

# HODONÍN

## UL. RADNIČNÍ - KOLÍSKOVA

### ÚZEMNÍ STUDIE

03/2008

ZPRACOVATEL:



**PP projekt**  
Dobrovolského 5  
Hodonín

OBJEDNATEL:

**Město Hodonín**  
Odbor rozvoje města  
Masarykovo nám. 1, Hodonín

## 1. Identifikační údaje

<i>Název akce::</i>	<b>Hodonín, Radniční - Kolískova</b>
<i>Objednatel:</i>	<b>Město Hodonín, odbor rozvoje města Masarykovo nám. 1, Hodonín</b>
<i>Místo stavby:</i>	<b>Hodonín</b>
<i>Katastrální území:</i>	<b>Hodonín</b>
<i>Zpracovatel PD:</i>	<b>Proj. kancelář PP projekt Dobrovolského 5, 695 01 Hodonín</b>
<i>urbanistické řešení</i>	Ing.arch. Lenka Holoušová Pecuchová
<i>dopravní řešení</i>	Ing. Radomír Prokeš
<i>kanalizace, voda, plyn</i>	Ing. Petr Nykodým
<i>vedení NN, VO, sděl. vedení</i>	M. Hrbotický
<i>Stupeň PD:</i>	<b>územní studie</b>
<i>Datum:</i>	<b>únor 2008</b>

## 2. Základní údaje

### 2.1. Údaje o zadání

Objednavatelem územní studie je město Hodonín, odbor rozvoje města. Účelem zpracování PD je aktualizace urbanistické studie z r. 1999 se zaměřením na stanovení možností dalšího rozvoje území, především bytové a občanské vybavenosti a technické infrastruktury.

Navržené řešení vychází z podmínek územního plánu města Hodonín, schváleného v březnu 1997 a z regulačních plánů „Hodonín - centrum“ a Hodonín - Rybáře“. Oba regulační plány však zahrnují lokalitu pouze okrajově, převážná část území zde zůstává neřešena. Z tohoto důvodu a vzhledem k rostoucímu tlaku majitelů soukromých pozemků na výstavbu byla dokumentace zadána k dalšímu zpracování.

### 2.2. Přehled podkladů

- katastrální mapy území
- Územní plán města Hodonín – návrh (urbanistické středisko, Ing. arch. Mackerle, schválen v březnu 1997)
- Regulační plán Hodonín – centrum – návrh (Urbanistické středisko Brno, 07/2005)
- Regulační plán „Hodonín –Rybáře“ – návrh (Urbanistické středisko Brno, 10/1998)
- polohopisné zaměření území
- zadávací podmínky objednatele

### 3. Širší územní vztahy

#### 3.1. Vymezení řešeného území

Lokalita „Radniční – Kolískova“, leží v jižní části města v těsném sousedství Masarykova náměstí. Z hlediska územně plánovací dokumentace zasahuje částečně do centrální zóny města a do zóny Hodonín – Rybáře. Zahrnuje ul. Radniční, Kolískovu a Miličovu včetně přilehlé zástavby a část území kolem starého ramene řeky Moravy až k ul. Jánošíkově.

### 4. Charakteristika území

#### 4.1. Urbanistické řešení

Území je součástí původní kompaktní městské zástavby uličního charakteru. Páteř území tvoří místní komunikace, podél nichž jsou v ul. Kolískově, Legionářů a Miličově poměrně jasně definovány uliční čáry. Ty spolu se zástavbou převážně rodinnými domy zde vytvářejí poměrně příznivý uliční prostor. Zatímco ul. Kolískova nese stopy blízkosti městského centra (vyšší podlažnost zástavby, městské prvky, dva bytové domy), v ul. Miličově přetrvávala donedávna původní nízkopodlažní zástavba RD, která však pomalu ustupuje novým bytovým a občanským objektům taktéž městského charakteru.

Ul. Radniční je opakem obou uvedených ulic. Zástavbu zde tvoří soliterní nahodile situované objekty 8-mi podl. panelového domu, nízké pavilonové mateřské školy, neudržované parkoviště a zbytky původních RD. Ulice postrádá jakoukoliv stavební čáru a urbanistický prostor. Jediným kladem je pěší propojení s Masarykovým náměstím na jednom konci a s pěšinou podél starého toku řeky Moravy na druhém.

