

Průvodní zpráva

A. Základní charakteristika

A.1 Identifikační údaje

A.1.1 Údaje o stavbě

- a) název stavby: **Zastavovací plán území bývalého cukrovaru v Lenešicích**
b) místo stavby: k.ú. Lenešice [679925], parc. č. 141/4, 141/2, 141/10, 141/1, 141/9, 141/4, 4672, 173/1, 150/14, 150/3, 4673, 4674, 150/2, 4675, 150/11, 150/1, 178/6, 173/43, 4666, 239/3, 178/1, 178/8, 173/61, 173/60, 173/36, 176/38 (částečně), 173/40, 173/37, 173/29, 173/55, 173/49, 173/34, 173/33, 4667, 173/28, 173/19, 173/11, 173/35, 173/50, 173/27, 173/7, 173/25, 173/24 (částečně), 173/6
c) předmět dokumentace: Zastavovací studie

A.1.2 Údaje o stavebníkovi

Obec Lenešice
Knížete Václava 521, 439 23 Lenešice
IČ: 00265098
Zastoupen: Leoš Procházka (starosta)

A.1.3 Údaje o zpracovateli projektové dokumentace

A.2 Seznam vstupních podkladů

- Náhled do katastru nemovitosti (www.cuzk.cz)
- Územní plán obce Lenešice (obec Lenešice)
- Katastrální mapa, výškopis a polohopis řešeného území (obec Lenešice)
- Průzkum lokality
- Zadávací dokumentace „Zastavovací plán území bývalého cukrovaru v Lenešicích“ (obec Lenešice)
- Závěrečné vyhodnocení inženýrsko-geologického průzkumu Lenešice cukrovar (Geologické služby s.r.o.)
- Areál bývalého cukrovaru Lenešice, demolice, úprava podloží (ProCes alfa, a.r.o.)

A.3 Popis stavu území

Kontext řešeného území a obce

Areál bývalého cukrovaru v Lenešicích představuje zhruba šestinu rozlohy urbánní struktury obce a jedná se tedy o velký rozvojový potenciál, který má předpoklady výrazně změnit současné rozvrstvení obce po stránce obyvatel, vybavenosti, dopravy, služeb a pod). Jedná se tedy o příležitost správně nastavit na dlouhou dobu dopředu rozvoj obce. Je zřejmé, že se jedná o zodpovědný úkol s mnoha aspekty majícími vliv na kvalitní výsledné řešení. Úkolem není pouhý návrh struktury rodinných domů. Úkolem je návrh plnohodnotné rezidenční struktury s odpovídajícími veřejnými prostranstvími, vybaveností, dopravním napojením apod.

- a) Obec a její okolí

Obec Lenešice je na počet obyvatel středně velkou obcí v sousedství měst Louny a Žatec. Díky dobrému dopravnímu a železničnímu napojení spolu s přírodním a rekreačním potenciálem Českého středohoří je rozvoj obce perspektivním krokem.

a) Odkaz historie

Historie obce Lenešice není nikterak významná a je podobná historii mnohých sousedních obcí. Poklidná obec rozkládající se okolo prostorné návsi s kostelem a barokním zámekem se začala rozvíjet a významně růst s nástupem průmyslové revoluce v druhé pol. 19. století a příchod železnice. Díky napojení na průmyslová centra Čech se v obci začal rozvíjet především lehký průmysl a hlavně od roku 1880 byl zprovozněn rozsáhlý cukrovar, který se stal i dominantou obce a díky komínu i dominantou okolí.

b) Řešené území v urbanistické struktuře obce

Cukrovar Lenešice byl v 19. stol. umístěn na východní okraj obce v přímém sousedství železniční stanice a byl na trať napojen vlečkou. Industrializace oblasti přirozeně vedla k rozrůstání obce Lenešice i sousední obce Dobroměřice směrem k železniční stanici a potažmo i cukrovaru. Po stránce sídelní struktury jsou dnes obě obce v přímém kontaktu. Obce nejsou srostlé, protože areál cukrovaru je těžce překonatelnou bariérou. Jeho okolí je slabou sídelní strukturou jak po stránce veřejných prostranství tak vybavenosti. Oblast je podřízena dopravnímu tahu v ulici Husova, která je lokálně zpevněna zástavbou. Jedná se tedy o periferii.

