova náměstí a z něj vybíhajících ulic.

2. „**Stavení čára otevřená**“, která vychází z existující zástavby zejména ulice Švermovy a Palackého, jejichž zástavba je více rozvolněná a další stavební mezery mezi jednotlivými domy by nerozmělnily současný charakter zástavby. Umístění novostaveb je však stále požadováno na hraně s veřejným prostranstvím či jeho blízkosti. Stavební čára zde kopíruje existující. Novostavby se umisťují na ní.

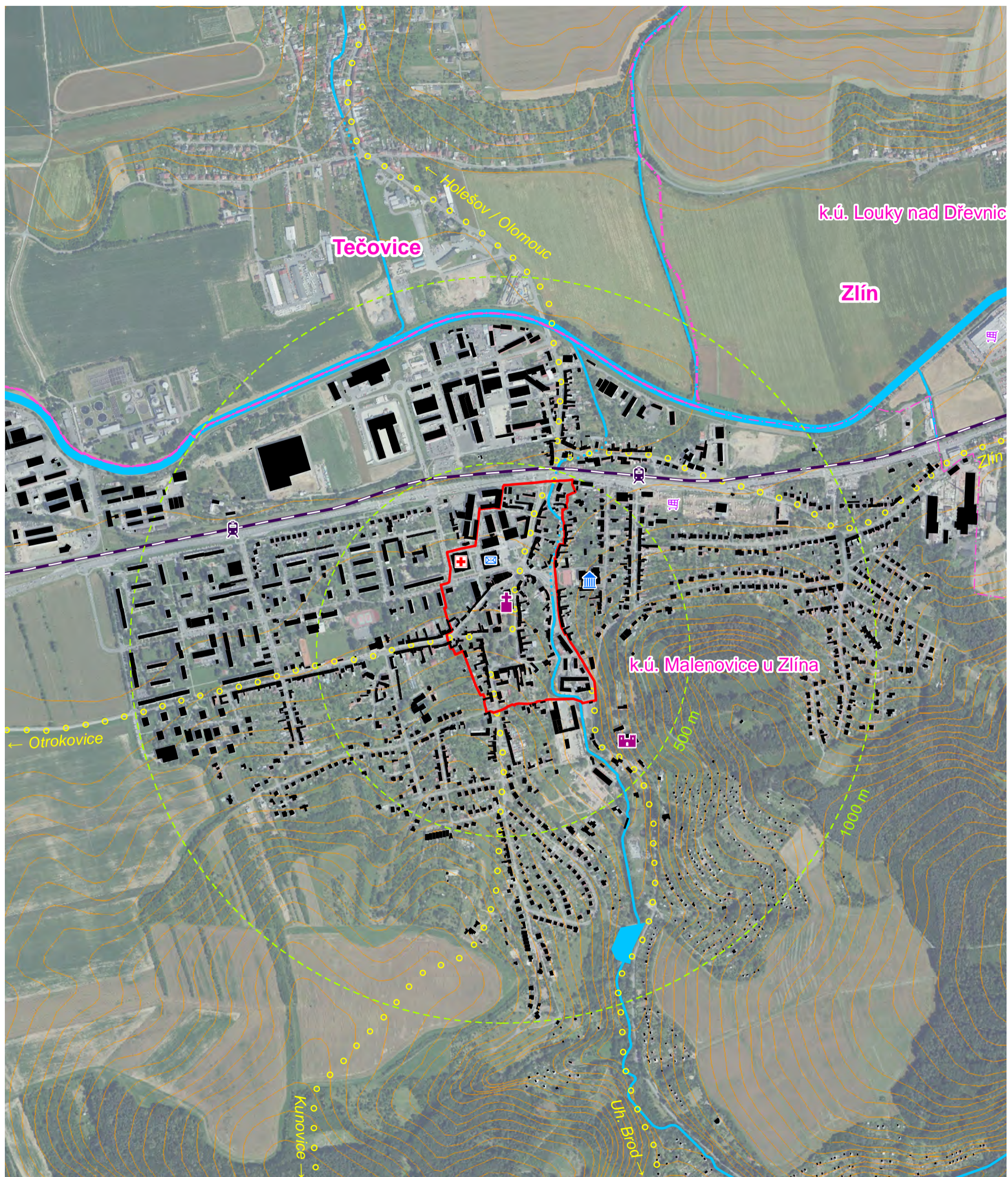
3. „**Stavební čára volná**“ je stanovena zejména v místech vedlejších veřejných prostranství, kde jsou umístěné zadní trakty zástavby. Regulace novostaveb zde umožňuje libovolné umístění v rámci svých pozemků při respektování charakteru a struktury okolní zástavby. Druhy stavebních čar jsou navrženy na výkrese A.02. Schéma stavebního uspořádání je uvedeno v Příloze č. C.02.

B 3.3. Speciální podmínky

Pro ochranné pásmo nemovité kulturní památky (malenovický) hrad, které zasahuje do jihovýchodního cípu řešeného území platí, že záměry jsou posuzovány v režimu památkového zákona individuálně a nevztahují se na ně obecné regulační zásady. Viz také kap. B 2.5.

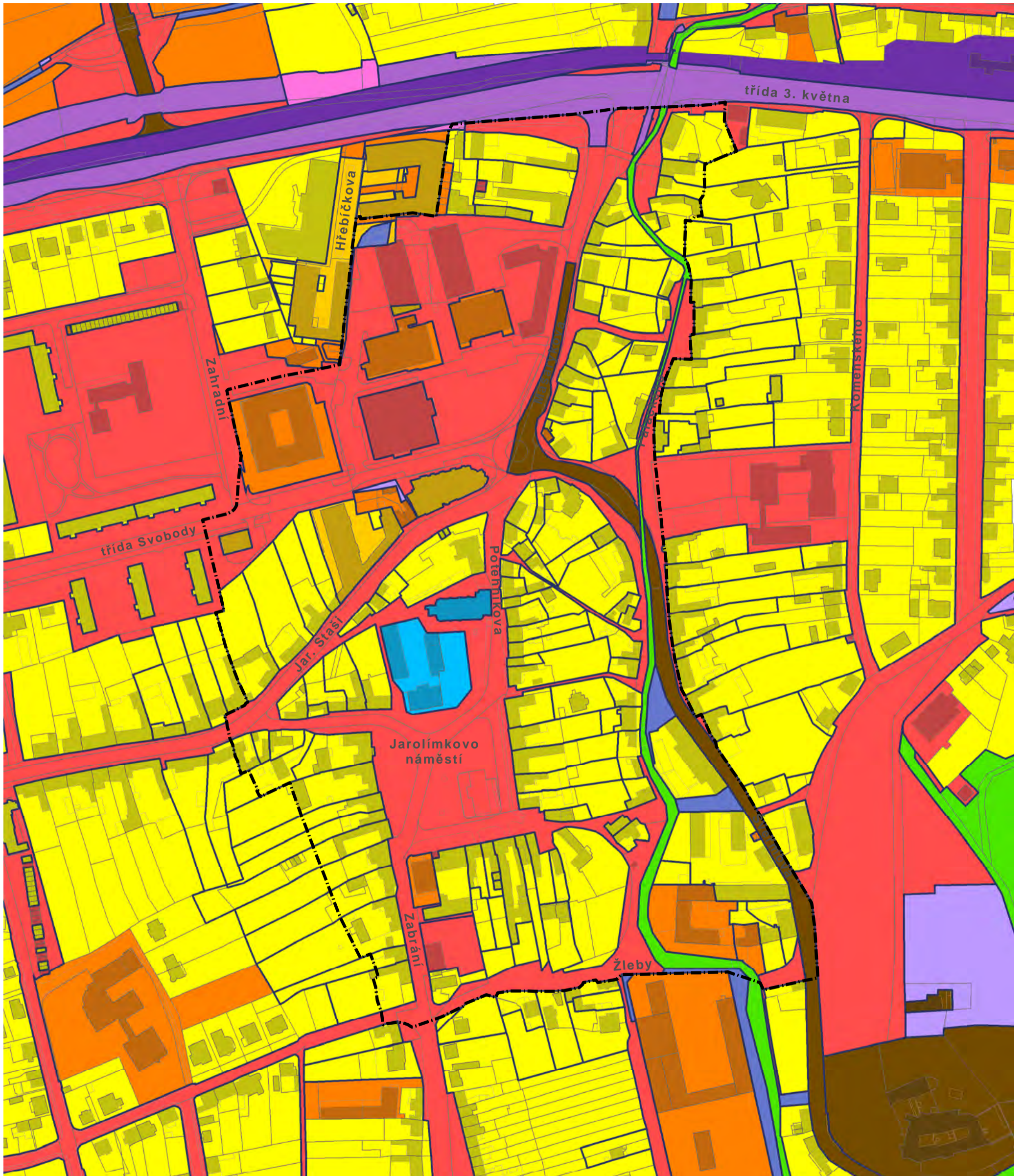
B 4. ZÁVĚR

Územní studie prověřila prostorové podmínky řešeného území a stanovila zejména maximální výšku zástavby, způsob zastřešení a vymezila stavební čáry. Podklad pro rozhodování v území je uveden v textové a výkresové části A. Odůvodnění zvoleného řešení je uvedeno v textové a výkresové části B. Schémata vysvětlující navrženou regulaci a fotodokumentace významných pohledů a aktuálního stavu objektů v řešeném území jsou umístěny v přílohách územní studie (část C).



