

An aerial photograph of a town nestled in a valley. The town features a mix of residential buildings, including several multi-story apartment blocks and smaller houses with red-tiled roofs. A winding road or path cuts through the center of the town. The surrounding landscape is dominated by dense forests of trees with varying shades of green and yellow, suggesting an autumn setting. In the background, rolling hills and mountains are visible under a clear sky. A large evergreen tree is prominent in the foreground on the right side.

Nejdek

ÚP 2014 - projednávaný územní plán

ing. arch. Vlasta Poláčková a ing. arch. Zuzana Hrochová

Vize rozvoje města

Město v srdci přírody, ze kterého není třeba odjíždět, které poskytuje dobré podmínky pro bydlení, práci i rekreaci a nabízí svou vybavenost i sousedním obcím. Město s bohatým kulturním a společenským životem, kde se lidé cítí dobře.

odůvodnění kap. Základní koncepce rozvoje území

Nejdek se bude rozvíjet jako:

- středisko místního významu s dobrou vybaveností pro obyvatele i návštěvníky
- město s nadprůměrnou nabídkou pracovních příležitostí
- město s výbornými podmínkami pro bydlení, rekreaci i sport
- město s výbornými podmínkami pro cestovní ruch, zejména turistiku
- město v zeleni, obklopené kvalitním a atraktivním přírodním zázemím
- město s dobrou dopravní i technickou obsluhou