#### Ulice Kolískova

Ul. Kolískovu tvoří převážně bytová zástavba, a to částečně 2- podlažní rodinné domy se sedlovými střechami orientovanými hřebenem podél stavební čáry a částečně 4-podlažní bytové domy s plochou střechou, odsunuté od stavební čáry cca o 8 m. Zatímco rodinné domy působí jednotným kompaktním dojmem (proluky mezi nimi jsou v uliční čáře uzavřeny ploty, příp. garáže), bytové domy tento dojem narušují. Jejich negativní dopad na okolí zmírňuje poměrně přijatelná výška objektů (4 podl.) a upravené okolí se zelení.

Mezi rodinnými domy na straně ulice směrem k náměstí je situován areál sodovkárny, orientovaný do ulice vstupní branou a dvěma nízkopodlažními objekty. Uliční prostor příliš nenarušuje, obtěžuje však okolní bytovou zástavbu hlukem z dopravy. Přesto lze říci, že v posledních letech intenzita dopravy vzhledem k celkovému útlumu provozu několikanásobně klesla, což potvrzují i místní obyvatelé.

V neutěšeném stavu je ústí ulice na opačné straně, tj. směrem do ul. Radniční, kde jsou po obou stranách provizorní zpevněné plochy, sloužící jako neorganizované parkoviště.

## **Ulice Miličova**

Ulice Miličova leží - vzhledem k městskému centru - v odlehlejší části lokality. Tomu odpovídá i charakter ulice se zbytky původní zástavby s nízkými rodinnými domky. Tato zástavba, která měla jasně definovanou stavební čáru i objemové řešení (přízemní řadové RD se sedlovými střechami), pomalu ustupuje nové, ne vždy zdařilé výstavbě, která postupně mění tvář celé ulice.

Původní rodinné domy ve špatném technickém stavu, situované od ústí s ulicí Radniční dále po pravé straně komunikace směrem k řece Moravě, byly již téměř všechny demolovány a nahrazeny novými objekty (rodinnými domy a provozovnami), které zásadním způsobem ovlivnily původní uliční prostor. Je zde mj. umístěna stavba živnostenského domu a dále objekty areálu Uhlospol s.r.o. a stavební firmy Čevela s novou administrativní 2-podlažní budovou. Nové objekty mají odsunutou stavební čáru vzhledem k plánované úpravě místní komunikace. Na nároží ul. Legionářů a Miličovy byl zbourán objekt starých městských lázní.

Protější stranu ulice tvoří 1- až 2-podlažní rodinné domy se sedlovými střechami. Některé z nich byly již přestavěny. V ústí do ul. Radniční jsou na místě původních starých domů u řeky situovány dvě novostavby.

## **Ulice Radniční**

Ul. Radniční funguje jako důležitá pěší spojnice Masarykova nám., tj. centra města, s danou lokalitou. Je využívána především obyvateli bytových domů, ale i návštěvníky frekventované prodejny Cyklo Kropáč. Neméně důležité je i přímé spojení s řekou Moravou, po jejímž břehu, podél plotů stávajících zahrad, vede příjemná vycházková trasa.

Prostředí ulice však tomuto významu zdaleka neodpovídá. Původní stopa ulice byla zlikvidována výstavbou 8 -mi podlažního panelového domu a mateřské školy po levé straně směrem k náměstí. Z původní zástavby zde zbyl jediný rodinný dům na konci ulice u řeky Moravy. Podobně také pravá strana ul. nemá žádnou půdorysnou stopu ani stavební čáru a je roztržena na mnoho nesourodých ploch (zeleň, parkoviště, zahrady, původní a nový RD, zpevněná plocha). Ulice postrádá jakýkoliv ráz či atmosféru ani nevytváří dojem uličního prostoru. Působí zcela chaoticky a bezkonceptně.

## **5. Návrh**

### **5.1. Urbanistické řešení**

Urbanistický návrh vychází z celkové urbanistické struktury území, kterou nelze zásadně změnit. Respektuje dané vazby na okolí i záměry stanovené schváleným územním plánem města. Základem koncepce řešení - v rámci daných možností, které jsou minimální - je vymezení uličních prostorů (uličních čar) a stanovení ploch pro novou výstavbu (rodinné domy, bytové domy, občanská vybavenost). Dalším neméně důležitým bodem je řešení dopravního systému s novým napojením na ul. Jánošíkovu.

