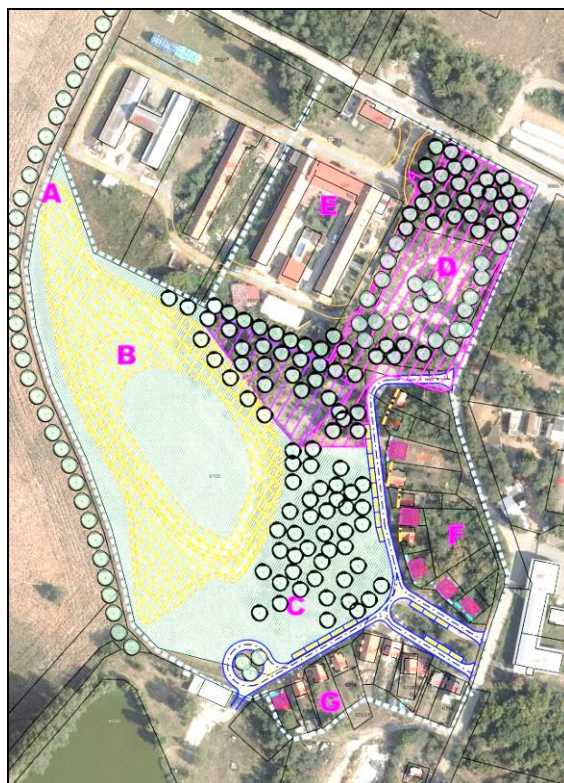


ÚZEMNÍ STUDIE

Březí, lokalita „P1“

ZEMANŮV KOPEC



Pořizovatel: Městský úřad Mikulov, Odbor stavební a životního prostředí,
Náměstí 1, 692 01 Mikulov

Objednatel: Obec Březí, Hlavní 38, 691 81 Březí

Projektant: AR projekt s.r.o., Hviezdoslavova 29, 627 00 Brno

Tel/Fax: 545217035, Tel. 545217004

E-mail: mail@arprojekt.cz

www.arprojekt.cz

Vedoucí a zodpovědný projektant: Ing. arch. Milan Hučík

Číslo zakázky: 832

Datum zpracování: 06/2023

Autorský kolektiv: Ing. arch. Milan Hučík

Ing. Veronika Křížová

Ing. Michaela Kolibová

OBSAH ÚZEMNÍ STUDIE

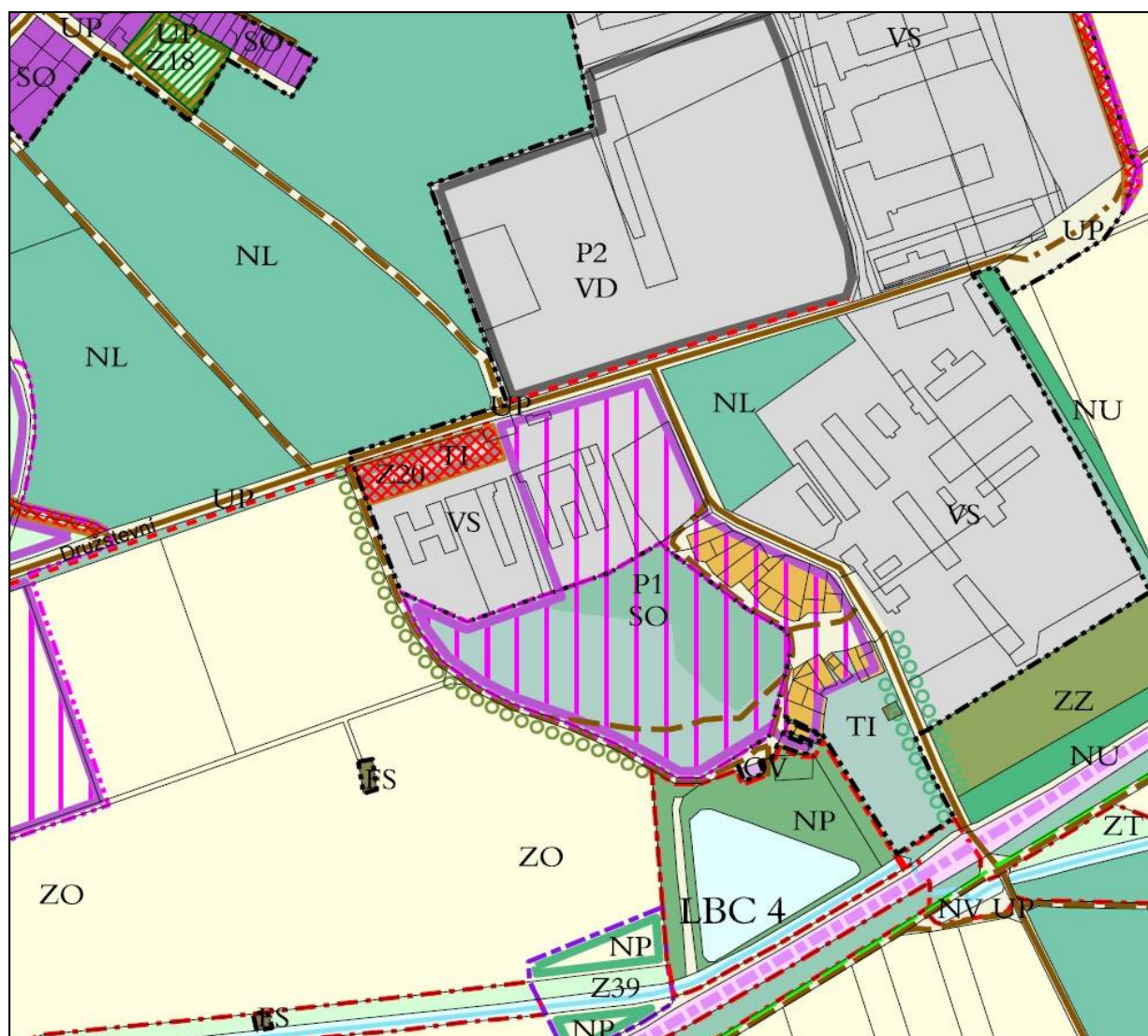
1. TEXTOVÁ ČÁST	3
1.1. Vymezení řešené plochy	3
1.2. Podmínky pro vymezení a využití pozemků.....	4
1.3. Návrh urbanistické koncepce	5
1.4. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury	6
1.5. Doprava	8
1.5.1. Silnice.....	8
1.5.2. Místní komunikace.....	8
1.5.3. Doprava v klidu (odstavná stání).....	8
1.5.4. Komunikace pro pěší.....	9
1.6. Technické vybavení území.....	10
1.6.1. Zásobování vodou	10
1.6.2. Odkanalizování a čištění odpadních vod	10
1.6.3. Dešťová voda.....	10
1.6.4. Zásobování elektrickou energií.....	10
1.6.5. Zásobování plynem	11
1.6.6. Přenos informací	11
1.6.7. Veřejné osvětlení.....	11
1.6.8. Prostorová poloha sítí veřejné infrastruktury	11
1.7. Podmínky pro umístění a prostorové řešení, které nejsou zahrnuty do veřejné infrastruktury.....	12
1.8. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území.....	14
1.9. Veřejná infrastruktura - výkaz výměr	15
2. ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍ STUDIE	16
2.1. Varianta 2 studie (nevybraná).....	16
2.2. Porovnání variant obsažených v konceptu územní studie	18
3. GRAFICKÁ ČÁST.....	19
1. Výkres širších územních vztahů	m 1:5 000
2. Hlavní výkres (urbanistický návrh)	m 1:1 000
3. Hlavní výkres (nad ortofotomapou)	m 1:1 000
4. Výkres dopravy	m 1:1 000
5. Výkres technické infrastruktury – vodovody a kanalizace	m 1:1 000
6. Výkres technické infrastruktury – energetika	m 1:1 000
7. Koordinační výkres	m 1:1 000