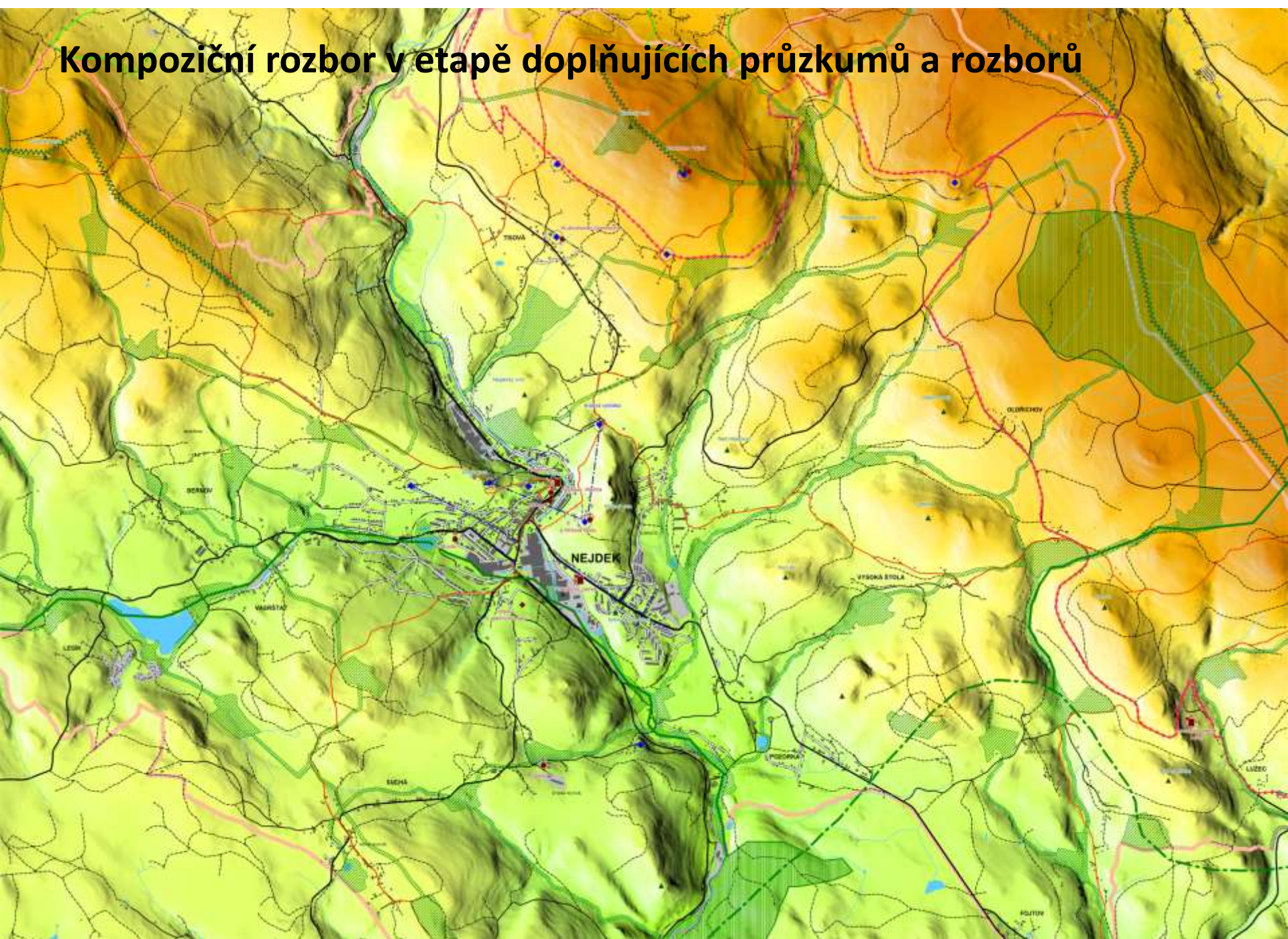


kap. Ochrana a rozvoj hodnot území

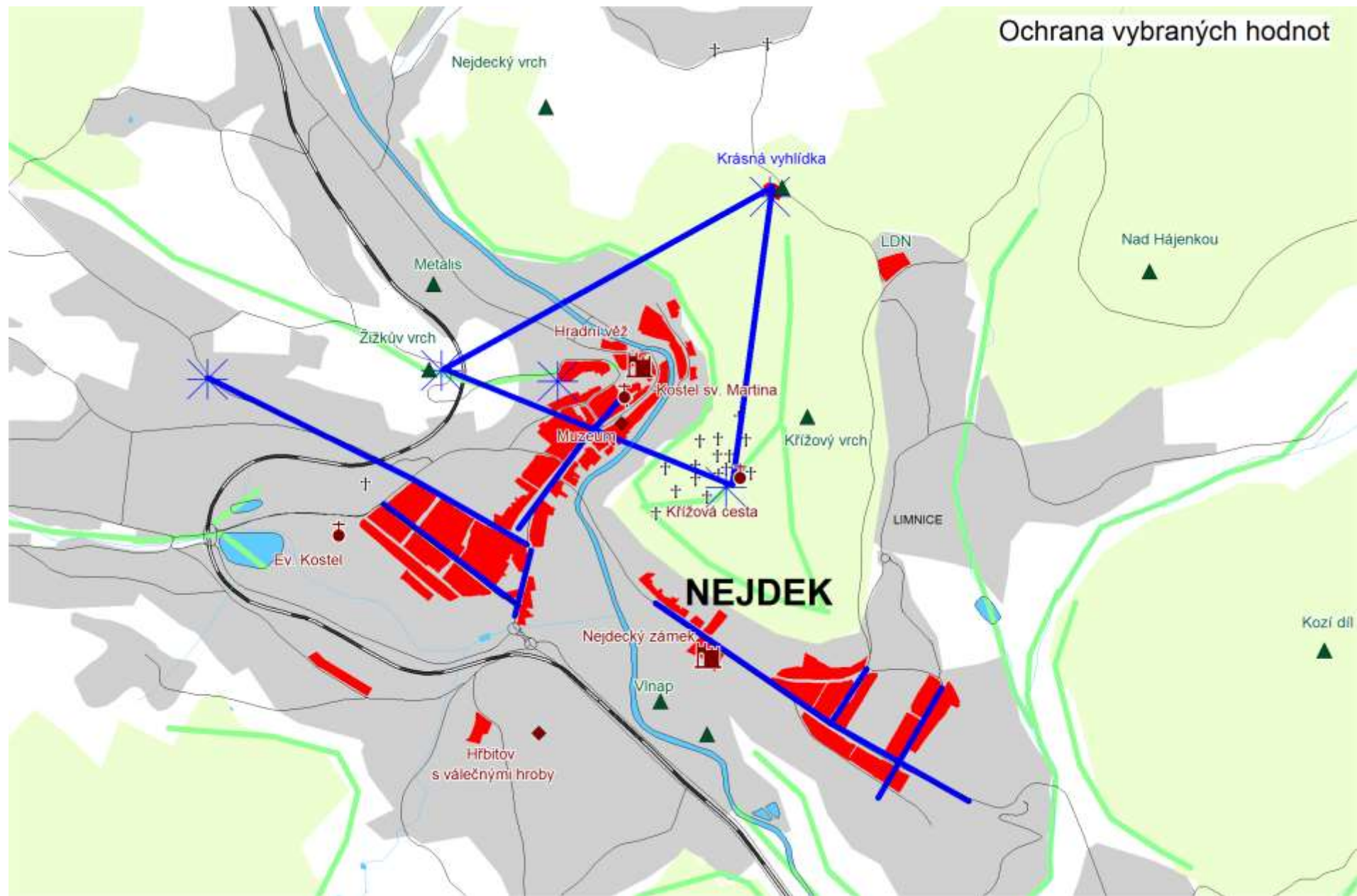
Územní plán stanovuje kromě hodnot chráněných právními předpisy (*viz odůvodnění*) tyto hodnoty k ochraně, respektive k obnově:

- **Základní kompoziční osy spojující významné přírodní a kulturně historické dominanty – zejména „Nejdecký trojúhelník“ - Křížový vrch, restaurace Krásná vyhlídka a Žižkův vrch a osa vedoucí Karlovým náměstím, ulicí Karlovarskou a Bratří Čapků směřující na Žižkův vrch (viz schéma)**
- Niva řeky Rolavy, její kontakt s centrem města a prostupnost pro pěší a cyklisty podél řeky (viz návrh revitalizace nábřeží)
- Křížový vrch včetně veškerých artefaktů a cest, zejména směrem k hotelu Krásná vyhlídka
- Hotel Krásná vyhlídka, její architektonický charakter a její okolí
- Nejdecká skála a její okolí („Rolavský loket“)
- Žižkův vrch a cesta od náměstí u kostela přes Žižkův vrch směrem do přírodního zázemí města
- Náměstí Karla IV.
- Nejdecký zámek
- Plochy zástavby „dělnickými koloniemi“ – bytovými domy v ulicích: Švermova, Jungmannova, U Jeslí, Husova, Rooseveltova, 9.května, Osvětimská, Bezručova
- Průmyslové areály Metalis a Přádělna česané příze
- Krušnohorský Semmering (včetně vlečky k Metalisu)
- Drobná sakrální architektura, kříže a pomníky ve městě i krajině

