

Název akce : „Územní studie Popice lokalita A1, A2, B“
Místo : Popice
Stupeň PD : územní studie

„Územní studie Popice lokalita A1, A2, B“

TEXTOVÁ ČÁST

SEZNAM DOKUMENTACE

- A. TEXTOVÁ ČÁST
- B. FOTODOKUMENTACE
- C. VÝKRESOVÁ ČÁST
 - 1. Širší vztahy – schema
 - 2. Hlavní výkres varianta - A
 - 3. Hlavní výkres varianta - B
 - 4. Technická infrastruktura

Název akce : „Územní studie Popice lokalita A1, A2, B“
Místo : Popice
Stupeň PD : územní studie

TEXTOVÁ ČÁST

A. Identifikační údaje

Zakázka

Název : **Popice– lokalita A1, A2, B**
Kraj : Jihomoravský
Obec : Popice
Datum zpracování : 09/2018

Objednatel

Jméno / název : Obec Popice
Adresa : Hlavní 62, 691 27 Popice
Starosta : Marek Sekanina
Telefon : +420 519 415 523

Zpracovatel

Projektant : Ing. arch. Simona Kodýtková,
ČKA 03287, obor územní plánování
Adresa : U Hájku 668, 691 25 Vranovice
Telefon : +420 604 848 238

B. Vymezení řešeného území

B.1 Prostorové vymezení, širší vztahy

Obec Popice je samostatná obec o přibližném počtu 925 obyvatel, se sídlem obecního úřadu, nachází se v okrese Břeclav. Obec s rozšířenou působností (Orgán územního plánování a stavební úřad) je Hustopeče, vzdálená asi 8,0 km severovýchodně od obce Popice. Katastrální území obce má rozlohu 999 ha, s převážně zemědělským a vinařským využitím krajiny a je shodné se správním územím.

Územní studie řeší část katastrálního území. Řešená lokalita je umístěna v jihozápadní části obce Popice v okrajové poloze. Řešené plochy jsou vymezeny zadáním pořizovatele na podkladu územního plánu obce. Jedná se o rozvojové plochy označené v územním plánu A1, A2 a B, s funkčním využitím Ba – plochy bydlení v rodinných domech. Hranice řešeného území je vyznačena ve výkresové části. Území navazuje na stávající obytnou zástavbu a komunikační síť a sítě technické infrastruktury.

Název akce	:	„Územní studie Popice lokalita A1, A2, B“
Místo	:	Popice
Stupeň PD	:	územní studie

B.2 Charakteristika území, průzkumy

Hlavní cíle řešení

Hlavním cílem územní studie je vytvořit podklad pro koordinovaný a koncepční rozvoj činností v území, zejména urbanistickou koncepcí rozvojových ploch určených pro zástavbu. Určit zásady účelného a hospodárného využívání území, jeho prostorové uspořádání, podmínky využití, navrhnout způsob zástavby a regulaci pro novou výstavbu, při zachování obrazu obce a krajinného rázu a ochraně přírodních, kulturních a civilizačních hodnot.

Územní studie je dle pokynů objednatele zpracována ve variantách:

Varianta „A“ - návrh podle požadavků objednatele podporuje typ zástavby volný – samostatně stojící domy na jednotlivých parcelách.

Varianta „B“ – druhé řešení vychází z velikostí navržených parcel, kdy na parcelách o menší rozloze doporučuje zástavbu dvojdomky pro efektivnější využití rozlohy a tvaru parcely.

Po projednání obou variant objednatelem byla vybrána a schválena varianta „A“.

Charakter území

Řešené území sestává z nové rozvojové plochy pro výstavbu označené dle ÚPN A1 /Ba/, A2 /Ba/, B /Ba/, která se nachází jihozápadně od současného zastavěného území obce.

Jedná se o plochu Ba – bydlení v rodinných domech s příslušenstvím v přípustné kombinaci s obchodní činností, službami, integrovanou drobnou výrobou, hygienicky, dopravně a esteticky neobtěžující sousední pozemky, možnost chovu hospodářských zvířat v nekomerčním rozsahu, PHO nesmí zasáhnout sousední pozemky.

V návaznosti na tyto rozvojové plochy bydlení je jižně umístěna plocha výroby, která je „vklíněna“ mezi plochy obytné zástavby a plochy pro rekreaci a sport. Vzhledem k lepšímu propojení těchto dvou funkcí a také k omezeným možnostem budoucího rozvoje bydlení se jeví vhodnější využití této výrobní plochy jako rezerva pro bydlení. Toto řešení však není předmětem této studie.

Pozemky pro výstavbu se nachází na rovinatém terénu, lokalita navazuje na zastavěné území a je dobře dostupná z hlediska napojení na dopravní i technickou infrastrukturu. Pro první etapu výstavby byla zpracována dokumentace stavby komunikace a inženýrských sítí, a i vydáno stavební povolení.