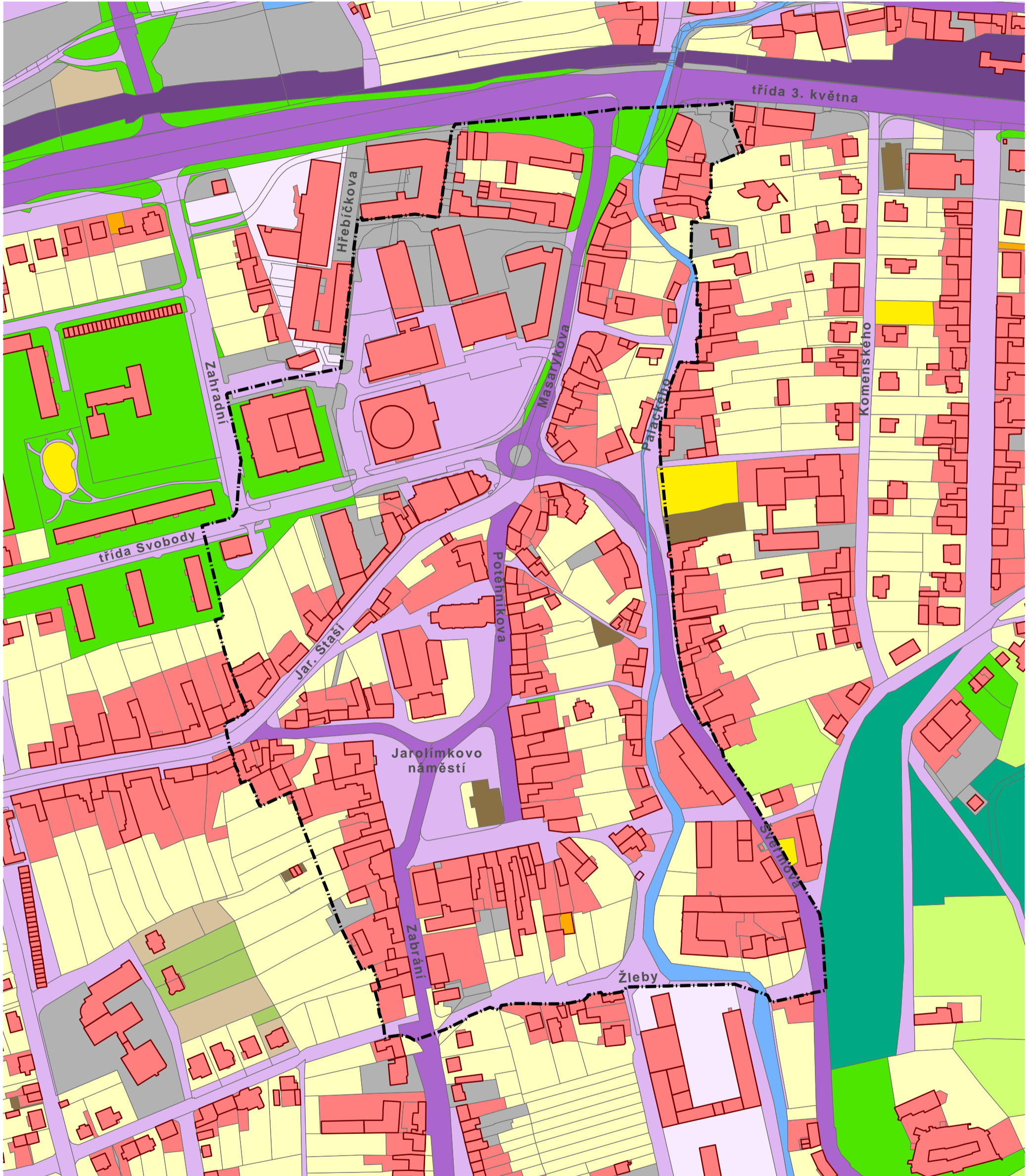
řešené území	historická cesta — předpokládaná stopa	železniční stanice, železniční zastávka	supermarket
hranice města Zlína	vodní plocha, vodní tok	poliklinika	kostel
hranice k.ú. Malenovice u Zlína	zatrubněný potok	základní škola	hrad
izochrona 500/1000 m	železniční trať	pošta	





■ město Zlín (včetně městských firem)	■ ŘSD	■ Lesy ČR	 hranice pozemků na jednom listu vlastníka (rozlíšeno pouze v řešeném území)
■ Zlínský kraj	■ ŘSD (2/3) + fyzické osoby	■ jiné právnické osoby	 vnitřní kresba parcel
■ Státní pozemkový úřad	■ ÚZSVM	■ právnické osoby + fyzické osoby	 budova
■ Správa Železnic	■ farnost	■ fyzické osoby	 řešené území



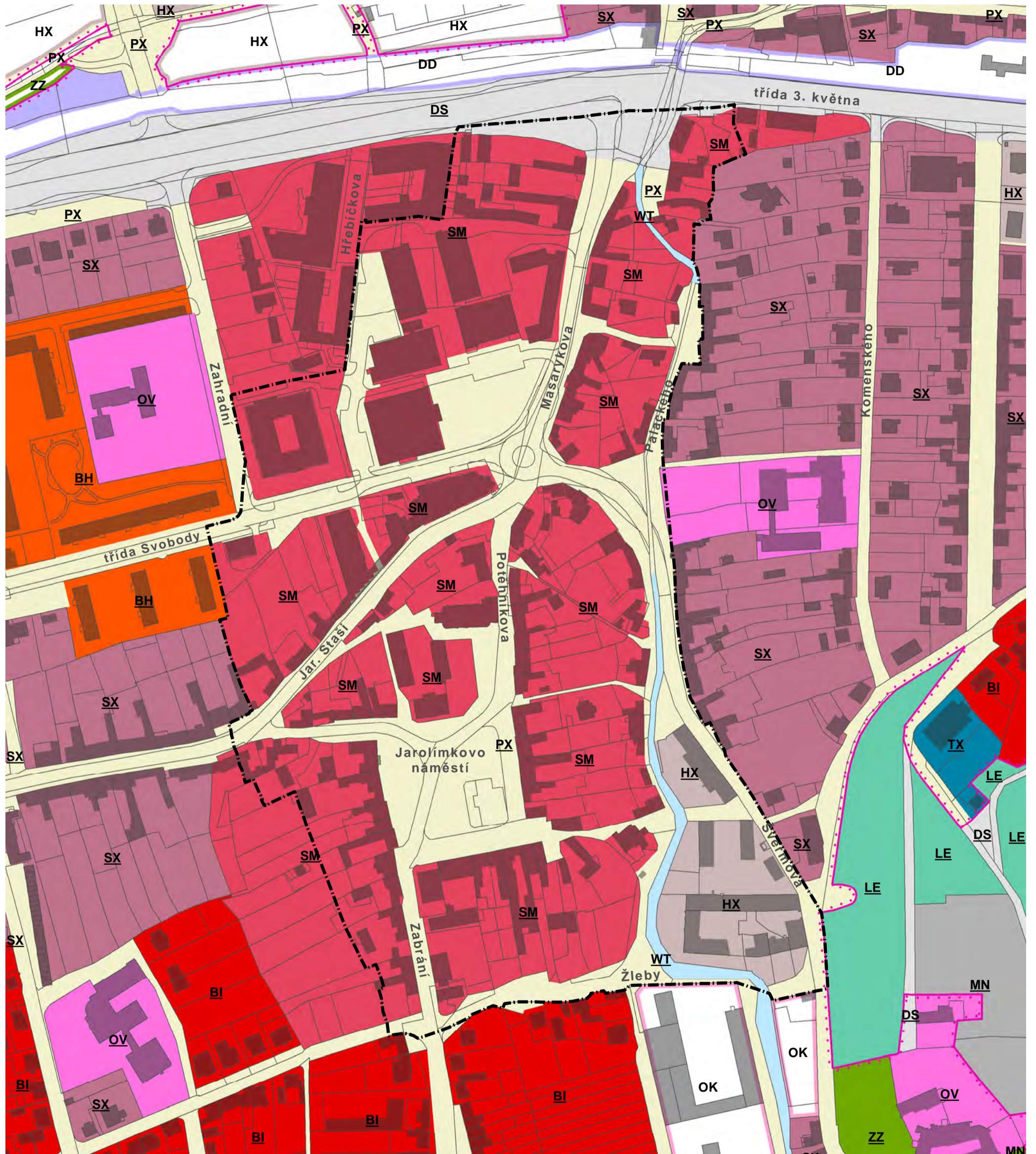


orná půda	zastavěná plocha a nádvoří	společenský dvůr	jiná plocha
zahrada	dráha	sportoviště a rekreační plocha	neurčeno (mimo řešené území)
ovocný sad	silnice	koryto vodního toku	budova
TTP	ostatní komunikace	zeleň	řešené území
lesní pozemek	manipulační plocha	zbojeniště	



■ bytový dům	■ objekt / stavba občanské vybavenosti	■ garáž	— vnitřní kresba parcel
■ objekt k bydlení	■ stavba pro obchod	■ stavba technického vybavení	 řešené území
■ rodinný dům	■ stavba pro výrobu a skladování	■ jiná stavba	
■ zemědělská usedlost	■ víceúčelová stavba	 aktuálně zbouráno	
■ zemědělská stavba	■ stavba pro dopravu	 hranice parcel KN	