1. TEXTOVÁ ČÁST

1.1. Vymezení řešené plochy

Území se nachází v k.ú. Březí u Mikulova, v oddělené zástavbě jihovýchodně od obce v blízkosti stávajícího zemědělského areálu a ploch výroby. Jedná se o heterogenní prostor z hlediska stávající zástavby a využití ploch (výroba, vinné sklepy, navážka zeminy). V lokalitě se nacházejí pozemky ve vlastnictví obce, státu a soukromých vlastníků. Rozloha plochy je cca 4,6 ha.

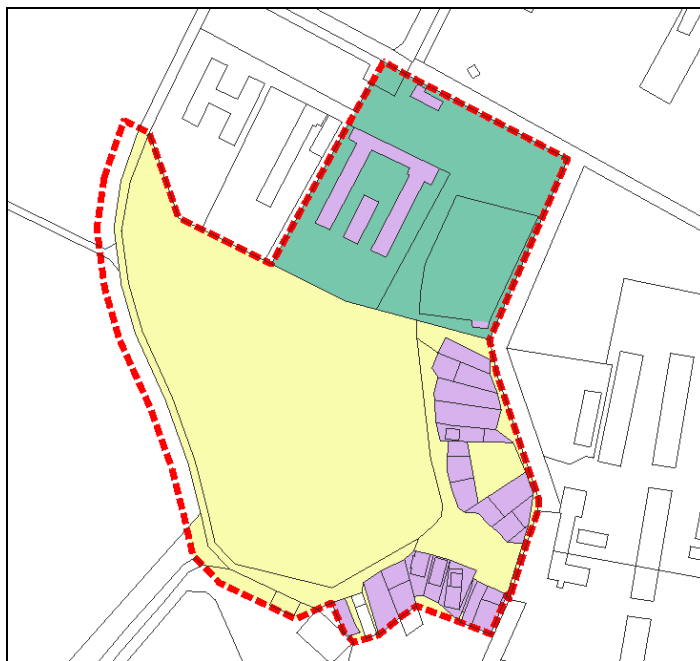
Na následujícím obrázku se jedná o plochu P1 s fialovým ohraničením a kódem P1 SO.



Výřez z ÚP Březí, výřez z hlavního výkresu (AR projekt, s.r.o., 2011)

Územní studie je vypracována nad digitální katastrální mapou a vytištěna v měřítku 1:1000.

Vymezení pozemků v majetku obce (žlutě), soukromých osob (růžově) a státu (zeleně) – stav k 13.4.2023:



1.2. Podmínky pro vymezení a využití pozemků

Územní studie zajišťuje koordinaci rozvoje území, vazby na veřejnou infrastrukturu a okolní zástavbu. Pozemky v řešeném území jsou v ploše bývalé skládky řešeny ozeleněním v podobě lesoparku doplněného o sportovní plochy. Mimo rekultivace skládky jsou pozemky v řešeném území využity pro funkci smíšenou obytnou a sportovní účely.

Koncept územní studie řešil způsob využití území, zástavby a vedení komunikací ve 2 variantách.

K dopracování si obec zvolila variantu 1.