Kompoziční rozbor v etapě doplňujících průzkumů a rozborů



Ochrana vybraných hodnot





Blue plaque with text on the rock base.





kap. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Urbanistická koncepce

Základní koncepční zásady

Zásady rozvoje sídelní struktury

Specifické zásady urbanistické koncepce jednotlivých částí města

Koncepce funkčního uspořádání území

Koncepce prostorového uspořádání

Koncepce rozvoje a uspořádání veřejných prostranství

Vymezení zastavitelných ploch

Vymezení ploch přestavby

System sídelní zeleně

Základní koncepční zásady

- Úměrnost návrhu – návrh odpovídající potřebám města, možnostem TI a DI a směřující plošný rozvoj do zastavěného území a do ploch v jeho návaznosti
- Zlepšení kvality obytného prostředí – odvedení tranzitní dopravy mimo centrum města, omezení výrobních aktivit v centru města
- Nepřípustnost vzniku nových jader zástavby ve volné krajině
- Omezení další rozptýlené zástavby
- Využití stávajících hodnot území, zejména přírodního potenciálu území pro rekreaci a cestovní ruch, při současné ochraně hodnot krajiny – rozvoj šetrných forem rekreace
- Zlepšení prostupnosti krajiny i sídel, zejména pro pěší a cyklisty.
- Podpora zemědělství v západní části území (specifická oblast zemědělství SZ7 Jindřichovicko).
- Stabilizace stávajících veřejných prostranství a ploch veřejné zeleně a podpora vzniku nových veřejných prostranství, zejména v plochách nové zástavby.
- Propojení sídel s krajinou zelenými klíny, cestami směřujícími do krajiny a doplnění zeleně na přechodu zástavby do krajiny.

Zásady rozvoje sídelní struktury

- **Na území města se stanovují tyto plochy s různou sídelní strukturou:**
Vymezení typů struktury osídlení je obsaženo ve schématu S1 Urbanistická koncepce – Struktura osídlení

jádro města

širší město

předměstí

samostatná sídla

rozptýlená zástavba

Pro jednotlivé typy struktury osídlení se stanovují zásady s cílem podpořit koncepční rozvoj území, například:

- **Pro jádro města se stanovuje:**
nejintenzivnější polyfunkční využívání území v rámci města
podpora umístování celoměstské i nadmístní občanské vybavenosti
ochrana kulturních hodnot a atmosféry místa
ochrana ploch veřejných prostranství a veřejné zeleně
revitalizace prostoru před kostelem
revitalizace nábřeží Rolavy a jeho propojení s Křížovým vrchem novou lávkou
upřednostnění pohybu pěších a cyklistů
podpora hromadné dopravy
vyloučení umístování výrobních aktivit narušujících životní prostředí
zlidnění automobilové dopravy odkloněním na okraj jádra nejvyšší standard veřejných prostranství a technické vybavenosti