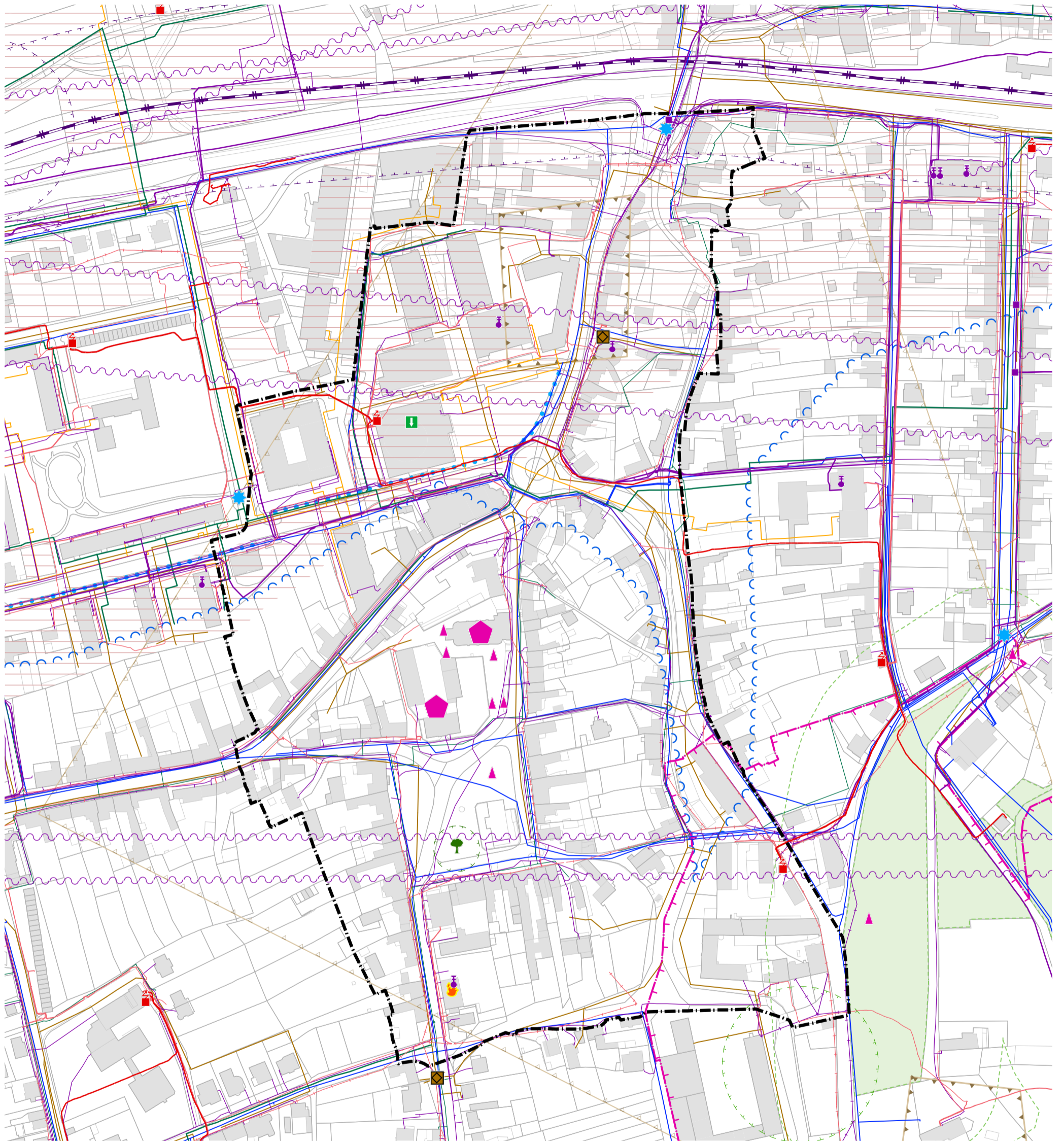




PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ STABILIZOVANÉ (v řešeném území nebo dotýkající se)		PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ NÁVRHOVÉ	DALŠÍ DATA ÚP, PODKLADOVÉ VRSTVY
BH — bydlení hromadné	SX — plochy smíšené obytné jiné	OK — občanské vybavení veřejné — kultura	zastavěné území
BI — bydlení individuální	SM — smíšené využití obytné městské	DD — doprava drážní	budova
OV — občanské vybavení veřejné	HX — plochy smíšené výrobní jiné		hranice parcel KN
DS — doprava silniční	WT — vodní plochy a toky		řešené území
PX — vybraná veřejná prostranství jiná	LE — plochy lesní		

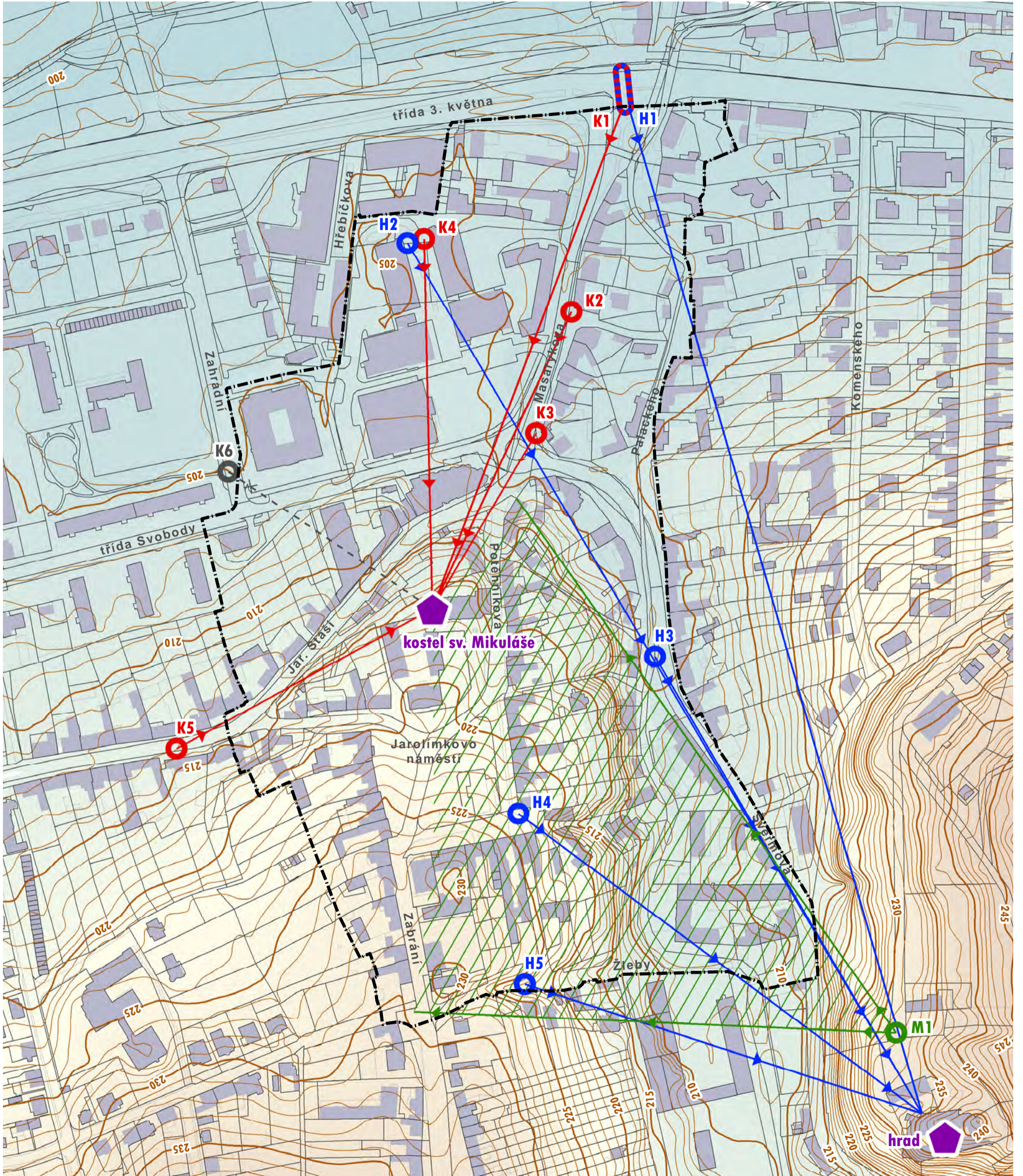
Pozn.: schéma není přetiskem platného výkresu ÚP, ale účelovou kompozicí z datových vrstev ÚP. Kódy ploch jsou uvedeny podle metodiky „Standard vybraných částí ÚP“.





trafostanice	vodovodní řad	nemovitá kulturní památka	plocha při okraji lesa s podm. využíváním
elektrické vedení VN kabelové	základnová stanice	pomník obětem války, socha, kříž	BPEJ I. nebo II. třídy ochrany
elektrické vedení NN venkovní	zařízení elektronických komunikací	OP kulturní památky (hrad Malenovice)	záplavové území zvl. povodně pod vodním dílem
elektrické vedení NN kabelové	dálkový telekomunikační kabel	místo vyhlídky	železniční trať — návrh elektrifikace, zvojkolejnění
plynovod STL	místní telekomunikační kabel — nadzemní	území s archeologickými nálezy kategorie 1	OP železniční tratě
plynovod NTL	místní telekomunikační kabel — podzemní	území s archeologickými nálezy kategorie 2	cyklostezka
odlehčovací komora	radioreléová trasa	OP přírodní památky	kryt civilní obrany
kanalizace — páteřní stoka	teplovod	památný strom (lípa s OP)	objekt požární ochrany





stavební dominanta	místo významného pohledu — Malenovice (M)	výšeč významného pohledu — Malenovice	hranice parcel KN
místo významného pohledu — hrad (H)	směr významného pohledu — hrad	vrstvice 5m	vnitřní kresba parcel
místo významného pohledu — kostel (K)	směr významného pohledu — kostel	vrstvice ostatní	řešené území
místo významného pohledu — kostel — dle ÚP	směr významného pohledu — kostel — dle ÚP	budova	



budova	hranice parcel KN	vnitřní kresba	řešené území
budova — aktuálně zbouráno			

B.08 Půdorysné uspořádání zástavby | 1 : 2500





A — cca 30 000 m ³	D — cca 1000–2000 m ³	G — méně než 200 m ³	hranice parcel KN
B — cca 6 500–15 000 m ³	E — cca 500–1000 m ³	aktuálně zbouráno	vnitřní kresba parcel
C — cca 2000–5000 m ³	F — cca 200–500 m ³	budova mimo řešené území	řešené území



veřejné prostranství	budova	hranice parce KN	řešené území
stavební čára	budova — aktuálně zbouráno	vnitřní kresba	