## **Ulice Radniční**

Pravá strana ulice Radniční (ve směru od Masarykova nám. k řece Moravě) zůstává v návrhu ve stávající podobě, neboť není reálné ji v dohledné době přebudovat. Je zde nezbytné zázemí bytového domu na náměstí, dále 8 -mi podlažní panelový dům a mateřská škola s oploceným pozemkem. Uvedené objekty nejsou situovány ve stavební čáře, jsou nahodile a vzhledem k celkovému urbanistickému řešení lokality nevhodně umístěny, navíc nedisponují žádnou architektonickou hodnotou. Doporučujeme upravit zázemí bytových domů vhodnou zelení a novými chodníky, dále nahradit drátěný plot MŠ novým oplocením, které by vymezilo uliční čáru, a v neposlední řadě opatřit objekt MŠ sedlovou (valbovou) střechou. Rodinný domek na konci ulice, navazující na plot mateřské školy, doporučujeme zachovat.

Levá strana ulice má z urbanistického hlediska o něco příznivější parametry. V sousedství provozovny Cyklo Kropáč je nutno ponechat a rozšířit stávající plochu parkoviště (nové parkoviště na místě současné neudržované plochy) a oddělit ji od pěšího tahu v ul. Radniční nízkým stromořadím, které by pomohlo vymezit chybějící uliční čáru. Tato část ulice od průchodu na náměstí až po křižovatku s ul. Kolískovou slouží pouze pro pěší provoz s výjimkou zásobování objektů.

V části ul. od křižovatky s Kolískovou po ul. Miličovu jsou situovány rodinné domy v uliční čáře s prolukou k dostavbě. V této části je ulice již průjezdná pro motorovou dopravu, a to v jednom směru.

Na konci ulice je ponechána pěší trasa na nábreží řeky Moravy, doplněná po obou stranách plochami zeleně.

## **Ulice Kolískova**

Ul. Kolískova je tvořena poměrně kompaktní zástavbou 2-podl. rodinnými domy, narušenou dvěma 4-podlažními panelovými objekty. Proluky pro dostavbu zde nejsou. Jednotný ráz RD je vhodné zachovat, v případě potřeby je možno využít podkroví sedlových střech. U panelových domů doporučujeme zvážit zastřešení sedlovými střechami s možností vestavby půdních bytů.

V ulici je prozatím ponechán ve stávající poloze (vzhledem k útlumu provozu a s tím související intenzitě dopravy) areál sodovkárny. Podle regulačního plánu "Hodonín centrum" má však být do konce návrhového období vymístěn a postupně nahrazen objekty bydlení a občanské vybavenosti (komerce, administrativa). Prozatím doporučujeme jeho začlenění do uličního prostoru lépe architektonicky ztvárněným průčelím.

Na konci ulice při ústí do ul. Radniční je navrženo vybudování parkoviště na stávající nepevněné ploše (vjezd z ul. Radniční), na opačné straně ulice je uvažováno s plochou veřejné zeleně, navazující na zeleň před bytovým domem. Další parkovací místa, která v celé lokalitě citelně chybějí, jsou umístěna podél nově upravené místní komunikace, která je navržena jako jednosměrná s omezenou rychlostí (viz výkres dopravního řešení).

## **Ulice Miličova**

Ulice Miličova je průjezdná v obou směrech. Komunikační těleso je zde rozšířeno a navazuje na nově navrženou spojnici s ul. Jánošíkovou, která má - v souladu s územním plánem města - umožnit propojení této části centrální zóny, příp. lokality Rybáře se sídlištěm Jihovýchod. Podél nové komunikace je navržena obousměrná cyklistická stezka, oddělená

stromořadím, navazující na trasu po nábřeží řeky Moravy. Plocha mezi cyklostezkou a ramenem řeky Moravy bude po demolici starého RD v těsném sousedství řeky využita pro veřejnou zeleň s parkovou úpravou.

Ulice Miličova je tvořena převážně zástavbou rodinnými domy. Je zde navržena dostavba několika proluk, významným zásahem je pak posun stavební čáry celé pravé strany ulice směrem k řece, a to v důsledku uvažovaných úprav trasy komunikace. Tento posun byl již zahájen při výstavbě nových objektů.