S1 Urbanistická koncepce Struktura osídlení

1 : 30 000

STRUKTURA OSÍDLENÍ



JÁDRO MĚSTA



ŠIRŠÍ MĚSTO



PŘEDMĚSTÍ



SAMOSTATNÁ SÍDLA

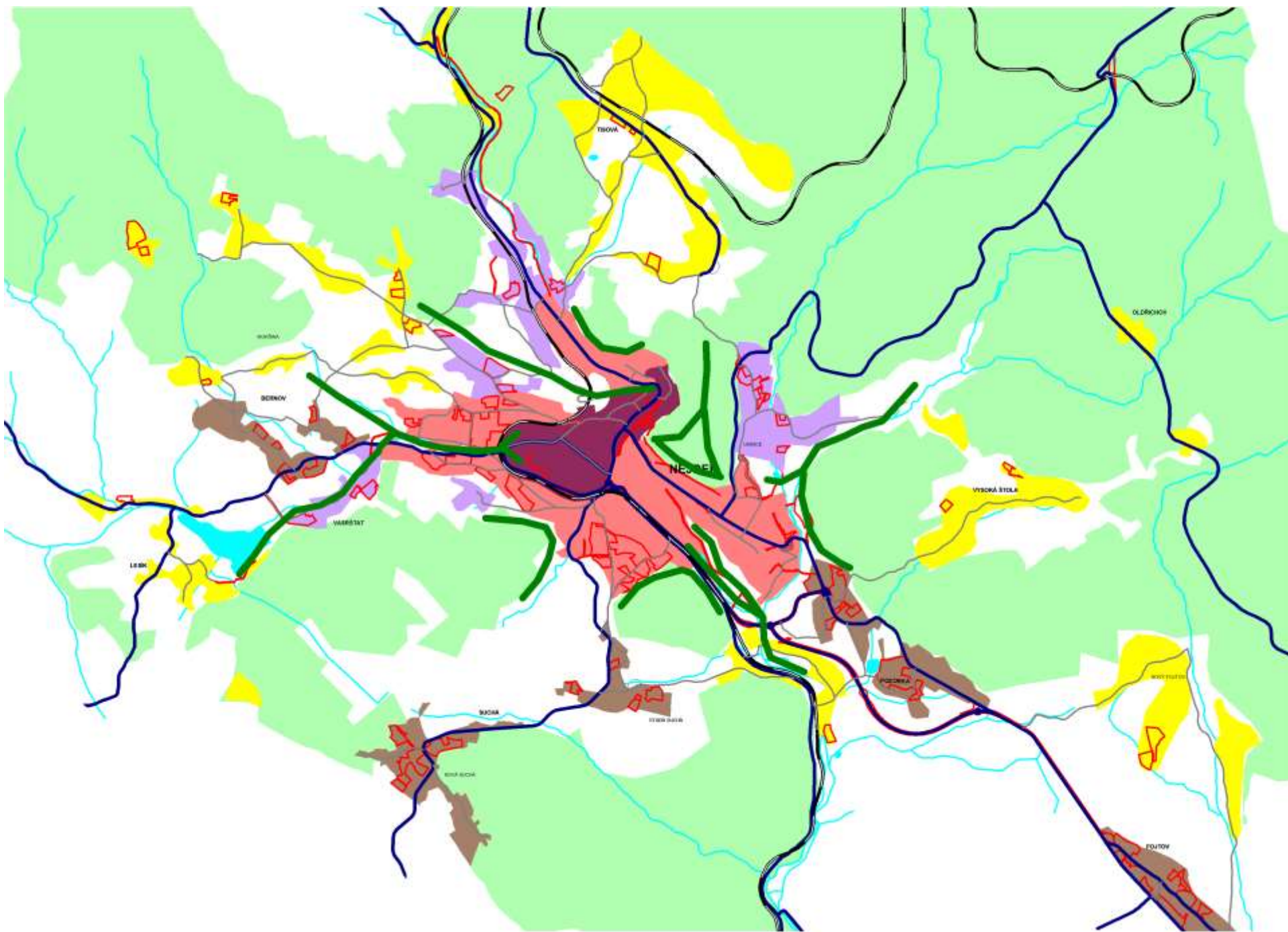


ROZPTÝLENÉ OSÍDLENÍ

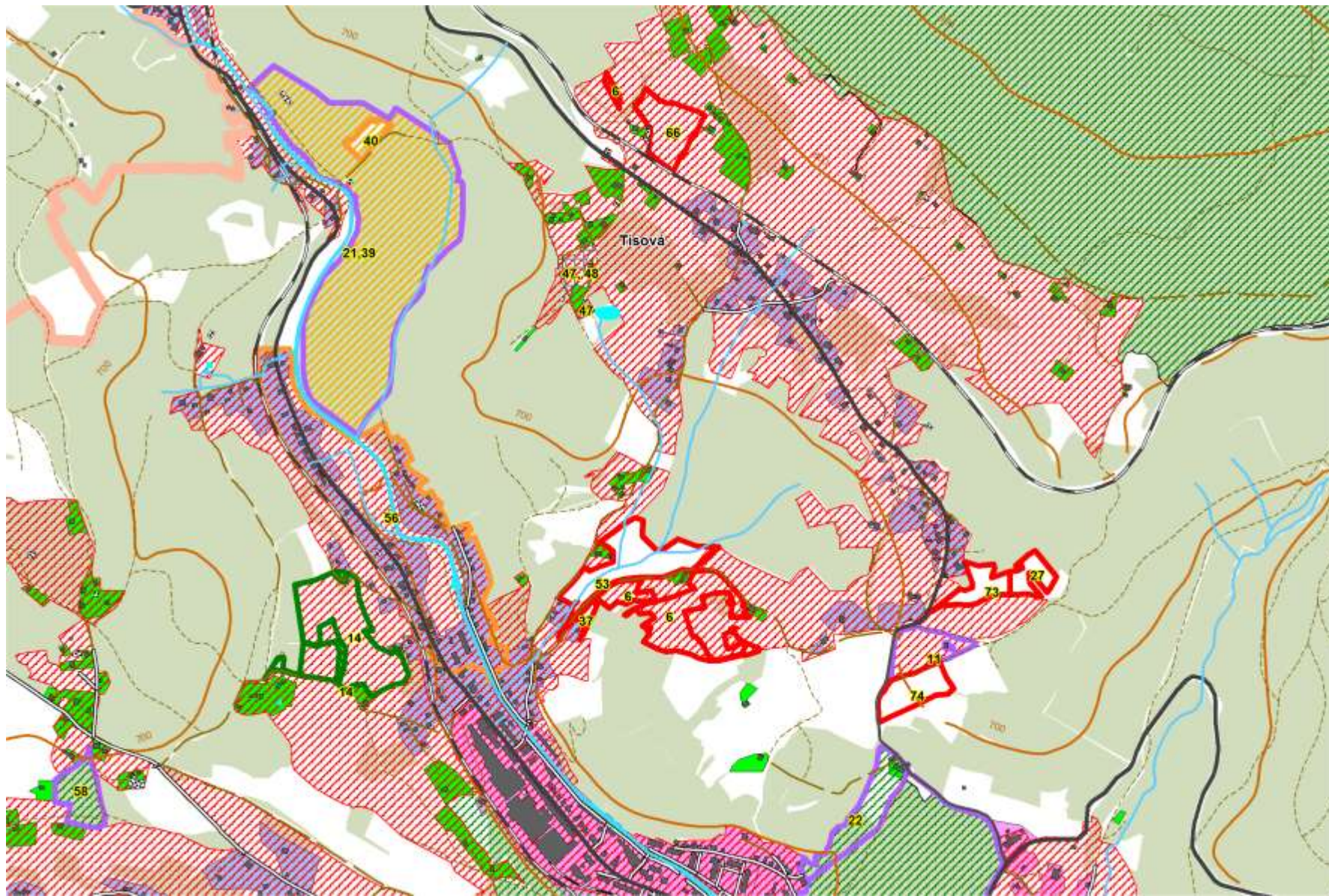


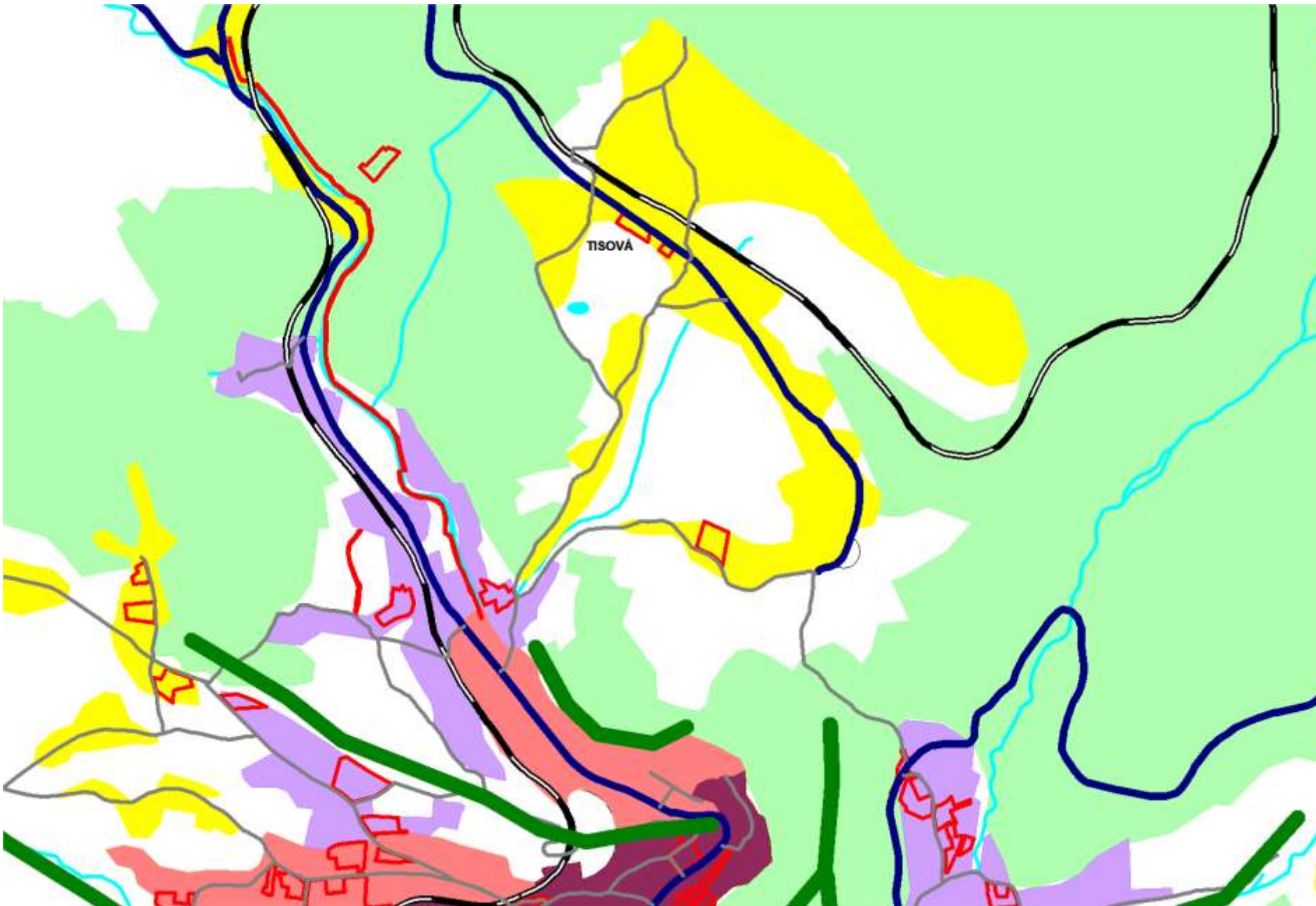
ZASTAVITELNÉ A PŘESTAVBOVÉ PLOCHY





- plochy pro rozvoj navržené platným územním plánem (červeně šikmo šrafované) – rozsah neodpovídá potřebám
- plochy požadované veřejností do nového územního plánu (červeně orámované)
- k redukci ploch jsme využili stanovené koncepční zásady, které se liší zejména v míře vhodné urbanizace území





TISOVA

Koncepce rozvoje a uspořádání veřejných prostranství

Územní plán stanovuje hierarchizaci veřejných prostranství:

- celoměstské centrum

- lokální centra

- další potenciální ohniska

- ohniska v sídlištní zástavbě

Územní plán stanovuje hlavní veřejná prostranství pro pohyb lidí – komunikační osy a celoměstsky významné plochy veřejné zeleně.

Viz schéma S3 Urbanistická koncepce - Veřejná prostranství, zeleň a vazby města na krajinu.