B.10 Prostupnost území | 1 : 2500

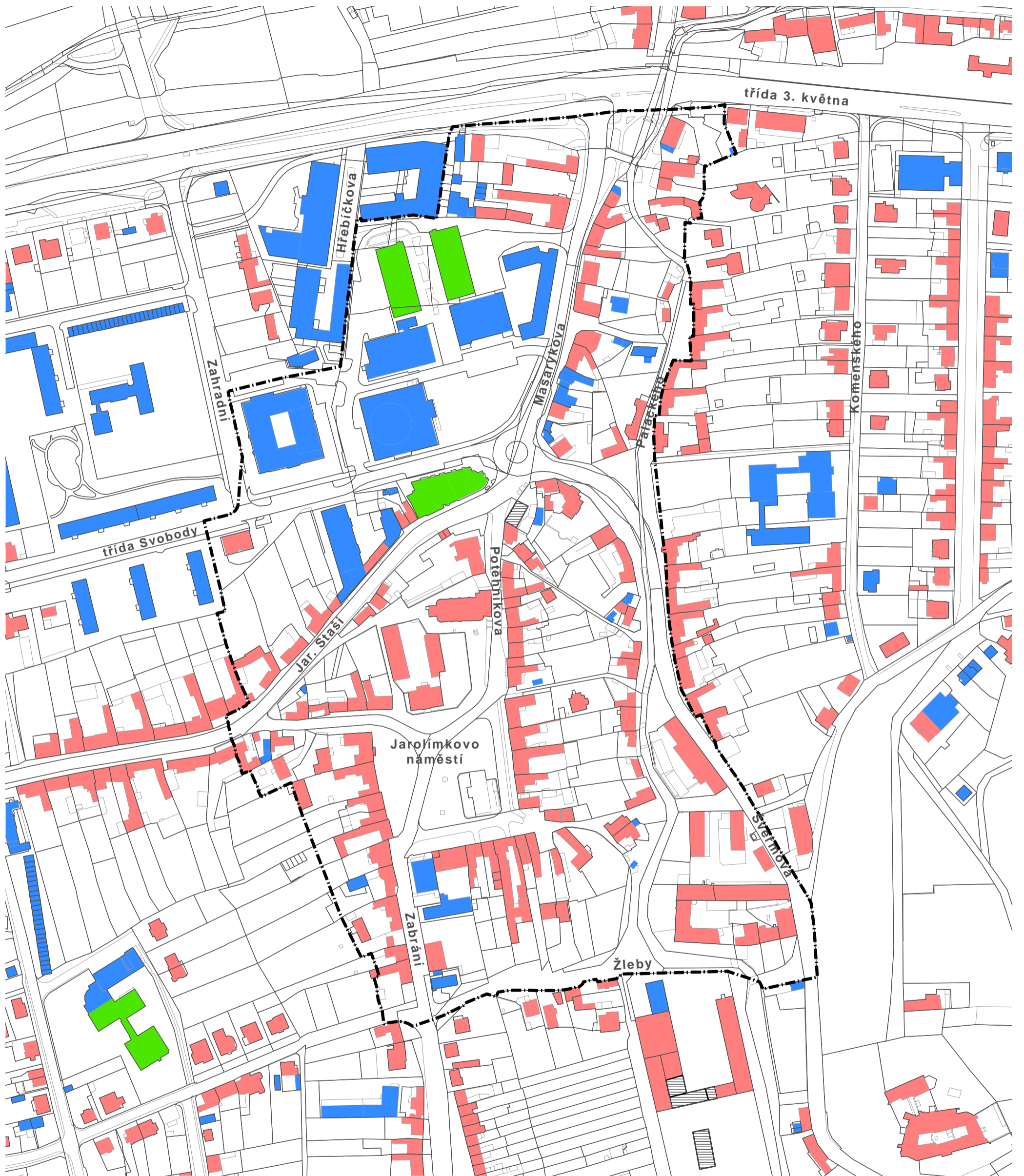




dominanta	3 NP	1 NP + podkrovní / UP (nadstandardní výška)	neurčeno
5 NP	2 NP + podkrovní / UP (nadstandardní výška)	1 NP + podkrovní / UP	hranice parcel KN
4 NP + podkrovní / UP	2 NP + podkrovní / UP	1 NP (nadstandardní výška)	vnitřní kresba parcel
4 NP	2 NP (nadstandardní výška)	1 NP	řešené území
3 NP + podkrovní / UP	2 NP	aktuálně zbouráno	pozn.: NP = nadzemní podlaží UP = ustoupené podlaží

B.11 Výška budov | 1:2500

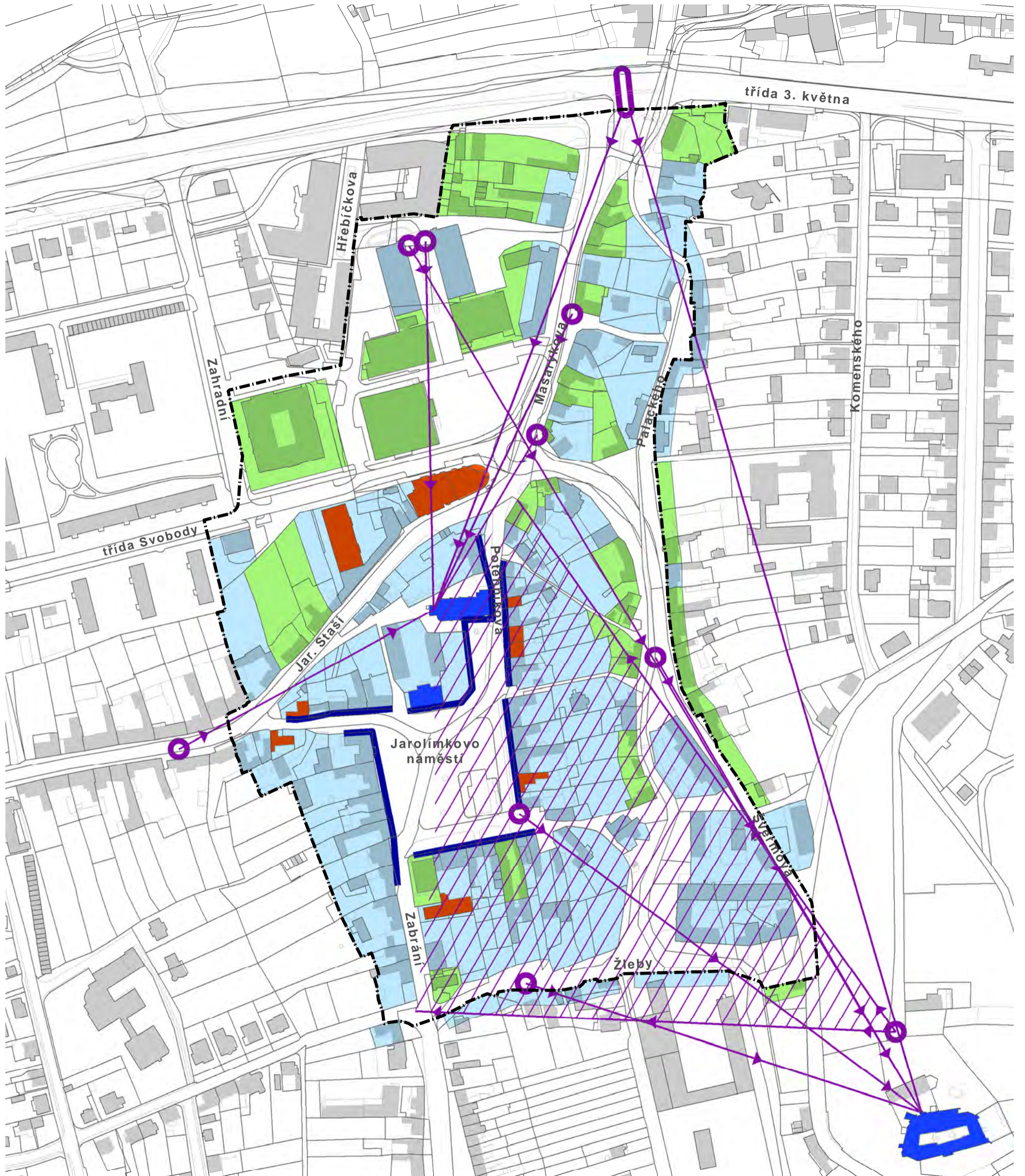




sedlová střecha	atypická střecha	hranice parcel	řešené území
plochá střecha	aktuálně zbouráno	vnitřní kresba parcel	