V pravé části ulice ve směru od ul. Radniční je navržena výstavba rodinných domů na místě původních RD, dále je zde umístěn areál firem Uhlospol s.r.o. a stavební firmy Čevela. Stávající staré objekty v sousedství byly demolovány, na jejich místě jsou podle podkladů objednatel navrženy dva 4-podlažní bytové domy se sedlovými střechami, z nichž dům na nároží s ul. Legionářů bude sloužit částečně pro občanskou vybavenost (prodejny, služby). Oba bytové objekty jsou doplněny garážemi, parkovacími místy podél komunikace a zázemím s plochami zeleně.

Levá strana ulice s RD je ponechána ve stávající půdorysné stopě až po průjezd k bytovému domu. Zde je navrženo využití volné neudržované plochy pro druhou řadu garáží (naproti stávajícím garážím).

## **5.2. Dopravní řešení**

V řešeném území jsou situovány stávající místní komunikace ohraničené uličními čarami stávající, převážně bytové zástavby. Plochy využitelné pro komunikace jsou omezené a změny jejich návrhových parametrů jsou reálné jen ve velmi malém měřítku. V dané lokalitě se v současné době nachází pouze místní individuální doprava charakteru obsluhy tohoto území. Úpravy dopravního skeletu ve větším rozsahu nejsou možné. Zásadní změnou v území je pouze propojení ulice Miličovy s ulicí Jánošíkovou nově navrženou komunikací včetně komunikace pro pěší, která ji lemuje. Dále je navržena nová trasa cyklistické stezky podél této komunikace, která pokračuje dále kolem ramene řeky Moravy.

### Druhy a charakter dopravy v řešeném území

V řešeném území se vyskytuje:

- individuální automobilová doprava funkční skupiny C2, C3;
- statická doprava (parkovací a odstavná stání);
- nemotoristická doprava funkční skupiny D1, D2, D3.

V řešeném území se nevyskytuje:

- veřejná doprava (s výjimkou ulice Legionářů, která na lokalitu navazuje, ale není z dopravního hlediska návrhově řešena);
- železniční doprava;
- individuální automobilová doprava, pro niž by byly vhodné nebo nutné místní komunikace vyšších funkčních skupin (A, B);

#### *5.2.1. Individuální doprava*

Dotčené území je dopravně obsluhováno individuální automobilovou dopravou (převážně do 3,5t) a ani návrh neuvažuje s podstatně vyšší intenzitou a zvýšením tonáže v

budoucnosti. Počet automobilů je dán počtem obyvatel území (stupeň automobilizace 1 :3,5 přepočtený na stupeň automobilizace 1 :3) a dále stávající i výhledově uvažovanou občanskou vybaveností, která rovněž klade nároky na dopravní obsluhu.

#### Kategorizace místních komunikací pro automobilovou dopravu:

- MK v ul. Kolískova: MO 7/30 (jednopruhová jednosměrná MK s parkovacím pruhem)
- MK v ul. Milíčova (stáv. trasa): MO 7/40 (MO 8/40) (dvoupruhová obousměrná MK)
- MK v ul. Milíčova (nová trasa): MO 7/40 (MO 8/40) (dvoupruhová obousměrná MK)
- MK v ul. Radniční: MO 5/40 (jednopruhová jednosměrná MK)

#### Kategorizace místních komunikací pro smíšenou pěší a automobilovou dopravu :

- MK v ul. Radniční: MO 5/40 (jednopruhová obousměrná MK)

#### Návrh předpokládá, že kryt (povrch) komunikací bude následující:

- MK v ul. Kolískova: dlážděný (dlažba z žulových kostek) živičný (asfaltový beton)
- MK v ul. Milíčova (stáv. trasa): živičný (asfaltový beton)
- MK v ul. Milíčova (nová trasa): živičný (asfaltový beton)
- MK v ul. Radniční: dlážděný (dlažba z žulových kostek)

#### 5.2.2. Statická doprava

Velmi omezené plochy nedávají možnost navrhnout parkovací a odstavná stání o dostatečné kapacitě. Proto bude nutné rozlišit parkovací a odstavná stání pro rezidenty (obyvatele s trvalým pobytem v lokalitě) a ostatní dopravní obsluhu území. Bude vhodné zvolit tzv. management parkování, který by byl zakotven v městské vyhlášce o parkování. Progresivní platbou parkovacích míst by byla omezena doba parkování pro dopravní obsluhu a v kombinaci s např. rezervací park. stání by byla zajištěna dostatečná kapacita parkovacích míst pro řešeného území.