Problémy a potenciál řešeného území

Řešené území je bariérou a předělem jinak dobře fungujících sídelních struktur. Současný stav strhává své okolí a především oblast kolem železniční stanice a ulice Husova do role periferie a celkově degraduje jak část obce Lenešice, tak obce Dobroměřice. Hlavními problémy jsou špatná prostupnost území, nedostatečná vybavenost, přítomnost staveb a konstrukcí bez využití.

a) Prostupnost území

Areál cukrovaru byl a je veřejnosti uzavřený. Přesto se okolní převážně rezidenční struktury vyvinuly včetně sítě veřejných prostranství bez ohledu na ohradní zeď areálu. Při návrhu nové struktury je tedy možné na tyto ulice a ostatní veřejné prostory bez problému navázat.

b) Vybavenost

Vzhledem k narušené pěší prostupnosti území a perifernímu charakteru lokality jsou okolní části obcí přirozeně orientovány na jádra obcí disponující přiměřenou vybaveností. V řešené lokalitě ani jejím okolí se nenachází větší plnohodnotná vybavenost.

c) Stávající stavby a konstrukce

V rámci areálu se nacházejí rozsáhlé stavební struktury bývalého cukrovaru. Jedná se především o zchátralou budovu u vstupu do území a dále poboženou hlavní budovou cukrovaru, která si však zachovává původní panorama včetně možnosti rozpoznání původních budov.

d) Omezení a funkční využití

Návrh nové struktury odpovídá regulaci danou územním plánem obce. Jedná se o území obytné – venkovské malým podílem hromadného bydlení. Řešené území není kompaktní celek, ale je ze severní strany deformován funkční plochou drobné výroby a výrobních služeb, která se navíc v návrhu rozšiřuje směrem na jih a rozděljuje tak řešené území na dvě nestejně velké plochy. Především navrhovaná část výroby výrazně ovlivňuje urbanistický návrh a samotné funkční využití nebude mít dobrý vliv na rezidenční výstavbu.

e) Potenciál území

Řešené území vize jeho přestavby na rezidenční oblast je velkou výzvou a potenciálem pro obec napravit výše uvedené problémy v území.

Potenciálem v širším měřítku je okolní přírodní a kulturní krajina. Poloha obce na hranici Českého středohoří, výhledy na Oblík, Ranou a Louny spolu s vynikajícím dopravním spojením na Prahu, Chomutov, Most a Litoměřice představují velkou atraktivitu pro nové obyvatele Lenešic.

Pro obce Lenešice a Dobroměřice pak řešení území představuje možnost vzájemného propojení obcí. Možnost vzájemné spolupráce a komunikace jejich obyvatel. Především plnohodnotné zapojení řešeného území jak do struktury Lenešic, tak Dobroměřic zajistí především bezproblémovou pěší a cyklistickou dopravu mezi obcemi.

Řešené území je periférií bez vybavenosti, i když v blízkém okolí se nachází velké množství rezidenčních objektů. Přestavba území představuje výrazné navýšení obyvatel v oblasti a je tedy žádoucí umístit v řešeném území drobnou vybavenost, vytvořit tedy malé lokální centrum, které by využívali nejen noví obyvatelé, ale i stávající rezidenti z Lenešic i Dobroměřic. Toto řešení podporuje i sousedství autobusové zastávky a vlakové stanice. Nové lokální centrum by tedy bylo novou branou do obce.

