



ÚZEMNÍ STUDIE

STANOVENÍ VÝŠKOVÉ HLADINY ZÁSTAVBY V KORIDORU
KOMPOZIČNÍ OSY LEDNICKO-VALTICKÉHO AREÁLU
„ZÁMEK LEDNICE ↔ APOLLÓNŮV CHRÁM“

PROSINEC 2010

A TEXTOVÁ ČÁST



A Textová část

A.1 Identifikační údaje

objednatel: Obec Lednice
Zámecké náměstí 70
691 44 Lednice

pořizovatel: Městský úřad Břeclav
oddělení Úřad územního plánování
T. G. Masaryka 3
690 81 Břeclav

zpracovatel: Ing. arch. Martin Ondrouch, Ph.D.
Horní Luční 4
694 41 Břeclav

A.2 Důvod pořízení územní studie.

Změna č. 2/2008 Územního plánu sídelního útvaru Lednice v části (2) „Textová část územního plánu - doplňující údaje“ v bodě b) „vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověřeni změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti“ uvádí:

„Vliv navrhované změny hladiny zástavby v lokalitě 2.01 na historickou pohledovou osu směrem od zámku k Apollónovu chrámu a naopak bude v rámci následných správních řízení o umístění stavby prověřen studií, kde bude dokumentován na dálkových pohledech a konzultován s NPÚ. Územní studie bude podkladem dotčených správních orgánů pro posuzování a rozhodování ve věci umístění nových staveb v řešeném území.“

Důvod pořízení územní studie je stanovení maximální hladiny zástavby v řešeném území, jak je uloženo územním plánem. Ve zbývajících částech koridoru kompoziční osy studie vyhodnocuje stávající situaci a doporučuje opatření, které by mělo zajistit eliminaci nevhodných zásahů do kompozice LVA, a to výlučně v koridoru kompoziční osy Apollónův chrám – zámek Lednice.

A.3 Popis stávajícího stavu dotčeného území ve vztahu k řešené problematice.

Řešené území je vymezeno v grafické části změny č. 2/2008 Územního plánu sídelního útvaru Lednice polygonem o ploše 39 570 m². Řešené území je součástí lokality výstavby se zaměřením na cestovní ruch a lázeňství (dále jen „lázeňská zóna“) o celkové rozloze 14 ha, z toho v koridoru dotčené kompoziční osy leží 7,5 ha.

V současnosti se v lázeňské zóně nachází Lázeňský dům Perla, který je v provozu od roku 2007. Dále zde probíhá stavba dalšího lázeňského domu (Miroslava) a projektová příprava ve fázi projednání dokumentace pro územní řízení stavby „Lázeňské bazény, Lednice“. Všechny tyto stavby jsou řešeny s jedním nadzemním podlažím a s využitím podkrovím dle regulativů ÚPN SÚ před změnou č. 2/2008. Nejvyšší z výše jmenovaných budov je Lázeňský dům Perla s kótou hřebene střechy vstupního traktu 181,75 m. n. m.

Lokalita je jednou z nejvýznamnějších rozvojových ploch v Lednici; dá se tedy předpokládat, že zde bude v blízké budoucnosti realizována řada staveb pro cestovní ruch a lázeňství až do celkové kapacity cca 500 lůžek.

A.4 Majetkoprávní situace v ploše vymezené změnou č. 2/2008 ÚPN SÚ Lednice, kde je uloženo pořízení územní studie.

Následující tabulka uvádí pozemky dotčené plochou vymezenou v ÚPN SÚ Lednice pro stanovení maximální hladiny zástavby:

parc. č.	vlastník	podíl
1791/5	BARNET s.r.o., Náměstí Svobody 3, Valtice, 691 42	
1791/6	BARNET s.r.o., Náměstí Svobody 3, Valtice, 691 42	
1791/7	BARNET s.r.o., Náměstí Svobody 3, Valtice, 691 42	
1791/8	BARNET s.r.o., Náměstí Svobody 3, Valtice, 691 42	
1791/10	Ing. Jaroslav Hladík, Kpt. Nálepky 464/13, Břeclav, Charvátská Nová Ves, 690 06	
1791/11	Ing. Jaroslav Hladík, Kpt. Nálepky 464/13, Břeclav, Charvátská Nová Ves, 690 06	
1791/12	Ing. Jaroslav Hladík, Kpt. Nálepky 464/13, Břeclav, Charvátská Nová Ves, 690 06	
1793/1	BORS Břeclav a.s., Bratislavská 2284/26, Břeclav, 690 62	1/8
	Ing. Jiří Bouma, Zahradní 748, Rakvice, 691 03	1/8
	Ing. Jaroslav Hladík, Kpt. Nálepky 464/13, Břeclav, Charvátská Nová Ves, 690 06	3/16
	JUDr. Miroslava Hladíková, 21. dubna 990, Valtice, 691 42	3/16
	Ing. Radomír Ivan, Tovární kolonie 1268/47, Břeclav, Poštorná, 691 41	1/8
	SJM Ivan Radomír Ing. a Ivanová Eliška, <i>Tovární kolonie 1268/47, Břeclav, Poštorná, 691 41</i>	1/8
	SJM Jílek Rudolf Ing. a Jílková Helena, <i>Zahradní 262, Valtice, 691 42</i>	1/8
1793/7	SJM Ivan Radomír Ing. a Ivanová Eliška, <i>Tovární kolonie 1268/47, Břeclav, Poštorná, 691 41</i>	
1793/8	Ing. Radomír Ivan, Tovární kolonie 1268/47, Břeclav, Poštorná, 691 41	
1793/9	Ing. Jaroslav Hladík, Kpt. Nálepky 464/13, Břeclav, Charvátská Nová Ves, 690 06	1/2
	JUDr. Miroslava Hladíková, 21. dubna 990, Valtice, 691 42	1/2
1793/10	Ing. Jiří Bouma, Zahradní 748, Rakvice, 691 03	
1793/33	Ing. Jaroslav Hladík, Kpt. Nálepky 464/13, Břeclav, Charvátská Nová Ves, 690 06	1/2
	JUDr. Miroslava Hladíková, 21. dubna 990, Valtice, 691 42	1/2
1799/1	LEROZA s.r.o., Osvobození 606, Lednice, 691 44	
1800/2	Česká republika, Pozemkový fond České republiky, Husinecká 1024/11a, Praha, Žižkov, 130 00	
2359	OBEC LEDNICE, Zámecké náměstí 70, Lednice, 691 44	