B.12 Tvary střech budov | 1 : 2500





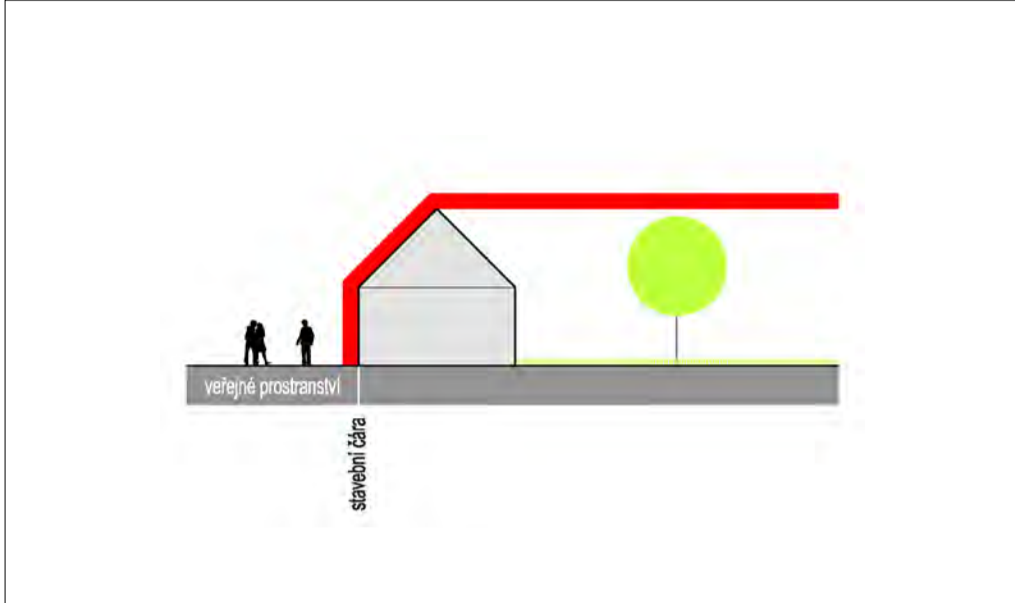
stabilizované území	zvlášť významná hrana veřejného prostranství, tvořená zejména řadovou zástavbou nebo stavebními dominantami	výšeč významného pohledu — Malenovice	budova
přestavbové území	významná stavební dominanta	budova	řešené území
závada	chráněný pohled na hrad / kostel	hranice parcel KN	vnitřní kresba parcel

B.13 Problémový výkres | 1 : 2500

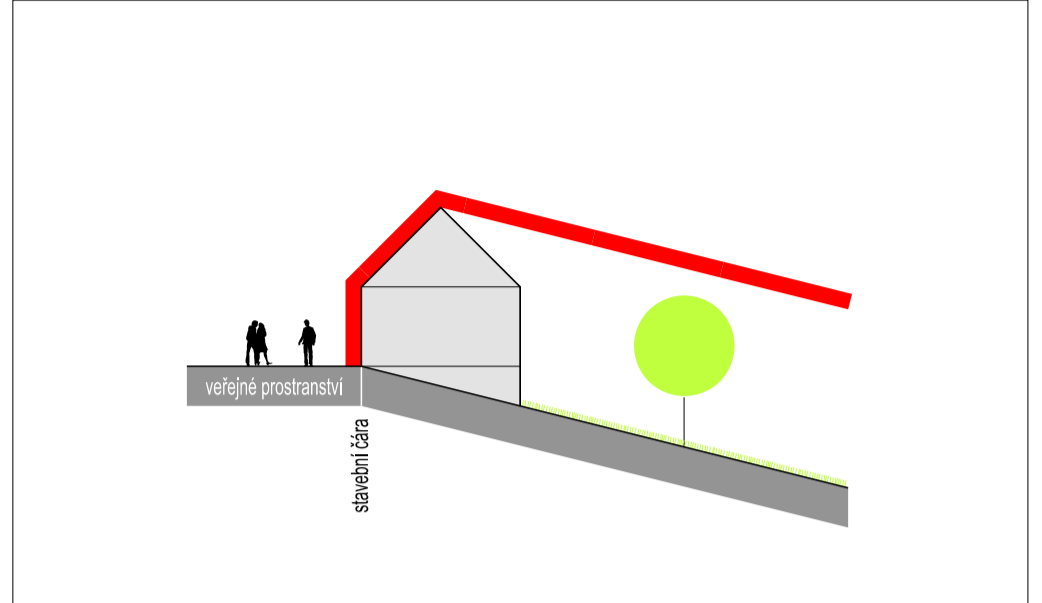


C. PŘÍLOHY

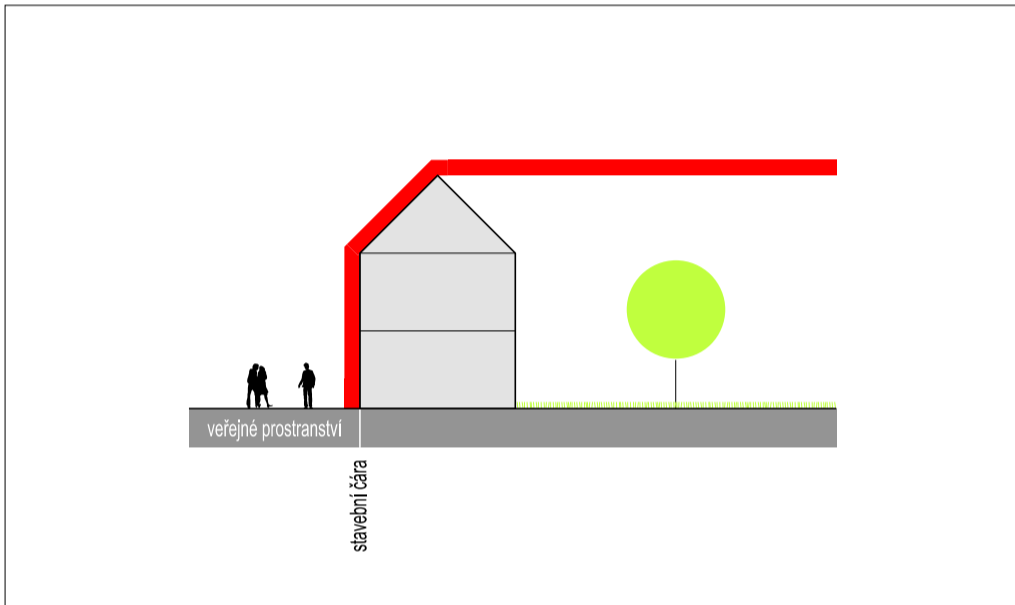
- C.01 Schéma výškové regulace
- C.02 Schéma stavebního uspořádání
- C.03 Rozvinutý pohled
- C.04 Významné pohledy
- C.05 Katalog staveb — fotodokumentace