S výše zmíněným lokálním centrem je spojena otázka, jak naložit s budovou cukrovaru. Cukrovar je zhmotněná industriální minulost obce stejně tak jako zámek, barokní sýpka a kostel sv. Šimona a Judy představují historii obce. I v současné době jsou Lenešice známé kvůli cukrovaru jako místo často vyhledávané filmaři. Cukrovar je nositel genia loci místa. Má potenciál stát se turistickou a technickou zajímavostí, která přiláká lidi z obce i okolí, což podpoří podnikání a lokální ekonomiku. Může se stát prostorem pro kulturní a společenské akce obce, prostorem pro volnočasové aktivity a místem setkávání lidí. Vzhledem k nemalým nákladům na odstranění stavby i následného problematického využití místa (v podzemí budou zachovány základové konstrukce, které zkomplikují zakládání nových objektů) může být znovuvyužití konstrukcí cukrovaru ekonomickým a společensky přínosným řešením vedoucím k výraznému oživení oblasti.

Výše popsané náměty jsou zapracovány prověřeny v rámci urbanistického návrhu.

B. Návrh

B.1 Popis návrhu

Základní principy

Základní principy návrhu nové urbanistické struktury na místě bývalého cukrovaru Lenešice vycházejí z flexibilního řešení, které dokáže snadno reagovat na aktuální potřeby obce jak po stránce ekonomické, společenské, tak sociální. Jedná se o souhrn několika vrstev, které se vzájemně doplňují (viz níže)

a) Vybavenost



těchto vybaveností zajistí každodenní potřebu obyvatel a zároveň mohou přilákat návštěvníky ze širšího okolí.

Nově navrhované obytné celky musí být navrhovány s vlastní sítí veřejné vybavenosti, tak aby neparazitovaly na okolních strukturách. Zároveň nově navržené vybavenosti mohou vyplnit jejich deficit v lokalitě. V rámci návrhu jsou vymezené prostory pro umístění drobných služeb lokálního významu (trafika, potraviny, malá sídla firem, kavárna, hospoda), které mají potenciál naplnit předpokládanou poptávku v lokalitě a které v lokalitě dnes chybí. Zároveň jsou v území navrženy volnočasové aktivity umožňující neformální setkávání obyvatel (hřiště v rámci veřejných ploch zeleně, volnočasový areál, dům dětí a mládeže, malá sportoviště). Velikost a rozsah



b) Různorodost

Jedná se o urbánní dramaturgii, různorodost veřejných prostranství, která zajistí individualitu a osobitost jednotlivých částí nově navržené struktury. Různorodost je dána řešením uličního profilu, řešením povrchů a fasád objektů. Schopnost rozlišení jednotlivých ulic, náměstíček, parků zajišťuje orientaci v území a omezuje stereotypnost a uniformitu, kterou lze sledovat u příměstských suburbánních struktur.

c) Podpora společenského soužití

Navržená struktura musí podporovat soužití obyvatel, jejich vzájemný neformální kontakt (setkání se na dětském hřišti, ve volnočasovém centru apod.) a formální kontakt (organizované akce, 1. máje, hasičské slavnosti, jarmaky, poutě apod.). Pro výše zmíněné a další účely musí být navrženy veřejná prostranství polyfunkční, musí umožňovat různá využití v průběhu roku. Pro soužití obyvatel je důležitá bezproblémová pěší a cyklistická prostupnost území a jeho navázání na okolní celky.



d) „Moje místo“ - zachování Genius loci místa

Pro zachování společenské a sociální udržitelnosti nově navržené struktury je podstatné, aby se noví obyvatelé identifikovali a ztotožnili s místem, kde žijí. Aby se zapojili do společenského života oblasti i obce a neizolovali se za plotem svého pozemku. Tomuto velmi těžkému úkolu napomáhá nejen různorodost veřejných prostranství, ale také jejich formování, měřítko a intimnost. Obyvatelé musí chtít trávit část svého volného času ve veřejných prostranství ve svém okolí.