Základní kostru veřejných prostranství tvoří v Nejdku celoměstská a lokální centra.

Územní plán navrhuje přestavbu a úpravu zejména těchto významných veřejných prostranství (zařazeny do ploch přestavby) - jejich úprava je podmíněna zpracováním územní studie – viz výkres P3:

- prostor před kostelem sv. Martina v Nejdku včetně ploch zeleně nad Žižkovou ulicí (PN03)
- nábřeží Rolavy v centru Nejdku (PN04) včetně nového přemostění a propojení směrem k MŠ a na Křížový vrch

Územní plán vymezuje další veřejná prostranství v přirozených centrech (ohniscích) jednotlivých sídel i v plochách stávající obytné, zejména sídlištní zástavby a stanovuje podmínky pro možnosti jejich využití.

Územní plán požaduje vznik nových veřejných prostranství a ploch veřejné zeleně, v plochách navržené obytné zástavby v souladu s §7 vyhlášky č.501/2006 Sb.

Náměstí Karla IV., v pozadí restaurace Krásná vyhlídka



Náměstí Karla IV., nové řešení parteru připomíná hlavní fenomén zdejší krajiny – řeku Rolavu – ing. arch. Roman Koucký



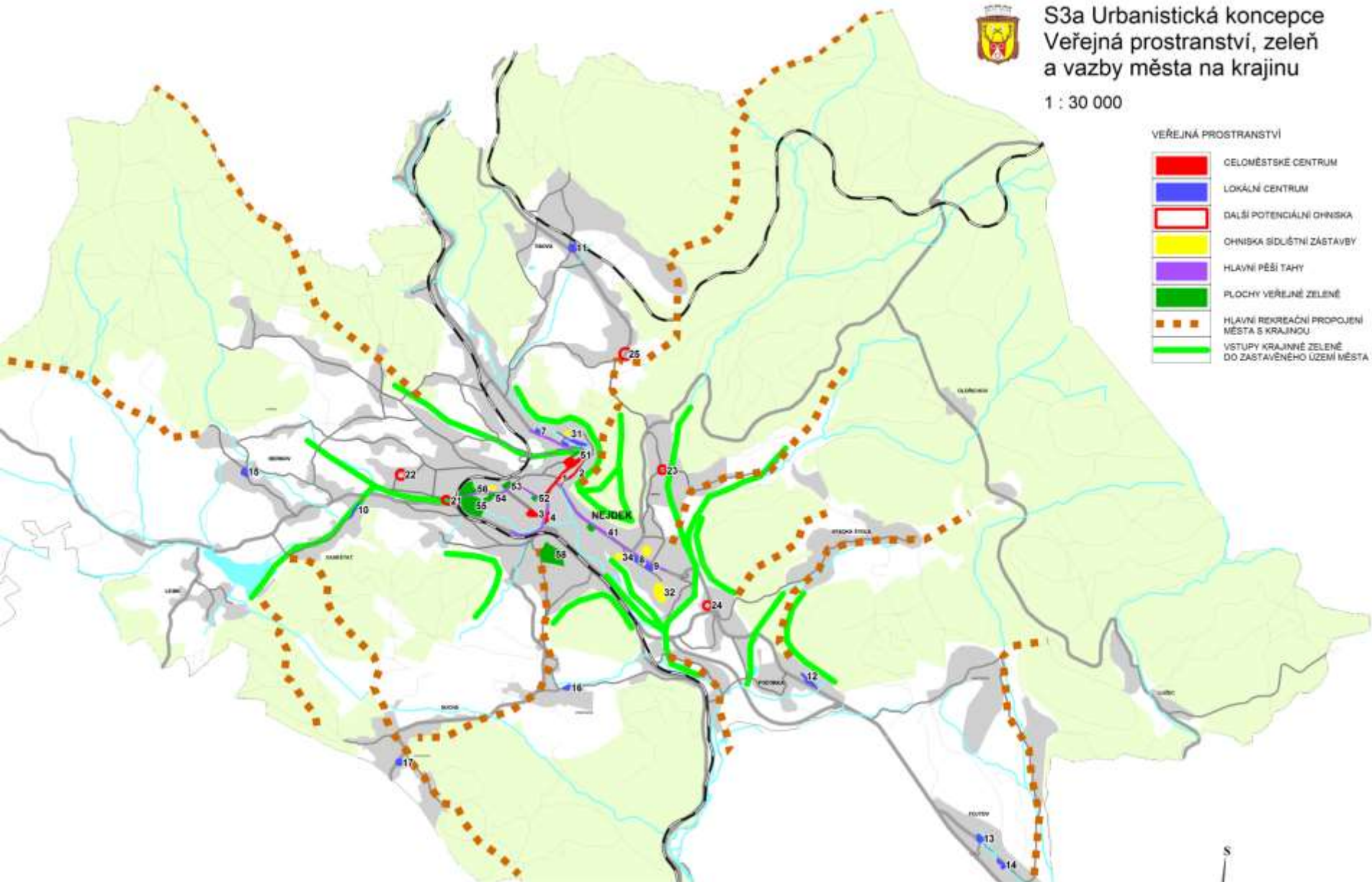


S3a Urbanistická koncepce Veřejná prostranství, zeleň a vazby města na krajinu

1 : 30 000

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

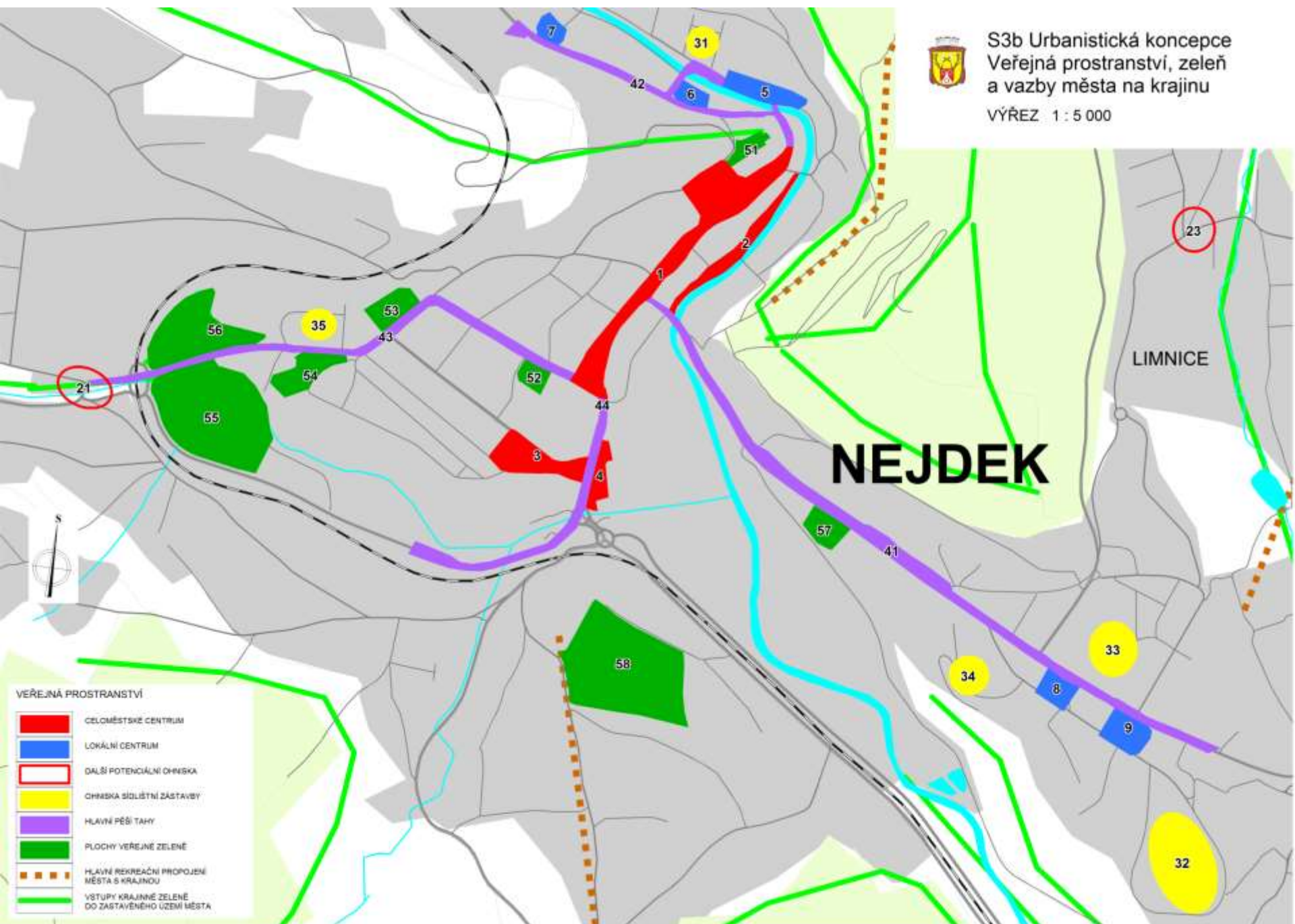
	CELOMĚSTSKÉ CENTRUM
	LOKÁLNÍ CENTRUM
	DALŠÍ POTENCIÁLNÍ OHNIŠKA
	OHNIŠKA SIDLÍSTNÍ ZÁSTAVBY
	HLAVNÍ PĚŠÍ TAHY
	PLOCHY VEŘEJNÉ ZELENĚ
	HLAVNÍ REKREAČNÍ PROPOJENÍ MĚSTA S KRAJINOU
	VSTUPY KRAJINNÉ ZELENĚ DO ZÁSTAVĚNÉHO ÚZEMÍ MĚSTA





S3b Urbanistická koncepce Veřejná prostranství, zeleň a vazby města na krajinu

VÝŘEZ 1 : 5 000



Koncepce prostorového uspořádání

vysvětlivky, definice pojmů:

N.P. = nadzemní podlaží

charakter zástavby je vyjádřen zejména celkovým hmotovým řešením staveb, jejím měřítkem, výškou, typem zastřešení, orientací hřebenů střech apod.

struktura zástavby je dána zejména půdorysným uspořádáním zástavby, umístěním staveb na pozemku vůči veřejnému prostoru, hustotou zastavění apod.