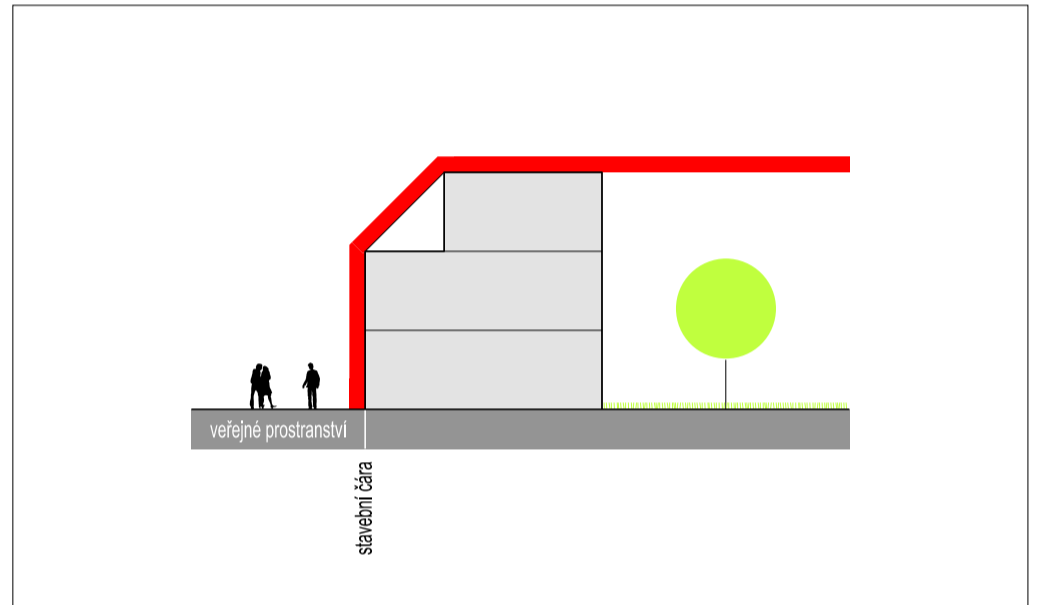
výšková hladina 1 NP + sedlová střecha



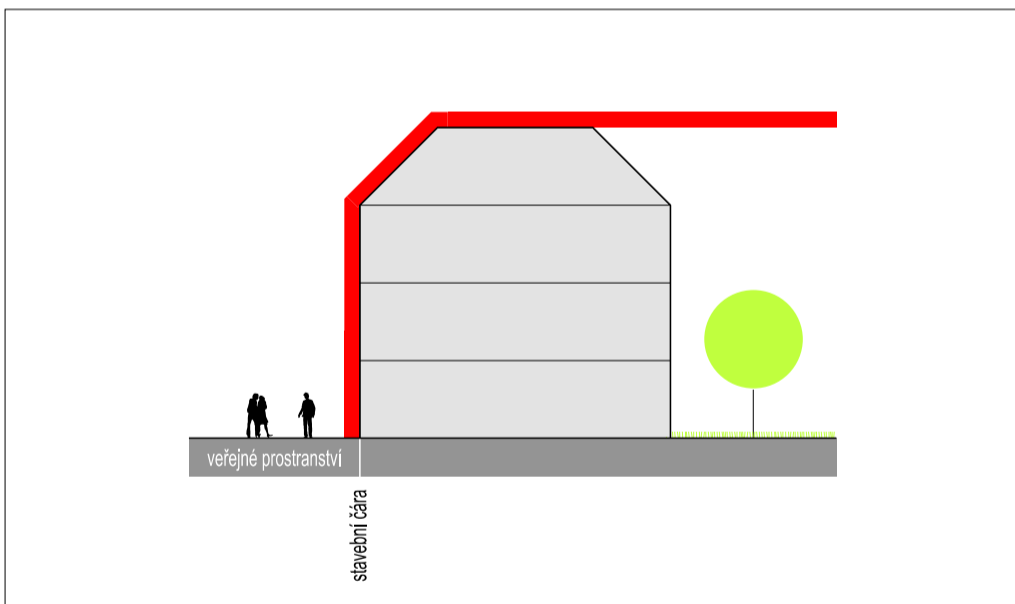
výšková hladina 1 NP + sedlová střecha ve svahu



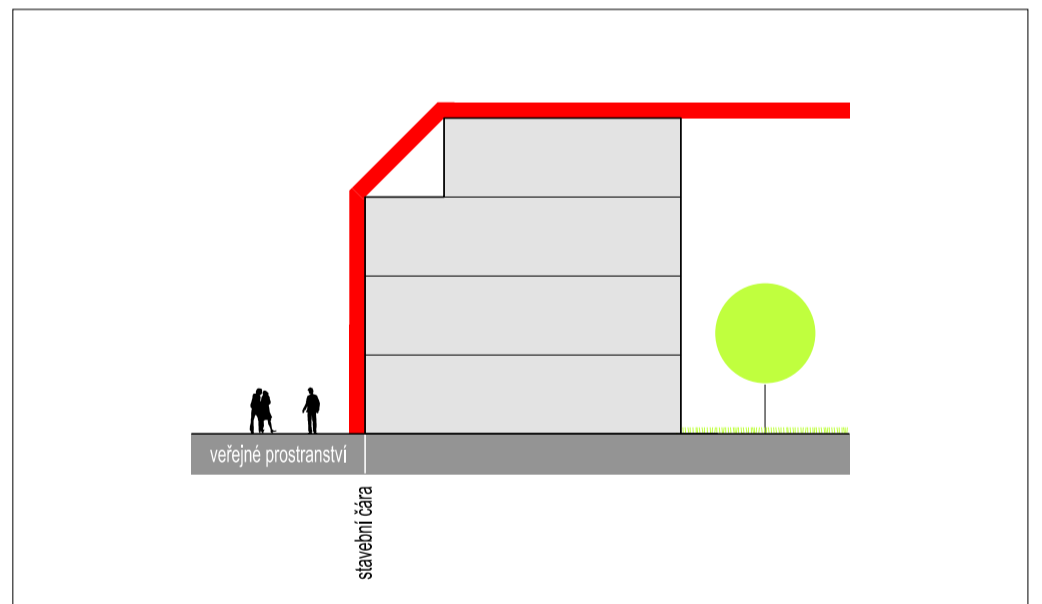
výšková hladina 2 NP + sedlová střecha



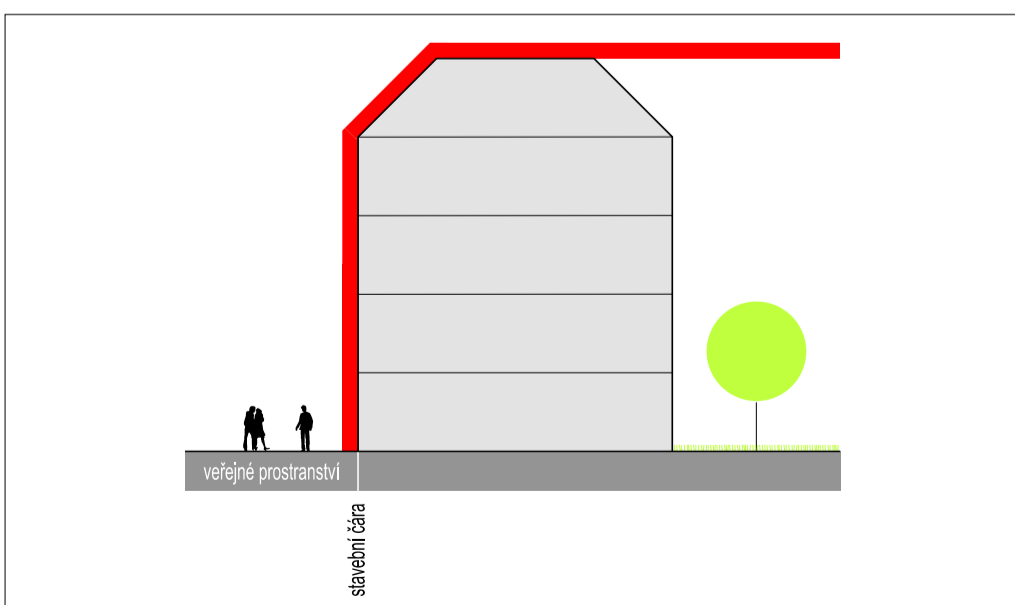
výšková hladina 2 NP + ustoupené podlaží s plochou střechou



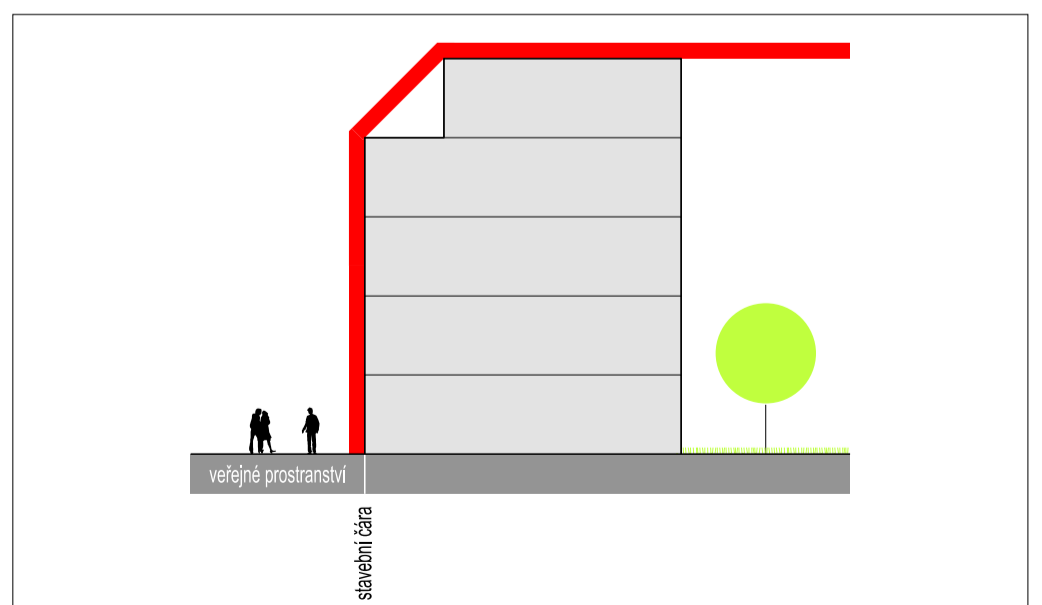
výšková hladina 3 NP + sedlová střecha



výšková hladina 3 NP + ustoupené podlaží s plochou střechou



výšková hladina 4 NP + sedlová střecha



výšková hladina 4 NP + ustoupené podlaží s plochou střechou



výšková hladina 1 NP + sedlová střecha — příklad



výšková hladina 1 NP + sedlová střecha — příklad



výšková hladina 2 NP + sedlová střecha — příklad



výšková hladina 2 NP + sedlová střecha — příklad



výšková hladina 3 NP + sedlová střecha — příklad



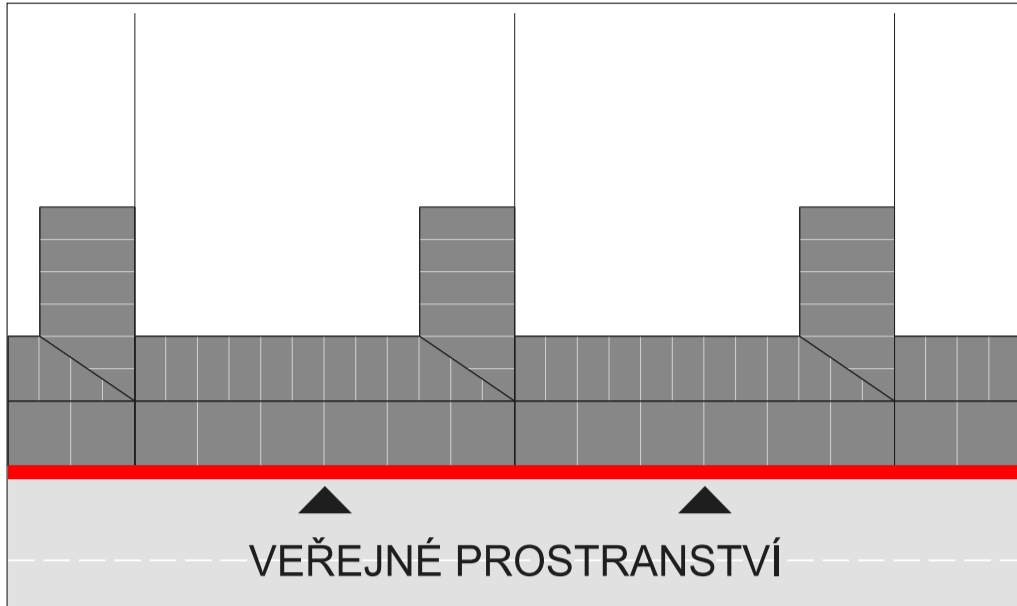
výšková hladina 3 NP + sedlová střecha — příklad