Výše zmíněnému napomáhají prvky, stavby a prostory, které ze své povahy vzbuzují zájem obyvatel a jsou v obci známy. Jedná se buď o novodobé orientační body, nebo o historické stavby zajišťující spojitost s historií místa a dávající celé lokalitě charakteristickou unikátnost tzv. genia loci, ducha místa. V rámci nového řešení lokality cukrovaru v Lenešicích tuto úlohu může plnit soubor budov cukrovaru, které dostanou nové specifické funkce. Obdobnou funkci dokáží plnit (ne však plnohodnotně) místopisné názvy (ulice Cukrovarnice, Řepová ulice, Za Cukrovarem apod.)

Vzájemné provázání jednotlivých výše popsaných vrstev zajistí dlouhodobou udržitelnost záměru a jeho perspektivu do budoucna.

Variantní řešení

V úrovni měřítko 1:1000 jsou předloženy dva variantní návrhy možného řešení zástavby areálu bývalého cukrovaru Lenešice, které prověřují možnost zachování nebo naopak odstranění budovy cukrovaru. Otázka zachování cukrovaru je připuštěna především z důvodů popsaných v kapitole Základní principy. Obě varianty jsou shodné v koncepčním řešení a zachování cukrovaru je tak vývojovou fází.

a) Varianta 1: Nové Lokální centrum s volnočasovým parkem

Návrh počítá se zachováním cukrovaru jako reliktu, řízené zříceniny, pečlivě komponované struktury zdánlivě zachovávající hmotu cukrovaru. Ruiny jsou kulisou volnočasovému parku umožňujícím různá formální a neformální události: herní a relaxační prostory s uměle navrženou modulací terénu, galerie pod širým nebem, přírodní amfiteátr, lehké sportovní prostory, lezecká stěna, rozhledna). Nejzachovalejší část cukrovaru bude zachována jako rezerva pro případné rozšíření aktivit parku. Tento volnočasový park je napojen bezprostředně na lokální centrum s drobnou vybaveností nacházející se při ulici Husova v kontaktu s železniční stanicí.

Níže jsou uvedeny základní důvody pro zachování cukrovaru:

- Odstranění stavby je ekonomicky náročná a ekologické zlikvidování sutě problematické
- V podzemí budou zachovány rozsáhlé základové konstrukce, nad kterými bude problematické založit nové objekty z důvodu nestabilních základových podmínek

- Zachování a zajištění cukrovaru bude méně ekonomicky nákladné, suť bude použita pro modulaci terénu v budovách cukrovaru a jeho okolí
- Volně přístupný volnočasový park vybavený jednoduchými herními prvky a zelení umístěný v ruinách industriální památky bude atraktivitou pro obyvatele i široké okolí
- Ruiny zachování genia loci místa a nabízejí prostory pro kulturní a divadelní využití díky přírodnímu amfiteátru. Rezerva v podobě konzervované nejzachovalejší budovy umožní případný rozvoj parku.
- Zachování cukrovaru je v rámci návrhu pouze etapa možného vývoje, která může být vymístěna a nahrazena rezidenční výstavbou v případě potřeb obce aniž by navržená okolní zástavba ztratila na svých kvalitách
- Cukrovar s lokálním centrem a vybaveností budou dostatečně silné pro zvýšení turistického potenciálu obce.



b) Varianta 2: Nové lokální centrum

Návrh počítá s odstraněním cukrovaru ať už jako důsledkem vývoje, či okamžitým rozhodnutím. Na místě je navržena rezidenční struktura individuálních domů a dvojdomů seskupených do hnízda. Základní koncept i zástavba jsou zachovány z první varianty. Jsou zachovány pěší trasy, komunikace i lokální centrum.

Urbanistické řešení území

a) Struktura navržené zástavby a veřejných prostranství

Navržená struktura je ovlivněna tvarem řešeného území, vstupy do území a možnostmi napojením na okolní síť veřejných prostranství. Jedná se o soustavu malých veřejných prostranství propojených ulicemi. Tato soustava propojuje hlavní vstupy do území a bočními ulicemi a pěšími propojeními se napojuje na ostatní ulice a stezky. Poměrně hustá síť veřejných prostranství, která mají podobu malých ploch zeleně, zabraňuje monotónnosti ulic a zjišťuje potřebnou různorodost veřejných prostranství a zároveň se jedná o místa podporující společenské soužití.