Objednatel uplatnil tyto požadavky:

- Nalézt vhodné využití pro prostor bývalé skládky, řešit její rekultivaci.
- Řešit prostorové a výškové vztahy.
- Vhodným způsobem využít zeminu, minimalizovat její přesuny a skládkování.
- Rozvíjet rekreačně – sportovní využití, ozelenění.
- Umožnit výhledové odkanalizování vinných sklepů s přečerpáním na ČOV.
- Trafostanice požadovaná územním plánem je již vyprojektována mimo plochu P1 – územní studie tedy tuto problematiku vyplývající z ÚP Březí nemusí řešit.
- Řešit v části plochy lesopark, sáňkařský svah, terénní úpravy pro cyklotrial, ohniště nebo veřejný gril.

Tyto požadavky jsou akceptovány.

1.3. Návrh urbanistické koncepce

Varianta 1

Varianta počítá se zachováním a podporou stávajících vazeb v řešeném území. Plocha začleňuje do krajiny nově vzniklou navážku zeminy, na níž je výhledově uvažováno s realizací plochy pro cyklotrial a parku pro kola (bikeparku) se zaměřením na sportovní volnočasové aktivity. Lokalita je ve výkrese označena písmenem B. Současně je zde uvažováno s možností realizace nutného zázemí v podobě parkovacích ploch, přístřešku a posezení - viz. lokalita A. Pro využití stávající skládky zeminy výše uvedeným způsobem je nutno v budoucnu pomocí vhodných konstrukčních prvků a ozelenění zpevnit svahy a zabezpečit je proti erozi.

Při jižním okraji řešeného území je pod navážkou zeminy zachován volný prostor, kde je výhledově uvažováno s realizací lesoparku popřípadě ovocného sadu s herními a volnočasovými prvky přírodě blízkého charakteru (základní mobiliář, ohniště, lesní školka, atd.) Ve výkrese je lokalita označena písmenem C. Současně je zde ponechán volný prostor pro pořádání různých společenských akcí v obci, které se z důvodů omezených prostorových kapacit nedají realizovat v přilehlém oploceném areálu s rybníkem provozovaný pod záštitou místních rybářů. V severní části nad skládkou zeminy je v současné době realizována na základě iniciativy investora obora pro daňky. Územní studie tuto myšlenku

dále rozvíjí a oboru rozšiřuje severně i na území, kde je v současné době sklad stavebnin a vzrostlá zeleň (severní okraj řešeného území), ve výkrese označeno jako lokalita D.

Ve východní až jihovýchodní části řešeného území, kde se nachází zástavba vinných sklepů, je zachován stávající ráz lokality. Zástavba je v prolukách doplněna o možnost realizace dalších vinných sklepů, popřípadě v omezeném rozsahu doplněných i o bydlení (zpravidla byty integrované nad vinné sklepy). Ve výkrese je lokalita označena písmeny F a G. Některé stávající stavby vinných sklepů nejsou zaneseny v katastru nemovitostí, a proto jsou v územní studii vymezeny jako stavby návrhové i když v terénu fakticky existují.

V severní části řešeného území jsou plně respektovány budovy bývalého zemědělského areálu, které jsou doplněny o další rozvojové stavby s možným funkčním využitím, které udává stávající územní plán. Ve výkrese je lokalita označena pod písmenem E.

V celém řešeném území je v plném rozsahu zachována stávající cestní síť, která je doplněna o parkovací plochy jak pro podélná, tak i kolmá stání.

Veřejná prostranství obsahující komunikace byla vymezena v proměnlivé šíři dle stávajících

možností s tím, že minimální šířka veřejného prostranství u jednosměrných komunikací činí 6,5 m a u obousměrných komunikací 8 m. Vlastní komunikace pak byly uvažovány jako dvoupruhové komunikace (tam, kde se předpokládá větší dopravní zátěž) a jednopruhé (méně zatížené komunikace, které byly uvažovány jako jednosměrné nebo obousměrné). Jednopruhá obousměrná komunikace je navržena v jižní části území, k rybníku. Vzhledem k délce této komunikace, která činí cca 60 m, není třeba navrhovat výhybny.

Komunikace jsou vedeny po pozemcích v majetku obce nebo v majetku státu. Realizace záměru tedy není podmíněna vykoupením pozemků, nebo uzavřením dohody o parcelaci, příp. další veřejnoprávní smlouvy.

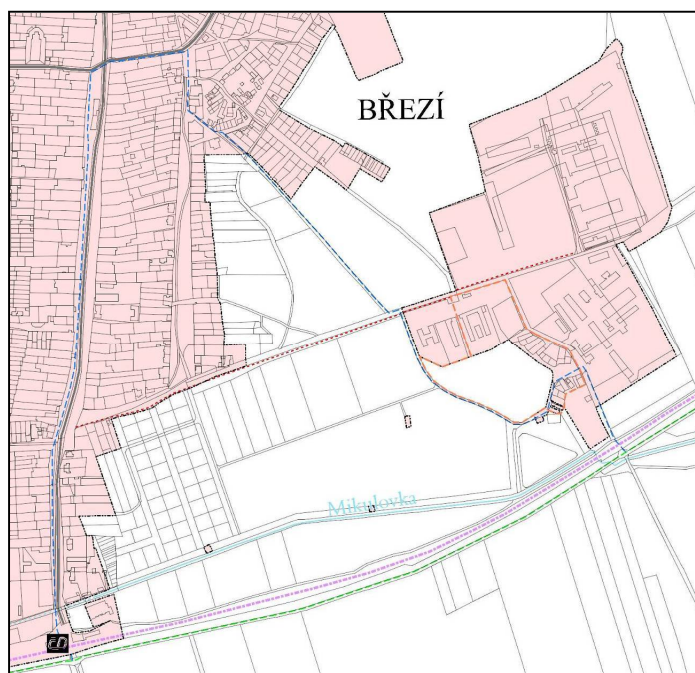
Ekonomické hodnocení varianty 1 – urbanistická ekonomie:

počet stávajících vinných sklepů (zapsaných v katastru nemovitostí)	11
orientační počet navržených vinných sklepů	8
počet stávajících budov bývalého zemědělského areálu	4
počet nově vymezených staveb v návaznosti na bývalý zemědělský areál	2
délka komunikací š. 6 m	221 m, tyto komunikace jsou ale již realizovány
délka komunikací š. 3,5 m	352 m
celková plocha komunikací	1437 m ² (včetně plochy obratiště)

Srovnání varianty 1 s variantou 2 viz kapitoly 2.1 a 2.2 textové části odůvodnění.