výšková hladina 4 NP + sedlová střecha — příklad



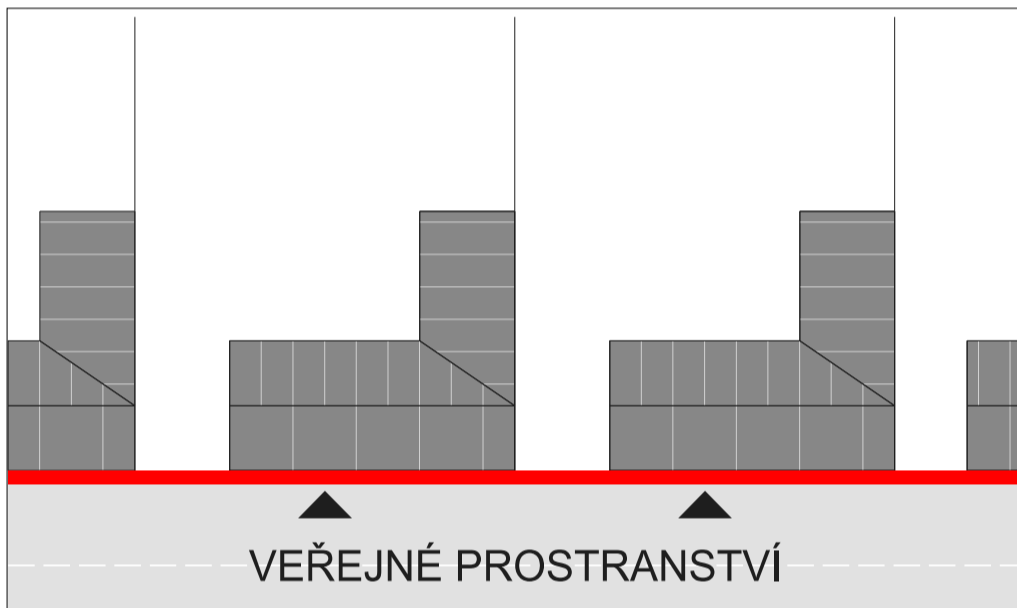
výšková hladina 4 NP + sedlová střecha — příklad



stavební čára uzavřená



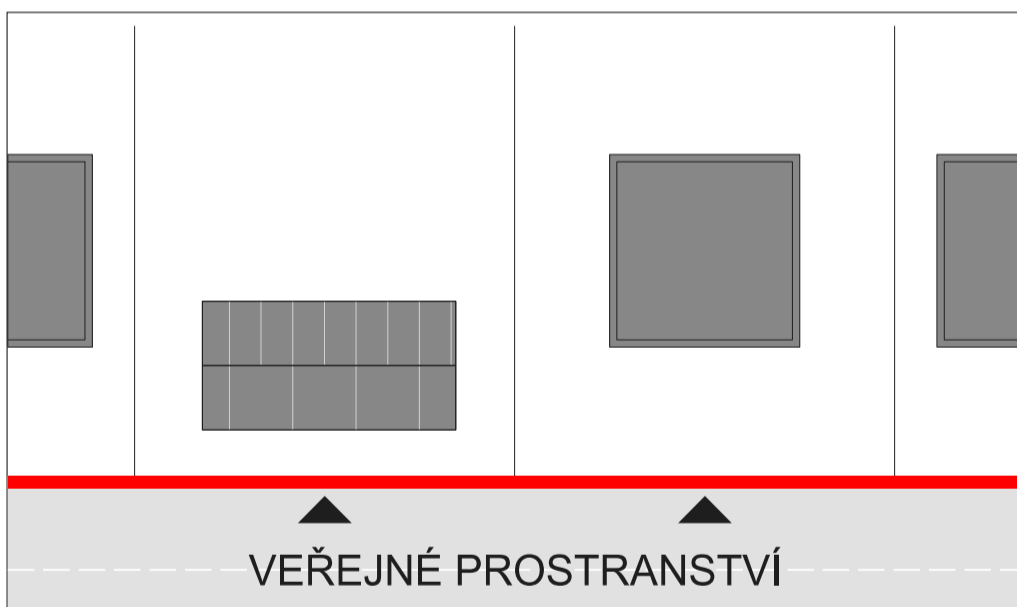
stavební čára uzavřená — příklad



stavební čára otevřená



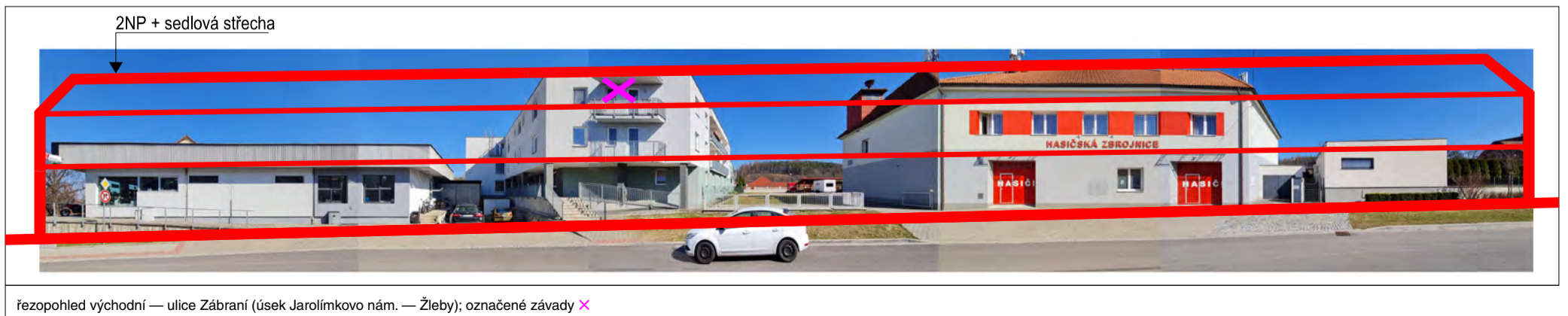
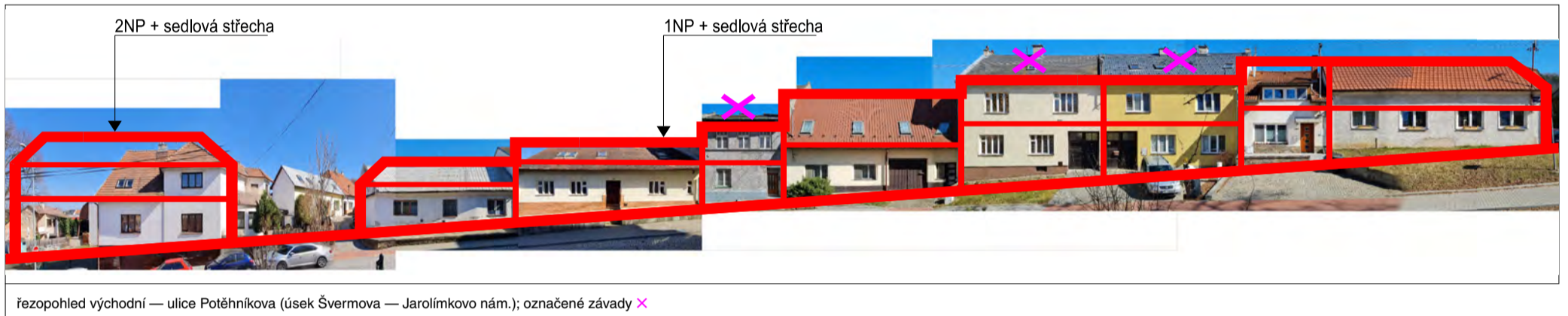
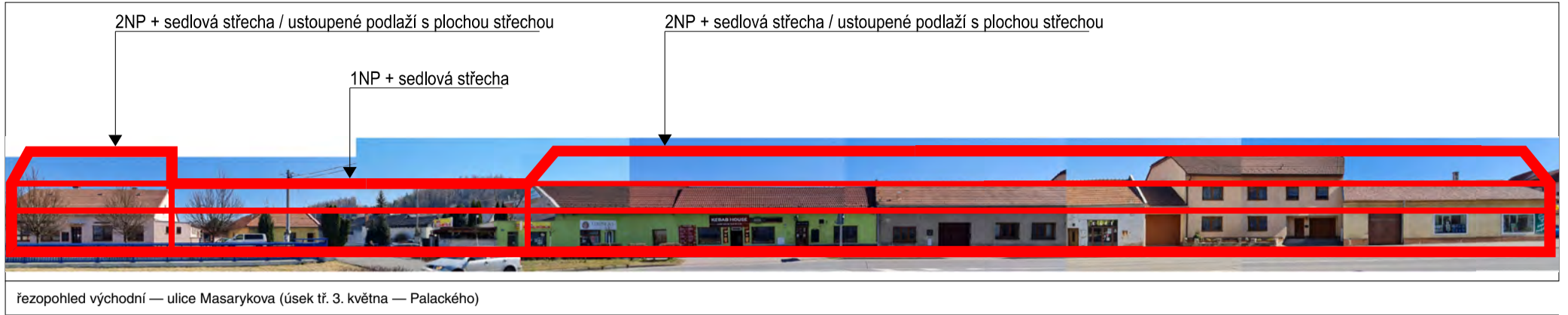
stavební čára otevřená — příklad



stavební čára volná



stavební čára volná — příklad





K1: křižovatka → kostel



K2: Masarykova → kostel



K3: nároží Masarykova / Švermova → kostel



K4: Masarykova 1106 → kostel



K5: Jar. Staší → kostel



K6: Zahradní → kostel (pohled dle ÚP, zastíněný)