Při západním vstupu do území z Husovy ulice se hlavní ulice území rozšiřuje do prostoru náměstíčka. Jedná se o lokální centrum zpevněné objekty hromadného bydlení s vybaveností v parteru. Centrem náměstíčka i lokálního centra je zachovávaný samostatný objekt, který dříve přináležel k cukrovaru. Objekt v rámci lokálního centra zachovává genia loci místa a kontinuitu s historií místa. Na lokální centrum ve variantě 1 navazuje volnočasový park vytvořený z ruin cukrovaru. Přímý kontakt s náměstím a vybaveností zajistí zapojení parku do struktury veřejných prostranství i života centra.

Při východním vstupu z Husovy ulice je navržen také objekt hromadného bydlení s prostorem pro služby v parteru. Objekt zpevňuje uliční čáru a vymezuje hlavní ulici obce. Zároveň odclouňuje drobnější výstavbu rodinných domů od rušné ulice.

Zbývající část řešeného území je věnována rodinných domům. Jedná se především o individuální rodinné domy a ve vhodných místech se jedná o dvojdomy. Celé řešené území je využito pro výstavbu rodinných domů. V případě odklonu od Varianty 1 budou v místě budov cukrovaru realizována varianta 2 – hnízdo rodinných domů. Zároveň jsou ve východní části vynechány tři parcely zajišťující pěší případně dopravní propojení území přes plochu lehké výroby až do Dobroměřic. Toto řešení je zvoleno pro případ zrušení návrhu lehké výroby, která se nevhodně zasouvá do plochy bydlení. Tyto „prázdné“ pozemky jsou velikostně vhodné pro výstavbu RD. Je tedy snadné změnit jejich funkci a postavit zde RD v případě nerealizace tohoto propojení.

V příloze této zprávy je uvedena kapacitní tabulka území.

b) Vybavenost

V rámci návrhu jsou umístěny plochy pro základní drobné služby a vybavenost v lokálním centru a podél Husovy ulice, V přízemí objektů hromadného bydlení jsou prostory pro kavárnu, trafiku, malé potraviny, kavárnu nebo hospodu. Zároveň se jedná o prostory drobných firem. Zachovávaný objekt cukrovaru v čele náměstí je určen společenské a kulturní vybavenosti obce. Obci velikosti Lenešic by se hodily objekty typu domu dětí a mládeže, volnočasové centrum zajišťující vedení koničků a mimoškolních aktivit dětí. Dále by zde mohla být knihovna, kavárna, malý kulturní sál. Na toto volnočasové centrum navazuje volnočasový park, pro který by centrum zajišťovalo např. půjčování herních prvků, hřišť nebo lezecké stěny.

c) Dopravní obsluha a pěší propojení (výpočet dopravy v klidu)

Dopravní obsluha je v území velice jednoduchá. Hlavní ulice řešeného území obsluhuje většinu navržených pozemků. Má charakter obslužné komunikace místní typu C. V místě veřejných prostranství je vozovka zvednuta do úrovně chodníku, tak aby byla zajištěna jednotka prostranství a zároveň došlo ke zpomalení vozidla a zajištění větší bezpečnosti. Pohyb vozidla v prostranství je pak zajištěn vizuálními vymezeními případně sloupky apod. v centrální části je hlavní ulice doplněna ulicí obytnou, zklidněnou, typu D. Ulice je řešena jako sdílený prostor lidí a aut s předpokladem nízkých intenzit dopravy. Dopravní síť je napojena na stávající uliční i pěší síť.