Úprava cyklotras:

V rámci řešení je k dané lokalitě nově navrženo vedení cyklotrasy, která se nově odklání u železničního nádraží (v následujícím schéma modrá čárkovaná čára), pokračuje směrem do jádrového území obce od kterého je vedena přes řešenou lokalitu zpět na stávající trasu příhraniční cyklostezky (ve schéma zelená čárkovaná čára), viz. též Výkres širších územních vztahů.



1.4. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

Územní studie vymezuje prostor pro vedení komunikací a prostor pro vedení inženýrských sítí. Prostorové uspořádání je v souladu s platnou ČSN. Územní studie posuzuje způsob obsluhy území inženýrskými sítěmi a dopravní napojení lokality. Navržená dopravní obsluha bude řešena v souladu s ČSN 73 6110 "Projektování místních komunikací".

V souladu s ustanovením § 22 vyhl. 501/2006 je nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek stavby (rodinného domu) 8 m. Při jednosměrném provozu 6,5 m. V řešeném území sice nejsou navrhovány rodinné domy, nicméně očekávaná dopravní zátěž a nároky na veřejnou technickou infrastrukturu budou obdobné jako v obytných ulicích, a tomu by mělo odpovídat i šířkové uspořádání ulic.

1.5. Doprava

1.5.1. Silnice

V řešené území se nevyskytuje.

1.5.2. Místní komunikace

Návrh místních komunikací v rámci obou variant respektuje stávající cestní síť a pouze jsou upraveny šířky veřejných prostranství.

Navržené místní komunikace pro řešené území jsou napojeny na stávající místní komunikace. Navrhují se dopravně zklidněné komunikace funkční skupiny D1, které budou sloužit současně motorovému i pěšímu provozu, a to:

- jednopruhové jednosměrné komunikace, funkční typ komunikace MO1 6,5/3,5/30. Jedná se o komunikace obsluhující stávající i navržené vinné sklepy v plochách označených ve výkrese písmenem F a G.

Podél komunikací funkční skupiny D1 jsou uvažována parkovací místa a ozeleněné pruhy sloužící k položení některých sítí technického vybavení a popřípadě umístění veřejné zeleně.

Snížení rychlosti vozidel na 30 km/hod. bude u dopravně zklidněných komunikací dosahováno nejen dopravní značkou, ale i fyzickými stavebními prvky:

- A - zpomalovacími prahy
- B - malou šířkou komunikace
- C - směrovým vedením komunikace, osami křižovatek, řešením dopravy v klidu
- D - umístěním stromů, kamenných patníků, veřejného osvětlení apod.

Tato opatření ke zklidnění motorové dopravy budou upřesněna v podrobnější územní studii nebo navazujícím řízení.

Podélný sklon navržených komunikací bude kopírovat co nejvíce terén (min podélný sklon nesmí klesnout pod 0,5%, maximální sklon nesmí překročit 15%). Podélný sklon komunikací bude upřesněn v navazujícím řízení.

1.5.3. Doprava v klidu (odstavná stání)

Doprava v klidu je řešena dle ČSN 73 6110. Projektování místních komunikací, v platném znění. Uvedená norma stanovuje potřebný počet odstavných a parkovacích stání.

V řešeném území je uvažováno v rámci dílčích lokalit s realizací několika ploch pro parkování. Jedná se o :

- lokalitu A, kde je uvažováno se zřízením 4 parkovacích míst pro zázemí bike parku a cyklotriálu.
- lokalitu F a G, kde je uvažováno s realizací 19 parkovacích stání s podélným řazením podél komunikace.

Parkovací stání jsou uvažována s povrchem ze zatravnovacích dlaždic nebo klasické betonové dlažby, barevně odlišené od vlastní komunikace.

1.5.4. Komunikace pro pěší

K pěšímu provozu budou sloužit z ekonomických i urbanisticko-architektonických důvodů dopravně zklidněné komunikace, chodníky pro pěší studie nenavrhuje.

Studie rovněž neřeší umístění komunikací pro pěší v lesoparku a v navazujícím bike parku – jejich poloha bude upřesněna v navazujícím řízení.

1.6. Technické vybavení území

1.6.1. Zásobování vodou

Navržené vodovodní řady pro veřejnou potřebu jsou připojeny na stávající vodovod, který končí před severní hranicí řešeného území u zemědělského areálu. Jako další možnost napojení se jeví napojení na navrženou vodovodní síť vedoucí k řešenému území východně od obce po místní komunikaci. Vodovody jsou podle možností zaokružovány.

Vodovodní řady jsou navrženy ve veřejných prostranstvích.

Požární voda

Nové vodovodní řady budou sloužit jako zdroj požární vody a budou dimenzovány pro tyto účely dle aktuálně platných předpisů. Na vodovodních řadech budou osazeny požární hydranty, jejich poloha bude upřesněna v navazujícím řízení.

1.6.2. Odkanalizování a čištění odpadních vod

Řešené území bude odkanalizováno novou splaškovou kanalizací gravitační i tlakovou, která je zaústěna do navržené kanalizační sítě vedoucí k řešenému území východně od obce v trase místní komunikace.