Pro jednotlivé typy struktury zástavby jsou stanoveny charakteristiky, například:

kompaktní - bloková a ulicová - zástavba vytváří uzavřené bloky nebo ulice; vnější hrana zástavby vytváří kompaktní uliční frontu bez mezer a jasně definuje přilehlé veřejné prostranství,

polouzavřená - bloková a ulicová - zástavba vytváří polouzavřené bloky nebo uliční bloky s mezerami nebo prolukami, vnější hrana zástavby vytváří uliční frontu a definuje přilehlé veřejné prostranství,

otevřená izolovaná - nízkopodlažní zástavba izolovanými rodinnými domy, ev. chatami, s vymezenými zahradami a pozemky, jejichž oplocení vytváří uliční bloky; není předepsané umístění staveb vůči veřejnému prostoru,

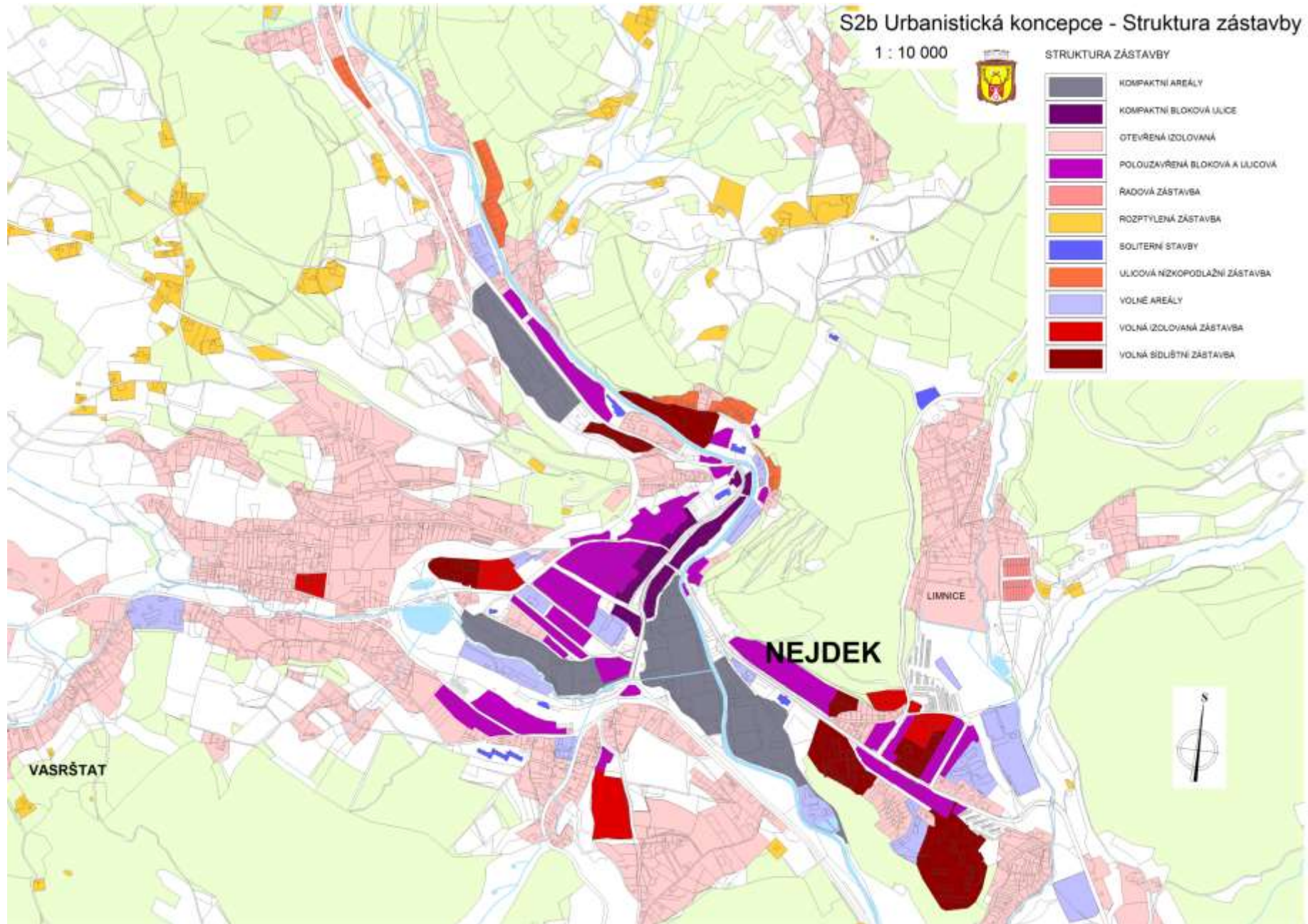
S2b Urbanistická koncepce - Struktura zástavby

1 : 10 000



STRUKTURA ZÁSTAVBY

- KOMPAKTNÍ AREÁLY
- KOMPAKTNÍ BLOKOVÁ ULICE
- OTEVŘENÁ IZOLOVANÁ
- POLOUZAVŘENÁ BLOKOVÁ A ULICOVÁ
- RADOVÁ ZÁSTAVBA
- ROZPTYLENÁ ZÁSTAVBA
- SOLITERNÍ STAVBY
- ULICOVÁ NIZKOPODLAŽNÍ ZÁSTAVBA
- VOLNÉ AREÁLY
- VOLNÁ IZOLOVANÁ ZÁSTAVBA
- VOLNÁ SÍDLIŠTNÍ ZÁSTAVBA



Zástavba dělnických kolonií v Nejdku



Zástavba dělnických kolonií v Nejdku