A.5 Navržená hladina zástavby v řešeném území (absolutní - BPV).

185,00 m. n. m.

A.6 Popis a zdůvodnění navržené hladiny zástavby.

V zájmovém území byl proveden průzkum uplatnění kompoziční osy zámek Lednice ↔ Apollónův chrám v krajině. Zkoumala se především možnost vizuálního kontaktu obou akcentů. Bylo zjištěno, že reálná možnost vzájemně pozorovat objekty je pouze jednosměrná - Apollónův chrám → zámek Lednice, a to jen ze zpřístupněné střešní terasy saletu. Ze zámku je možné Apollónův chrám sledovat pouze z jednoho bodu na nároží cimbuří (na střeše) centrální věže, která je však z provozních a prostorových důvodů veřejnosti nepřístupná. Ze žádného jiného místa v terénu se kompoziční osa vizuálně neuplatňuje.

Pro stanovení hladiny budoucí zástavby v řešeném území byly do podélného profilu krajiny ve svislé rovině protínající kompoziční osu vyneseny spodní hrany pomyslných zorných kuželů s vrcholy ve výšce zmíněných pozorovacích místech. Dolní hrana zorných kuželů odpovídá spojnici pozorovatele na jednom saletu a nejnižšího viditelného bodu na saletu druhém. Minimální výška této hrany v řešeném území je cca 188 m. n. m. Tzn. objekty nižší, než tato výška nemohou zasáhnout do zorného pole viditelné části protější památky.

A.7 Návrh opatření ve zbývajících částech koridoru kompoziční osy.

Vzhledem k tomu, že změna č. 2/2008 ÚPN SÚ Lednice měla vymezeno řešené území pouze v části lázeňské zóny, nebylo možno uplatnit požadavek řešení výšky zástavby pro celou lokalitu. Předpokládá se však, že při správních řízeních o umístění staveb ve zbývajících částech areálu (v koridoru kompoziční osy) bude stavební úřad ve spolupráci s orgánem památkové ochrany a NPÚ vyžadovat respektování maximální hladiny zástavby na kótě 185 m. n. m.

A.8 Zdůvodnění navrhovaného opatření.

Cílem opatření je zajistit eliminaci nevhodných zásahů do komponované krajiny LVA v koridoru kompoziční osy Apollónův chrám – zámek Lednice ve zbývajících částech lázeňské zóny, a to nepřiměřenou výškou nové zástavby.



Břeclav, prosinec 2010

vypracoval: Ing. arch. Martin Ondrouch, Ph.D.

Registrační list územní studie⁸⁾

Název: Územní studie – Stanovení výškové hladiny zástavby v koridoru kompoziční osy Lednicko – valtického areálu „Zámek Lednice ↔ Apollonův chrám“ Řešené území: k.ú. Lednice na Moravě
--

číslo (kód): 77303712.....

Poživatel: MěÚ Břeclav.....

Zhotovitel • jméno a příjmení nebo obchodní firma: Ing. arch. Martin Ondrouch, PhD.....

 • identifikační číslo: 2647.....

Projektant • jméno a příjmení: Ing. arch. Martin Ondrouch, PhD.....

 • číslo autorizace: 2647.....

Etapy	Akce	Datum	Poznámka
Zadání	předání zhotoviteli	31.8.2010	
Možnost využití	schválení ⁹⁾	14.12.2010	
Ověření aktuálnosti	potvrzení	14.12.2010	
Ukončení možnosti využití	schválení		

Použitá technologie zpracování: CAD.....

Měřítko hlavního výkresu: 1:4000; 1:1000.....

Dokumentace je přístupná na webové adrese:

www.breclav.org.....

Záznam proveden dne: 15.12.2010.....

Zaznamenal(a): Ing. B. Kopecká.....

telefon: 519 311 342

e-mail:

barbora.kopecka@breclav.org.....

⁸⁾ § 162 odst. 2 písm. c) stavebního zákona.

⁹⁾ § 30 odst. 4 stavebního zákona.