Odpadní vody jsou kanalizací svedeny na stávající ČOV Březí. V rámci projektu vybudování kanalizační sítě s ČOV v obci Březí bylo uvažováno s napojením stávajícího výrobního areálu, kde se nachází řešené území. Jelikož jsou v územní studii navrženy pouze objekty, které vyplní stávající proluky, popřípadě je uvažováno s drobnou výstavbou v rámci areálu bývalého zemědělského družstva, nová zástavba významně nezvýší množství odpadních vod odváděných na ČOV.

1.6.3. Dešťová voda

Dešťové vody v lokalitě řešené územní studií na pozemcích vlastníků budou akumulovány a zasakovány na pozemcích vlastníků nemovitostí, nebo druhotně využity (např. k zálivce zeleně).

1.6.4. Zásobování elektrickou energií

Navržená trafostanice pro obsluhu řešené lokality je situována při jejím severním okraji na základě podkladů „Rozšíření VN, TS a NN u rybníka, Březí“ (projektant – Ing. Jiří Janota, Fiera, Mládežnická 146/IV, Jindřichův Hradec).

V navržené lokalitě se nová rozvodná energetická vedení NN navrhují v kabelovém zemním provedení, v souladu s § 24 odst. (1) vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, podle kterého se rozvodné energetické a telekomunikační vedení v zastavěných částech obcí umísťují pod zem.

NN rozvody elektrické energie v navržené lokalitě jsou uvažovány zpravidla po jedné straně ulice a jsou situovány pod pruhy pro pěší a v zelených pásích.

1.6.5. Zásobování plynem

Zásobování plynem navrhované výstavby, je řešeno pouze v severní části řešeného území (obsluha výrobního areálu). STL plynovodní řady budou vedeny v souběhu s ostatními sítěmi technického vybavení. Plynovodní řady budou připojeny na stávající síť vedenou k řešenému území východním směrem od obce k severnímu okraji plochy.

Trasa navržených plynovodů je umístěna především do chodníků a zelených pásů, případně do komunikací.

Vzhledem k předpokládanému zájmu o výstavbu vinných sklepů a rekreačních objektů s minimálním počtem rodinných domů a rovněž z důvodu aktuálních problémů se zajištěním zdrojů plynu není v jižní části řešeného území plynofikace uvažována.

1.6.6. Přenos informací

Položení sdělovacích vedení není navrhováno, nepředpokládá se zájem.

1.6.7. Veřejné osvětlení

V prostoru lokality řešené územní studií bude stávající veřejné osvětlení postupně nahrazeno novým. Osvětlení budou zajišťovat svítidla s vysokotlakými sodíkovými výbojkovými svítidly, popřípadě svítícími LED diodami. Jejich druh, počet a umístění bude upřesněn v navazujícím řízení.

Trasy zemních kabelů VO budou vedeny v těsném souběhu s trasami elektrických vedení NN.

Napájení je provedeno ze skříně SVO, kde je osazeno měření spotřeby el. energie a spínání pomocí světelného čidla v závislosti na denním osvětlení. Propojení bude provedeno zemním kabelem uloženým ve výkopu.

Stožáry veřejného osvětlení budou situovány mimo ochranné pásmo vodovodu a kanalizace ve smyslu §23 zák.č.274/2001 Sb.o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu.

1.6.8. Prostorová poloha sítí veřejné infrastruktury

Prostorová poloha těchto inženýrských sítí musí odpovídat ČSN 73 6005.

1.7. Podmínky pro umístění a prostorové řešení, které nejsou zahrnuty do veřejné infrastruktury

Návrh požadavků na objemové a dispoziční řešení staveb s funkčním využitím je možné v ploše realizovat dle platné územně plánovací dokumentace.

Urbanistická struktura zástavby byla zvolena tak, aby umístění staveb nekolidovalo s návrhovou plochou vyhrazenou pro rekultivaci stávající skládky navážky zeminy.

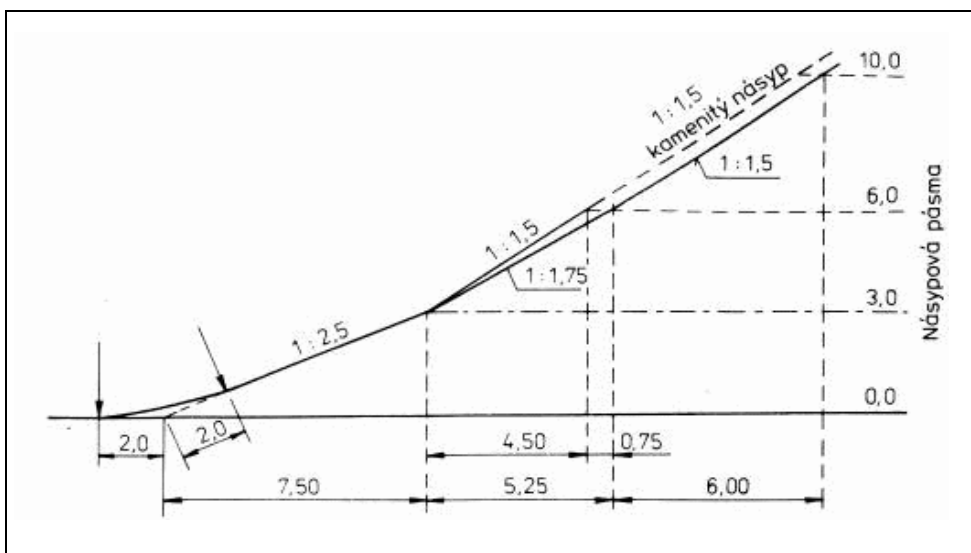
Základní podmínky pro umístění staveb:

- **maximální výšky staveb stanovuje územní plán Březí,**
- **vymezení regulačních stavebních čar objektů** – je provedeno v hlavním výkrese. Od vymezených stavebních čar (1 m, 2 m nebo 3 m od hranice veřejného prostranství) se lze odchýlit +/-1,00 m, ale pouze ve směru od komunikace. Stavební čáry určují polohu hlavního (převažujícího) objemu stavby, v některých případech pak jen rohu stavby – viz hlavní výkres. Před stavební čárou nemohou být předsazeny žádné části nadzemní stavby,
- **stavby budou zastřešeny šikmými (přednostně sedlovými) střechami,** o sklonu střešních rovin 25-40°
- **Orientace okapu střechy bude štítová.** Nevylučuje se jiná orientace okapu (resp. hřebene) střechy menšího objemu stavby (např. bočního křídla budovy atd.)
- **Sklon střešních rovin** by měl být stejný,
- **fasády (materiál a barevnost)** – nepřijatelné jsou skleněné, kovové a plastové obklady, betonové obklady.
- U **staveb vinných sklepů** a jejich případných půdních vestaveb nejsou přípustné balkony a lodžie.
- **Barevnost fasád** objektů je přípustná libovolná, kromě barev černých a fialových.

Na poměrně rozsáhlém území řešené plochy (cca 2/3 území) se nachází navážka zeminy, která odhadem dosahuje přes 8m. Územní studie se řešením stávající skládky zeminy zabývá variantně. V rámci řešení obou variant platí v rámci konečné úpravy povrchu tyto skutečnosti :

- Konečná úprava povrchu skládky bude řešena jako biologická rekultivace.
- Na rekultivovaných plochách, kde nebude účelné nebo možné hospodářské využití bude uvažováno s konečnou úpravou ozelenění travním (lučním) porostem a dřevinami (stromy a keře). Podle místních podmínek je žádoucí aplikovat semena trav, které již v okolí rostou. Současně při návrhu celkové skladby vegetace bude dána přednost autochtonním druhům.
- Esteticky žádoucí je proplétání travnatých ploch s keři a stromy.
- V rámci nenásilného začlenění do krajiny je příhodnější realizovat svahy pozvolnější.

Možné sklonky svahu



Pro běžné typy násypů se navrhuje násypy v odstupňování podle výšek v následujících sklonech (viz. obrázek výše).

1. v pásmu do 3,0m 1:2,5
2. v pásmu od 3,00 do 6,00 m
3. s výškou násypu do 6,00 m 1:1,5
4. s výškou násypu nad 6,00 m 1:1,75
5. v pásmu od 6,00 a vyšší 1:1,5

Přechod paty násypu do okolního terénu se doporučuje zaoblit podle obrázku výše tak, aby vzhled svahu a jeho začlenění do krajiny bylo co nejplynulejší.

Vážným problémem na svazích již ukončené navážky zeminy je vodní eroze (plošná i rýhová). K zamezení těchto jevů je vhodné rekultivovat a odstranit či zmírnit nepříznivé dopady na životní prostředí.

Snahou rekultivačních procesů v rámci navezené zeminy je uvést danou lokalitu do takového stavu, ve které by mohl fungovat soběstačný ekosystém a který by byl esteticky vyhovující a přijatelný.

Z těchto důvodů mezi hlavní cíle patří:

- vhodné začlenění navážky zeminy do krajiny,
- vytvoření lokality se zdravými životními podmínkami,
- zvýšení ekologické stability území a ekologické vyváženosti – využití pomocí stabilizačních prvků výsadby zeleně,

- zvyšování celkové vodní bilance (zamezení eroz., zpomalení odtoku, obnova hydrických poměrů v krajině),
- zvýšení biologické rozmanitosti v krajině,
- využití lokality např. pro volnočasové aktivity, vytvoření parků a zelených ploch k rekreačnímu využití pozemků, hřišť a ostatních sportovišť – cyklotrial, bike park, atd...
- klást důraz na ekologii a plnou funkčnost krajiny, která bude mít víceúčelové využití,
- estetičnost.

Dle terénních průzkumů se zdá, že navezená zemina je zemina zúrodnění schopná (biologicky oživitelná). Výhledově je potřeba počítat s faktem, že navážka zeminy dlouhodobě sesedá. Pro realizaci výhledových záměrů je potřeba vyřešit celková protierozní opatření a zpevnění svahů. V rámci výkresové části je vymezeno území, ve kterém budou v navazujícím řízení tyto problémy řešeny.

1.8. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

V řešeném území se nenachází žádné kulturní památky ani hodnotné objekty. Rovněž chráněná území s v dané ploše nevyskytují.

Řešené území je evidováno jako území s archeologickými nálezy podle § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči ve znění pozdějších předpisů.

1.9. Veřejná infrastruktura - výkaz výměr

Veřejná dopravní infrastruktura:

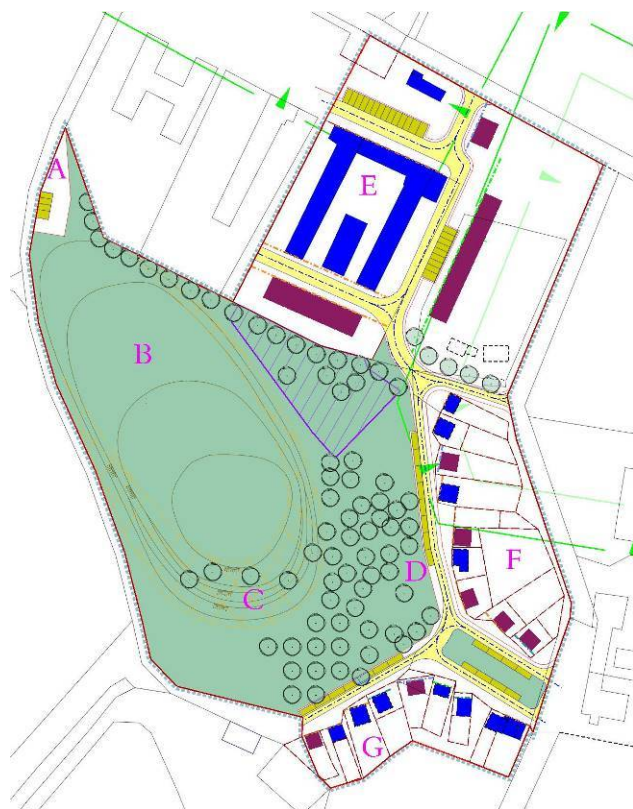
Položka	Ozn.kom.	Předpokládané provedení	Plocha (m ²)
Komunikace MO1 6,5/3,5/30	D1	Zámková dlažba nebo asfalt	1065
Komunikace MO1 6,5/3,5/30	D2	Zámková dlažba nebo asfalt	184
Komunikace MO1 6,5/3,5/30	D3	Zámková dlažba nebo asfalt	189,5
Parking 8 míst		zatravnovací nebo zámková dlažba	150
Parking 3 místa		zatravnovací nebo zámková dlažba	56
Parking 3 místa		zatravnovací nebo zámková dlažba	56
Parking 5 míst		zatravnovací nebo zámková dlažba	94

Veřejná technická infrastruktura:

Položka	Ozn.řadu	Předpokládané provedení	Délka řadu (m)
Vodovod zásobovací	V1	HD PE, DN100	215,4
	V2	HD PE, DN100	294,4
	V3	HD PE, DN100	67,7
	V4	HD PE, DN100	115,3
Kanalizace splašková gravitační	K1	Plastová DN300	179,7
	K2	Plastová DN300	309,5
	K3	Plastová DN300	46,2
	K4	Plastová DN300	48,5
Kanalizace splašková tlaková	K5	Plastová DN100	331,8
	(K6)	Plastová DN100, alt. trasa	321,4
Plynovod stl	P1	Plastové, DN64	117,6
	P2	Plastové, DN64	136,2
El. vedení NN a veřejné osvětlení	E1		341,2
	E2		138,1
	E3		27,0
	E4		43,0

2. ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

2.1. Varianta 2 studie (nevybraná)



Varianta 2, obsažená v konceptu územní studie, uvažovala se zachováním stávajících vazeb v řešeném území a současně podporou dalšího rozvoje zástavby v řešeném území. Plocha začleňuje do krajiny nově vzniklou navážku zeminy, na níž je výhledově uvažováno s realizací cyklotriálu a parku pro kola (bikeparku), se zaměřením na sportovní volnočasové aktivity. Lokalita je ve výkrese označena písmenem **B**. Současně je při jižní straně navážky v rámci varianty 2 uvažováno se vznikem pobytových teras, které budou využitelné nejen při pořádání kulturních akcí v dané lokalitě, ale budou sloužit i pro rekreaci turistů či cyklistů, jež budou tyto plochy využívat v návaznosti na okolní vinné sklepy a vzniklý sportovní areál. Pro realizaci výše uvedených záměrů je nutné v navazujícím řízení vyřešit i protierozní opatření a zpevnění svahů a teras pomocí technických prvků a vhodné zeleně. Lokalita pro realizaci teras a lesoparku je ve výkrese označena písmenem **C**.

Pod terasami při jižním okraji řešeného území je zachován volný prostor pro pořádání různých společenských akcí v obci, které se z důvodů omezených kapacit nedají realizovat v přilehlém oploceném areálu s rybníkem, provozovaným místními rybáři.

Východně od skládky zeminy je respektována stávající obora pro daňky, na kterou navazuje návrh lesoparku, popřípadě ovocného sadu s herními a volnočasovými prvky přírodě blízkého charakteru (základní mobiliář, ohniště, lesní školka, atd.). Lokalita je ve výkrese označena písmenem **D**.

Ve východní až jihovýchodní části řešeného území je zachován stávající ráz lokality, kde se nachází zástavba vinných sklepů, která je v prolukách doplněna o možnost realizace dalších vinných sklepů stejného charakteru. Lokality jsou ve výkrese označeny písmenem **F** a **G**. Některé stávající stavby vinných sklepů nejsou zaneseny v katastru nemovitostí, a proto jsou v územní studii vymezeny jako stavby návrhové.

V severní až severovýchodní části řešeného území jsou respektovány budovy bývalého zemědělského areálu, které jsou doplněny o další rozvojové stavby s možným funkčním využitím, které udává stávající územní plán. Lokalita je ve výkrese označena písmenem **E**.

V celém řešeném území je v plném rozsahu zachována stávající cestní síť, která je na základě nově vymezených staveb doplněna. Dále je jsou nově vymezeny parkovací plochy pro podélná i kolmá stání, které ve stávajícím řešení území plně absentují.

Veřejná prostranství obsahující komunikace byla vymezena v proměnlivé šíři dle stávajících možností s tím, že minimální šířka veřejného prostranství u jednosměrných komunikací činí 6,5 m a u obousměrných komunikací 8 m. Vlastní komunikace pak byly uvažovány jako dvoupruhové (komunikace, tam kde se předpokládá větší dopravní zátěž) a jednopruhové (méně zatížené komunikace, které byly uvažovány jako jednosměrné nebo obousměrné) V rámci obousměrných jednopruhových komunikací nebylo nutno uvažovat výhybny, z důvodů délky této komunikace, která činí cca 60 m.