V jednotlivých ulicích je navržen tento počet parkovacích míst pro vozidla 01:

- ul. Kolískova:	16 podélných stání
- ul. Radniční:	15 kolmých stání (parkoviště)
- ul. Miličova:	20 kolmých stání (před byt. domy)
	<u>6 odstavn. stání (nové garáže)</u>
Celkem:	57 parkovacích stání

Objekty hromadných garáží nejsou z prostorových důvodů navrženy. Do navrženého počtu nejsou započítány parkovací a odstavná stání ve stávajících garážích (tj. řadové garáže v ul. Miličova a vestavěné garáže v rodinných domech) v jednotlivých ulicích.

### 5.2.3. Cyklistická doprava

Cyklistická stezka je navržena podél komunikace spojující ul. Miličovu s ul. Jánošíkovou v přidruženém dopravním prostoru a je od prostoru pro motorová vozidla oddělena pásem zeleně se stromořadím. Stezka je obousměrná o šířce 3,0 m. V prostoru plánované lávky pro pěší přes rameno řeky Moravy se stezka stáčí dvěma protisměrnými směrovými oblouky a pokračuje dále po nábřeží řeky.

### 5.2.4. Komunikace pro pěší

Komunikace pro pěší jsou navrženy ve všech ulicích. Respektují stávající trasy, úprava se dotýká pouze šířkového uspořádání. Základní šířka všech chodníků 1,5m (2x 0,75m) se zvětšuje o bezpečnostní odstup šířky 0,5 m od komunikace pro motorová vozidla a o odstup šířky 0,25 m od zástavby.

### Ochranná uliční pásma

V řešeném území se nenachází žádné ochranné pásmo silnice 1., II. nebo III. třídy. Návrh neuvažuje se stanovením ochranného pásma některé z místních komunikací v daném území.

## 5.3. Inženýrské sítě

Veškeré inženýrské sítě jsou vedeny ve stávajících uličních prostorech (viz stávající stav). Vzhledem k omezeným možnostem dostaveb v tomto území budou nové nároky na inženýrské sítě minimální a nevyžádají si žádné zásadní změny jejich trasování ani dimenzí. Případné přeložky tras, vyvolané úpravou místních komunikací a chodníků, budou řešeny v dalším stupni projektové dokumentace.

## Kanalizace

Řešené území je odkanalizováno sběračem jednotné kanalizace č.4 z trub betonových DN 1200, který prochází ulicí Miličova a pokračuje podél městského ramene Moravy k ulici Rybářská. Do sběrače 4 je zaústěna stoka 4c, která odkanalizovává ulici Radniční (trouby bet.DN 600), část ulice Kolískovy (trouby bet.DN 500) a stoka 4e z ulice Legionářů (trouby bet.DN 400). Do stoky 4e je napojena stoka 4e1 (trouby kameninové DN 300) ze zbývajících částí ulice Kolískovy.

Z hlediska odtokových poměrů nedojde k jejich výrazné změně. Studie odkanalizování města Hodonín toto území zahrnuje do okresu č.109 s odtokovým koeficientem 0,4 , což odpovídá charakteru zástavby (dle ČSN 75 6101 městská zástavba volná).

Pro posouzení kapacity uličních stok bylo povodí rozděleno do následujících okresů:

Stoka	číslo okresu	F (ha)	Fred.	Fcelk.	Int.	DN	i(%)	Qvyp	Qkap	Ulice
-------	--------------	--------	-------	--------	------	----	------	------	------	-------



4e1	1	0,42	0,168	0,168	162	300	0,79	27,22	103,39	Kolískova
4e	2	0,87	0,348	0,516	162	400	0,55	83,59	149,28	Legionářů
4c	3	0,42	0,168	0,168	162	500	0,84	27,22	333,56	Kolískova
4c	4	0,69	0,276	0,444	162	600	1,70	71,93	610,06	Radniční

Z uvedených hodnot je zřejmé, že navržené úpravy, tj. rekonstrukce komunikace a chodníků je možno uskutečnit bez zásahu do stávající kanalizační sítě, která kapacitně vyhovuje. Podle hydrotechnických výpočtů uvedených ve studii „Sídelní útvar Hodonín-Mikulčice-Lužice-Rohatec, stoková síť“, vykazuje sběrač 4 v ulici Miličova kapacitní rezervu 191,2 l/s.