H1: křižovatka → hrad



H2: Masarykova 1107 → hrad



H3: Švermova → hrad



H4: Jarolínkovo náměstí → kostel



H5: Žleby → hrad



M1: hrad → Malenovice (zdroj: mapy.cz)



Hřebíčková	Masarykova	třída 3. května	Žleby
Jar. Staší	Palackého	třída Svobody	řešené území
Jarolínkovo náměstí	Potěhníkova	Zabráni	
Komenského	Švermova	Zahradní	



Hřebíčková 1320 — od jihozápadu



Hřebíčková 1320 — z třídy 3.května



Jar. Staši 5



Jar. Staši 6



Jar. Staši 7



Jar. Staši 8



Jar. Staši 9



Jar. Staši 98



Jar. Staši 157 — z ulice



Jar. Staši 157 — z nároží



Jar. Staši 165 a 234 — pohled z třídy Svobody



Jar. Staši 165 a 234



Jar. Staši 208



Jar. Staši 217



Jar. Staši 274



Jar. Staši 218



Jar. Staši 1110



Jar. Staši 1148 — fronta z ulice Jar. Staši



Jar. Staši 1148 — fronta z třídy Svobody



Jar. Staši 1314



Jarolímko náměstí 109



Jarolímko náměstí 156 — fara



Jarolímko náměstí 156 — fara



Jarolímko náměstí 110



Jarolímko náměstí 111



Jarolímko náměstí 113



Jarolímko náměstí 115



Jarolímko náměstí 116 — shora



Jarolímko náměstí 116 — zdola



Jarolímko náměstí 118



Jarolímko náměstí 119



Jarolímko náměstí 120



Jarolímkovo náměstí 1216 — přední budova



Jarolímkovo náměstí 121 (vpravo) a 853 (vlevo)



Jarolímkovo náměstí 143



Jarolímkovo náměstí 144 (vpravo) a 1213 (vlevo)



Jarolímkovo náměstí 145



Jarolímkovo náměstí 146



Jarolímkovo náměstí 154



Jarolímkovo náměstí 155



Jarolímko náměstí 176



Jarolímko náměstí 204



Jarolímko náměstí 233 — zdola



Jarolímko náměstí 233 — shora



Jarolímko náměstí 259



Jarolímko náměstí 420



Jarolímko náměstí 566



Jarolímko náměstí 971



Jarolímovo náměstí 993



Jarolímovo náměstí 1077



Jarolímovo náměstí 1199



Jarolímovo náměstí 1216 — zadní budova



Komenského 78 — ZŠ (pohled z ulice Švermova)



Komenského 1132 (zadní trakt v pravé polovině snímku)



Masarykova 20



Masarykova — restaurace za č.p. 20



Masarykova 21 — pohled z třídy 3.května



Masarykova 22



Masarykova 62



Masarykova 63



Masarykova 64 (vlevo v popředí) a 1299 (zadní trakt)



Masarykova 64 (vlevo v popředí) a 1299 (zadní trakt)



Masarykova 66



Masarykova 68



Masarykova 69 (vlevo) a 79 (vpravo)



Masarykova 203



Masarykova 239 (vpravo) a 1299 (za plotem)



Masarykova 248



Masarykova 278



Masarykova 360



Masarykova 443



Masarykova 602



Masarykova 1013 — od východu



Masarykova 1013 — od západu



Masarykova 1014 — od východu



Masarykova 1014 — od jihozápadu



Masarykova 1054



Masarykova 1104 (za ploty — bílá fasáda a černá střecha, pohled z ulice Palackého)



Masarykova 1106 — od jihozápadu



Masarykova 1106 — od jihovýchodu



Masarykova 1107 — od jihovýchodu



Masarykova 1107 — od jihozápadu



Masarykova 1184



Masarykova 1195



Masarykova 1219



Masarykova 1242 — od severovýchodu



Masarykova 1242 — od jihovýchodu



Masarykova 1252 (vlevo) a 1169 (vpravo)



Palackého 70



Palackého 71



Palackého 72



Palackého 73



Palackého 74



Palackého 75



Palackého 76



Palackého 263



Palackého 445



Palackého 1171



Palackého 1145



Palackého 1285



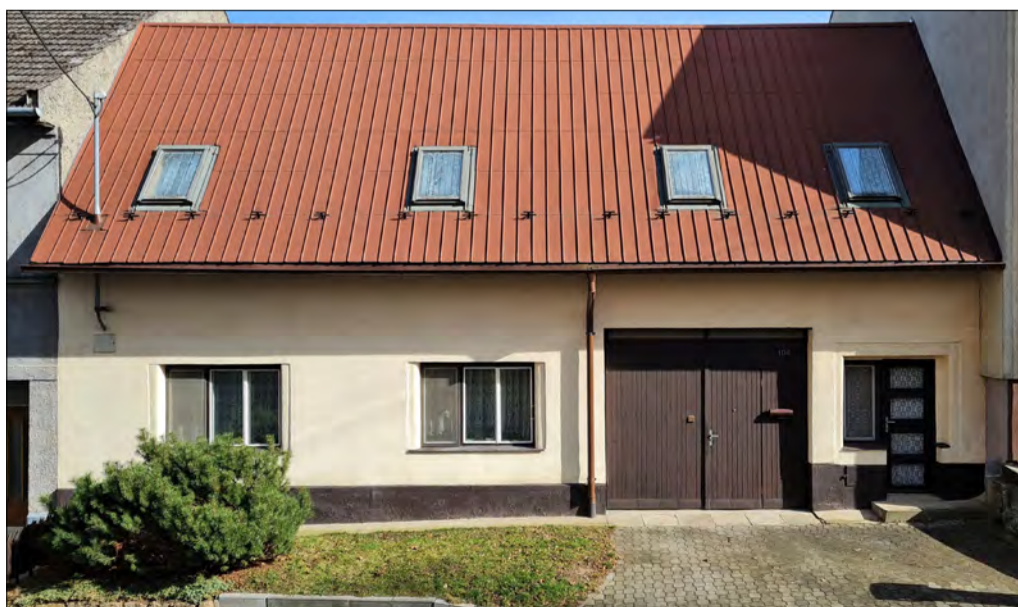
Potěhníkova — kostel (z ulice Jar. Staši)



Potěhníkova — kostel (od náměstí)



Potěhníkova 105



Potěhníkova 106



Potěhníkova 107



Potěhníkova 108



Potěhníkova 114 (Google Streetview — červen 2017)



Potěhníkova 114 (v době zpracování studie zbouráno)



Potěhníkova 207



Potěhníkova 211



Potěhníkova 212



Potěhníkova 226



Potěbnikova 252



Potěbnikova 510



Potěbnikova 511



Potěbnikova 1192



Švermova 55



Švermova 77



Švermova 81



Švermova 82



Švermova 83



Švermova 84



Švermova 85



Švermova 86



Švermova 87



Švermova 88



Švermova 91



Švermova 99 (vlevo) a 846 (vpravo)



Švermova 100



Švermova 101 — od severu



Švermova 101 — od jihozápadu



Švermova 102



Švermova 103



Švermova 104



Švermova 177



Švermova 178



Švermova 190 („kostka“ + fialová budova v zákrytu)



Švermova 197



Švermova 198



Švermova 221



Švermova 225



Švermova 227



Švermova 237



Švermova 293



Švermova 328



Švermova 846



Švermova 1123 — od jihozápadu



Švermova 1234 (vlevo) a 1123 (vpravo)



Švermova 1234 — od severozápadu



Švermova 1234 — od jihovýchodu



Švermova 1328



třída 3.května 548



třída Svobody 891, 892 a 893



třída Svobody 901 a 902



třída Svobody 1119



třída Svobody 1314 — pohled z třídy Svobody



třída Svobody 1314 — fronta z ulice Jar. Staši



třída Svobody 1314 — pohled z třídy Svobody



Zabráni 139



Zabráni 140



Zabrání 250



Zabrání 351



Zabrání 564



Zabrání 875



Zabrání 1257



Zabrání 1288



Zahradní 973 — od východu



Zahradní 973 — od jhozápadu



Zahradní 1297 — od jihovýchodu



Zahradní 1312



Zahradní 1297 — od severovýchodu



Žleby 95 — od severu



Žleby 95 — od východu



Žleby 95 — od severozápadu



Žleby 95 — od jihu



Žleby 96



Žleby 173



Žleby 191



Žleby 258



Žleby 565



Žleby 624



Žleby 625



Žleby 1313