Důraz je v návrhu kladen na kvalitní pěší propojení, které především zpřístupňuje území a propojuje jej s okolím a propojuje okolí řešeného území navzájem. Je navrženo pěší propojení z Dobroměřic do lokálního centra přes plochu lehké výroby. Tomu odpovídá i navržená soustava veřejných prostranství. Předpokladem je zrušení nevhodného umístění lehké výroby do plochy bydlení. Toto propojení zároveň zajišťuje případné dopravní napojení plochy výroby vedené územním plánem jako navrhovaný stav.

V příloze této zprávy je uvedena výpočet dopravy v klidu.

Městský interiér

Síť veřejných prostranství je v návrhu tvořena hlavní ulicí, obytnými ulicemi a veřejnými prostranstvími majícími většinou podobu malých ploch zeleně.

a) Hlavní ulice

Hlavní ulice procházející celým územím má charakter obslužné ulice typu C přerušené v místě veřejných prostranství zvýšeným přejezdem zajišťujícím bezpečnost provozu. Šířka ulice je 15m. Uliční profil se skládá z vozovky s živičným povrchem, z pěších chodníků dlážděných z širokého pruhu zeleně. Pás zeleně šířky 5m umožňuje kolmé parkování návštěvníků a příležitostné odstavení vozidla.



b) Obytné ulice

Obytné ulice jsou řešeny jako 9m široké veřejná prostranství se sdíleným prostorem chodců a aut. Jedná se o typ komunikace D. Ulice je dlážděna s vymezenými plochami pro odstavení vozidel, vjezdů na pozemky a zeleně. Pro zajištění bezpečnosti provozu jsou na vytipovaných místech navrženy ochranné prvky např. sloupky.



c) Veřejná prostranství

Prostor hlavní ulice se místy sjednocuje do podoby širších veřejných prostranství. Jedná se především o dlážděné náměstí při východním vstupu z Husovy ulice a o soustavu ploch zeleně s umístěnými hřišti a prostorem pro setkávání a odpočinek. Veřejná prostranství mají zpravidla charakter zeleně, malých parků se vzrostlou zelení. Pokud prostranstvím prochází obsluhovaná ulice, je zpravidla vedena v úrovni chodníku. Pohyb vozidel je pak určen řešením dlažby resp. Vymezením pojezdu sloupky.

Řešení zeleně ve veřejném prostoru

a) Vzrostlá zeleň

Vzrostlá zeleň má ve veřejném prostoru významnou úlohu, zajišťuje prostorové uspořádání, je dominantou hlavních prostranství, zajišťuje příjemné mikroklima a zvyšuje celkově odbytnost prostranství. V lokálním centru má zeleň především funkci kompoziční. V ulicích zeleň především strukturuje veřejný prostor a zajišťuje jeho různorodost. Zelený pás v hlavní střídá polohu, tak aby ulice nebyly monotónní.

V obytných ulicích zeleň artikuluje vjezdy a parkovací stání. Větší vzrostlá zeleň je umístěna do veřejných prostranství. Upozorňují tak na větší význam těchto ploch.

b) Nízká a střední zeleň

Nízká zeleň je především travnatou plochou v travnatém zeleném pásu hlavní ulice a ve veřejných prostranství. Travnaté plochy jsou v maximálním rozsahu, protože zajišťují obytné mikroklima a zvyšují vsak dešťové vody. Přejezdy přes zelené pás a parkovací stání jsou řešeny formou dlážděných ploch s velmi širokou zelenou spárou, aby nebylo bráněno vsaku.

Střední zeleň, keře, jsou navrženy pouze pro odůvodněné odcloněné rušícího provozu, jako součást izolační zeleně. Střední zeleň ve veřejném prostoru nemá jiné odůvodnění. Keře znemožňují průhled území. Vytváření nekontrolovatelná zákoutí a snižují tak pocit bezpečí v území. Zároveň po ztrátě list v zimním období nejsou estetickou součástí veřejného prostranství (zachycené odpadky a pod).