Stávající kanalizační síť tedy vyhovuje z hlediska kapacitního. Podle informací provozovatele kanalizace je stoka v ulici Radniční v nevyhovujícím technickém stavu a před výstavbou komunikace bude nutná její rekonstrukce. Návrhu rekonstrukce bude předcházet podrobný průzkum.

Technický stav ostatních stok je dobrý.

## Vodovod

Území je zásobováno vodou z vodovodních řadů **A42** a **A41-1**.

Řad **A42** se napojuje na řad A44 v prostoru průchodu na náměstí, prochází ulicí Radniční a Miličovou a je zaokruhován na řad **A41** v ulici Legionářů. Je z trub litinových DN 100. Řad **A41-1** v ulici Kolískově je napojen na řad **A41** v ulici Legionářů a zaokruhován na řad **A42** v ulici Radniční. Je také z trub litinových DN 100 a je situován v zeleném pásu ulice. Podle provozovatele jsou oba řady v dobrém technickém stavu.

V případě zpevnění povrchů v místě, kde jde nyní trasa vodovodu v zeleném pásu, bude nutno uvažovat s rekonstrukcí některých navrtávacích pasů, případně domovních přípojek.

## Plynovod

V ulicích Radniční, Kolískově a Miličově jsou uloženy jak nízkotlaké, tak i středotlaké plynovody z ocelových trub. Stáří nízkotlakých potrubí je více jak 40 let.

V případě realizace zamýšlené výstavby komunikací a chodníků požadují plynárny nízkotlaké rozvody zrušit a všechny objekty na NTL napojené přepojit na středotlaký plynovod. S tím bude souviset i zásah do jednotlivých objektů, které nemají v současné době plynoměr přístupný z ulice.

Rozsah těchto úprav bude stanoven v dalším stupni dokumentace.

## Rozvody Vn, Nn

V řešené lokalitě se nacházejí distribuční kioskové trafostanice „TS Sodovkárna“ a „TS Jánošíkova“. Tyto jsou připojeny smyčkovacím kabelovým vedením 3 x 240 ANKTOYPVs - linka VN284. Kabely jsou uloženy v kabelových rýhách ve volném terénu, pod chodníkem i pod silnicí.

Rozvody NN jsou zde provedeny zemními kabely AYKY 3x95+70, AYKY 3x120+70, AYKY 3x240+120, NAYY 4x150 ukončovanými v přípojkových a rozpojovacích skříních přímo na připojovaných objektech. Kabely jsou uloženy v kabelových rýhách ve

volném terénu, pod chodníkem i pod silnicí. Pouze v části ulic Miličova a Radniční jsou distribuční rozvody realizovány venkovním vedením AlFe 3x70+35 +16(VO) na betonových sloupech a síťových střešních rodinných domů.

Připojování nových odběrných míst bude řešit e-on ČR na základě podaných žádostí o připojení OM.

### **Veřejné osvětlení**

Ulice Radniční a Kolískova jsou osvětleny výbojkovými svítidly Sealsafe Sidonia, osazenými na ocelových sadových stožárech. Kabelový rozvod VO je proveden kabely AYKY 4Bx16, uloženými v kabelových rýhách ve volném terénu, pod chodníkem i pod silnicí.

Ulice Miličova je osvětlena výbojkovými svítidly Sealsafe Safír, osazenými na betonových sloupech distribuční sítě Nn. Rozvod je proveden holými vodiči AlFe 3x70+35 +16(VO).

### **Sdělovací vedení**

V řešené lokalitě se nacházejí sdělovací rozvody elektronických komunikací. Kabely jsou uloženy v kabelových rýhách ve volném terénu, pod chodníkem i pod silnicí.

Zřizování telefonních přípojek bude realizováno na základě podaných žádostí u Telefónica O2.

Televizní kabelový rozvod v řešené lokalitě není proveden.

### **5.4. Vliv zástavby na životní prostředí**

Navržené záměry v lokalitě Radniční - Kolískova budou mít pozitivní dopad na prostředí městského centra. V území se postupně budují nové rodinné domy a doplňuje občanská vybavenost. Navržena je rekonstrukce chodníků, místních komunikací a parkovacích ploch. K lepšímu vzhledu lokality přispějí v neposlední řadě i úpravy stávajících objektů a nové plochy zeleně se sadovými úpravami. Celá lokalita by se tak měla stát postupně důstojnou částí centrální zóny města.