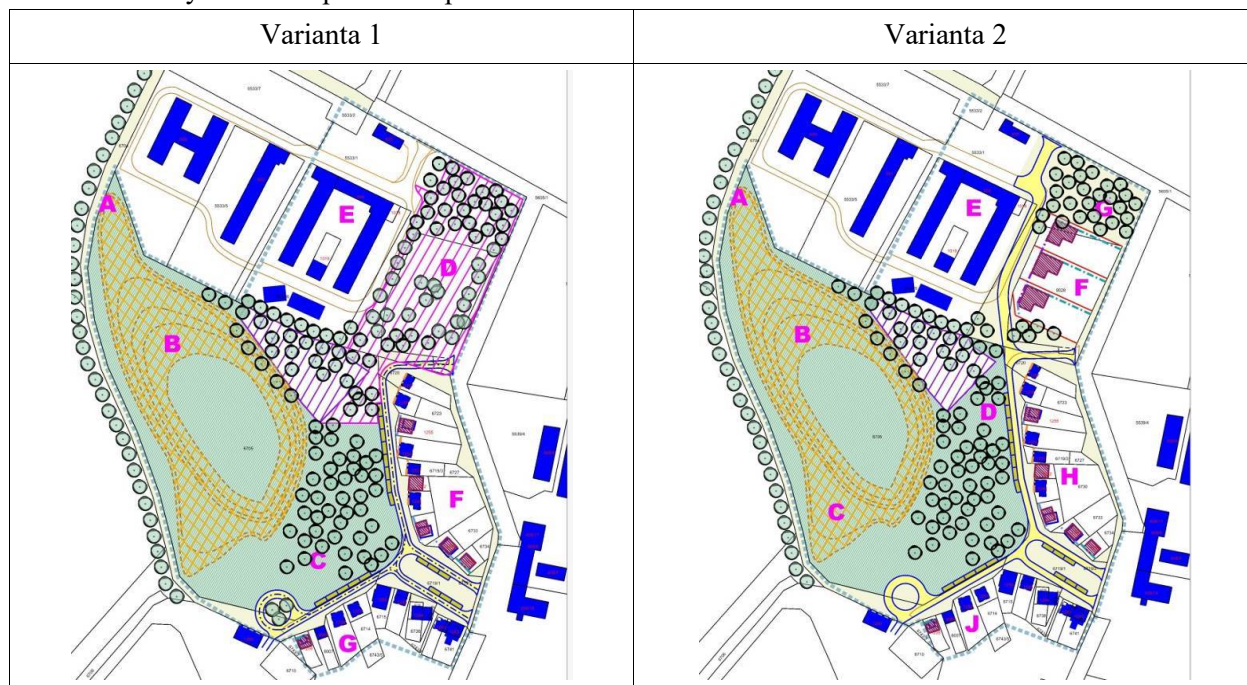
Komunikace jsou vedeny po pozemcích v majetku obce nebo v majetku ČR. Realizace záměru tedy není podmíněna vykoupením pozemků, nebo uzavřením dohody o parcelaci, příp. další veřejnoprávní smlouvy.

Ekonomické hodnocení varianty 2 – urbanistická ekonomie:

počet stávajících vinných sklepů (zapsaných v katastru nemovitostí)	11
orientační počet navržených vinných sklepů	8
počet stávajících budov bývalého zemědělského areálu	4
počet nově vymezených staveb v návaznosti na bývalý zemědělský areál	3
délka komunikací š. 6 m	272 m, tyto komunikace jsou ale již realizovány
délka komunikací š. 3,5 m	352 m
celková plocha komunikací	1437 m ² (včetně plochy obratiště)

2.2. Porovnání variant obsažených v konceptu územní studie

Území bylo v konceptu studie prověřeno ve dvou variantách.



Společné řešení pro obě varianty

- vymezení parkovacích ploch a veřejného prostranství v návaznosti na uvažovaný bike park a cyklotrial
- zachování stávající obory pro daňky
- zachování stávajících budov bývalého zemědělského areálu a návrh jejího doplnění
- zachování stávající zástavby vinných sklepů a návrh nové výstavby stejného charakteru v prolukách mezi stávajícími stavbami
- zachování veřejného prostranství - zeleně v prostoru vinných sklepů
- zachování stávající cestní sítě

Odlišnosti v rámci řešení obou variant

vymezení obory v prostoru, kde je v současné době sklad stavebnin a stávající vzrostlá zeleň	vymezení prostoru pro novou zástavbu lokality, kde je stávající sklad stavebnin a stávající zeleň.
řešení terénních modelací respektuje stávající stav, kde je uvažováno pouze s protierozní úpravou svahů.	řešení terénních modelací respektuje stávající stav, který vlivem vnějších činitelů výhledově klesne. Po jeho stabilizaci a následných nutných protierozních úpravách je v jižní části uvažováno s realizací terénních modelací a vznikem obytných teras.
	vyšší počet parkovacích míst v lokalitě navazující na nově vzniklou zástavbu, v rámci bývalého zemědělského areálu. (9)
v této variantě je uvažováno se zřízením zázemí u cyklotriálu a bikeparku v podobě přístřešku, altánu či malé drobné stavby.	v této variantě je uvažováno pouze se zřízením parkovacích ploch a veřejného prostranství bez zázemí.

3. GRAFICKÁ ČÁST

1. Výkres širších územních vztahů	m 1:10 000
2. Hlavní výkres (urbanistický návrh)	m 1:1 000
3. Výkres dopravy a regulací	m 1:1 000
4. Návrh rozdělení pozemků	m 1:1 000
5. Výkres technické infrastruktury – vodovody a kanalizace	m 1:1 000
6. Výkres technické infrastruktury – elektrické vedení a plynovody	m 1:1 000
7. Koordinační výkres	m 1:1 000