Řešení zeleně na soukromých pozemcích

V rámci soukromých pozemků není zeleň vzrostlá, střední a nízká nijak zásadně regulována. Je však určit pravidla pro soukromou zeleň, která má vliv na veřejná prostranství. Jedná se především o živé ploty a ploty obecně. Jejich výška nesmí bránit přehlednosti veřejných prostranství. Je třeba zamezit příliš vysokým plotu a hradbám, které zvyšují pocit nejistoty ve veřejném prostoru.

Zároveň je předpokladem návrhu realizace izolační zeleně při hranici obytné zástavby s navrženou plochou lehké výroby. Tato bariéra je navržena na soukromých pozemcích. Bude tak zajištěna údržba zeleně, která bude složena ze zeleně vzrostlé, střední a nízké. Opatření je navrhnuť i s předpokladem výhledové změny funkčního využití lehké výroby na bydlení.

B.2 Základní regulativy

Základní regulativy vycházejí především z územního plánu a zároveň ze základních prostorových a kompozičních vztahů v území.

Funkční využití

Funkční využití území plně respektuje územní plán obce. Je navržena struktura individuálního bydlení s možností zázemí okrasných a hospodářských zahrad. V malé míře je individuální doplněno bydlením hromadným. Jedná se především o plochy při ulici Husova, kde bytové domy zpevňují stavební strukturu vymezující hlavní ulici obce.

V území jsou pak navrženy doprovodné funkce vybavenosti zajišťující obsluhu území. Velikost a charakter služeb odpovídají předpisu územního plánu a nepřesahují velikost 500m²

Prostorové a kompoziční zásady

a) Rodinné domy

Rodinné domy jsou navrženy převážně jako izolované. V místě větších hloubek parce jsou navrženy dvojdomy. Rodinné domy jsou dvojpodlažní se sklonitou střechou. Směr hřebene je naznačen v situacích. Parcely jsou vybaveny garážemi. Odstavování vozidel je řešeno na pozemku RD. Odstup od uliční čáry je definován stavební čarou, která je 5m od uliční čáry, tak aby byla zajištěna intimita domů a zároveň byla možnost parkování/odstavování vozidel před objektem, na předzahrádce.

Pozemky rodinných domů mají velikost od 400m² do 1000m² dle typu domu. Minimální a maximální plochy jsou navrženy jen v ojedinělých případech. Průměrný pozemek je 600m². Míra zastavění je 0,2-0,4. Oplocení rodinných domů musí být z větší části průhledné, aby nedocházelo k vytváření souvislých bariér.

Stavební čára závazná – hlavní stavební objekt musí být postaven na této čáře a nesmí tuto čáru překročit.
Stavební čára nepřekročitelná – stavební objekty na pozemku nesmí překročit tuto čáru.

b) Objekty hromadného bydlení a objekty občasně vybavenosti

Objekty hromadného bydlení a objekty občasně vybavenosti jsou vloženy v minimální míře. Jedná se o objekty hmotově podobné. Odstavování vozidel je navrženo na pozemku bytových domů, zpravidla v parteru. Objekt 02 je umístěn přímo v lokálním centru, na náměstí. Není vhodné, aby parkoviště odstavných aut bylo umístěno v rámci náměstí. Pro tento objekt jsou rezervována místa při hlavní ulici.

Bytové domy jsou obdobně jako domy rodinné definovány stavební čarou. Zároveň je jejich výška omezena na tři podlaží. Domy mají sklonitou střechu – směr hřebene je patrný ze situace.

Stavební čára závazná – hlavní stavební objekt musí být postaven na této čáře a nesmí tuto čáru překročit.
Stavební čára nepřekročitelná – stavební objekty na pozemku nesmí překročit tuto čáru.

c) Zeleň ve veřejném prostoru

Regulace zeleně ve veřejném prostoru vychází pouze ze základních požadavků z uspořádání veřejných prostranství. Základním regulativem jsou předepsaná stromořadí v hlavní ulici a zvýraznění klíčových veřejných prostranství vzrostlou komponovanou zelení.

Střední zeleň bude moc být realizována pouze v odůvodněných případech a to jako součást izolační zeleně. Nízká zeleň bude regulována pouze u parkovacích stání a v místě přejezdu přes zelený pás hlavní ulice. Stání a přejezdy budou řešeny z dlažby se širokou zatravněnou spárou.

d) Zeleň na soukromých pozemcích

Zeleň na soukromých pozemcích by neměla být regulována. Výjimku tvoří zeleň, které bezprostředně ovlivňuje veřejná prostranství – živé ploty. Výška živých plotů by neměla přesáhnout 1,6, avšak v odůvodněných případech může být plot vyšší.

e) Likvidace dešťových vod

Likvidace dešťových vod veřejných prostranství bude řešena především vsakem v plochách zeleně, pokud tomu technický stav podloží dovolí. Likvidace dešťových vod na soukromých pozemcích bude provedeno vsakem na těchto pozemcích.

B.3 Podmínky realizovatelnosti

Vzhledem současné zastavěnosti území a jeho dřívějšímu intenzivnímu využívání jsou pro celé území určeny podmínky realizovatelnosti:

Území s plochami navážek

Na jihovýchodní části území byly inženýrsko-geologickým průzkumem zjištěny navážky různých mocností. Tyto navážky jsou pro zakládání bez doplňkových opatření nevhodné. Pro výstavbu je potřeba zpevnit podloží štěrkovými loži dle doporučení inženýrsko-geologického průzkumu.

Podzemní stavby malého rozsahu

V území se nacházejí stavby, jejichž spodní stavby budou zachovány v hloubce 1,5m pod terénem a hlouběji. Tyto stavby budou mít vliv na zakládání nových objektů. Vzhledem k malým rozsahům konstrukcí v podloží, nebudou vyžadovány zásadní opatření při zakládání objektů. Je však brát na tento fakt zřetel. Při navrhování nové struktury byly objekty, pokud to bylo možné, navrženy mimo tyto plochy.

Podzemní stavby velkého rozsahu.

V případě realizace varianty 2 budou spodní stavby cukrovaru zachovány v hloubce 1,5m pod terénem a hlouběji. Tyto stavby budou mít výrazný vliv na zakládání nových objektů. Vzhledem k velkým rozsahům konstrukcí v podloží, bude třeba individuálně řešit založení nových objektů na základě sond a stavu historických základů. Opatření při založení se budou odvíjet od velikosti a náročnosti nové budovy. Muže se jednat o pouhé zpevnění nadloží nebo překlenutí základové konstrukce či úplné odstranění historických základů.

Terénní úpravy spojené se současnými výškovými rozdíly

Ve východní části území se nacházejí velké terénní nerovnosti a terasy vzniklé pravděpodobně z důvodu dopravní obsluhy cukrovaru. Tyto výškové rozdíly cca 1-2m jsou nevhodné pro efektivní rozdělení na parcely. Je navrženo srovnání výškových nerovností do nadmořských výšek uvedených v situaci stanovených na základě vyvážené bilance těžných zemin.

B.4 Etapizace a celkové zhodnocení

a) Etapizace

Navržená stavební struktura umožňuje postupnou realizaci v samostatných etapách. Včetně samostatného využití ploch 4a a 4b, které mohou být realizované samostatně.

b) Celkové zhodnocení

Výše popsané urbanistické řešení území cukrovaru Lenešice představuje moderní soudobé řešení orientované nikoliv na prosté rozparcelování území na parcely rodinných domů. Jedná se o vícevrstvé uspořádání území zajišťující plnohodnotný prostor pro život nejen na soukromých pozemcích, ale i ve veřejném prostoru, který je vybaven potřebnou veřejnou vybaveností.

Ambicí navrženého řešení je trvale udržitelné území nejen po stránce stavební a přírodní struktury, ale i po stránce sociální a kulturní.

Přílohy:

Výpočet dopravy v klidu

Tabulka kapacit