Inženýrsko geologický, hydrogeologický průzkum nebyl v této fázi prováděn ani měření radonového rizika. Byl proveden průzkum a prohlídka v terénu.

Ochranná pásma v řešeném území

Elektrická vedení a zařízení – ochranné pásmo stávajícího vedení VN zasahuje do řešeného území A2 a B, výstavba rodinných domů v jižní části plochy A2 je podmíněna přeložkou vedení VN, výstavba rodinných domů v ploše B je uvažována jednostranně a není vedením VN omezena. Pro posílení kapacity el. sítě v obci a zejména pro zásobování řešené lokality je plánována nová trafostanice VN 22kW, která je situována

Název akce	:	„Územní studie Popice lokalita A1, A2, B“
Místo	:	Popice
Stupeň PD	:	územní studie

na východním okraji plochy A2 tak, aby svou polohou a ochranným pásmem minimálně ovlivňovala plánovanou výstavbu.

Produktovody a plynovody – obec Popice je celoplošně plynofikována, do řešeného území nezasahují stávající ochranná ani bezpečnostní pásma.

Vodovody – OP je dle ČSN 1,5m od okraje potrubí na každou stranu – nová zásobovací síť vede řešeným územím v navržených plochách veřejného prostranství mimo plochy určené pro plánovanou výstavbu.

Kanalizace – OP jsou dle ČSN pro DN do 500mm – 1,5m, a pro DN nad 500mm – 2,5m od okraje potrubí na každou stranu. Navržené sítě jsou umístěny v plochách veřejného prostranství mimo ploch pro výstavbu.

Silnice – OP silnic I. – III. třídy

Silniční ochranná pásma se zřizují podle zákona o pozemních komunikacích při všech dálnicích, silnicích a místních komunikacích I. až III. třídy mimo území zastavěná nebo k souvislému zastavění určená. Hranice silničních OP je určena svislými plochami vedenými po obou stranách komunikace ve vzdálenosti:

Řešené plochy jsou určeny k zastavění, ochranná pásma komunikací se tedy v území neuplatňují.

Železnice – ochranné pásmo železnice (trať č. 250 Břeclav – Brno) je 60m, ochranné pásmo VRT je 100m. Tato OP nezasahují do řešeného území.

Ostatní limity

Ochranná pásma a pásma hygienické ochrany vyhlášená se v řešeném území nenachází.

V řešené ploše není stanoveno zátopové území.

V řešeném území se dle územního plánu nenachází žádná výhradní ložiska nerostných surovin a není zde stanoveno chráněné ložiskové území.

V řešeném území se nenacházejí nemovitě kulturní ani nemovitě archeologické kulturní památky. Celé území katastru obce je považováno za území s archeologickými nálezy.

Východní část plochy B řešeného území se dotýká vodního toku „Popický potok“ jehož koryto a související plochy jsou navrženy k revitalizaci, toto není předmětem této studie.

B.3 Koncepce dopravy, technické infrastruktury, likvidace TKO

Doprava

Silniční doprava:

Obec Popice je dopravně napojena silnicí III/4205 na celostátní dopravní síť. Řešené územím je umístěno mimo tuto hlavní komunikaci. Dopravu v tomto území budou zabezpečovat nové místní obslužné komunikace, které se napojí na stávající komunikace. Komunikace pro první etapu výstavby již byly vyprojektovány a bylo vydáno stavební povolení.

Název akce	:	„Územní studie Popice lokalita A1, A2, B“
Místo	:	Popice
Stupeň PD	:	územní studie

Železniční doprava:

Železnice – katastrálním územím obce prochází železnice (trať č. 250 Břeclav – Brno) se zastávkou osobní dopravy. Nachází se jižně mimo řešené území, stejně jako plánovaný koridor vysokorychlostní tratě VRT.

Doprava v klidu:

Všechny nové objekty rodinných domů, objekty občanské vybavenosti i výrobní a živnostenské provozovny, musí mít řešeno parkování a odstavování vozidel na vlastním pozemku dle ČSN 73 6056 „Odstavné a parkovací plochy silničních vozidel“ a dle zásad ČSN 73 6110 „Projektování místních komunikací“.

Hromadná doprava:

Lokalita je situována v dosahu zastávek veřejné dopravy (vlak, autobus).

Cyklistická doprava:

V řešené lokalitě se nevyskytují ani nejsou navrženy cyklotrasy a cyklostezky.

Doprava pro pěší:

V řešeném území jsou navrženy plochy veřejných prostranství, které umožňují budoucí realizaci chodníků pro pěší.

Zásobování vodou

Nová lokalita bude zásobována pitnou vodou napojením nových rozvodů na stávající vodovodní řad v obci.

Požární voda: Vodovodní řad bude vybaven pro odběr vody pro hasební účely. Navržený vodovodní systém musí vyhovět ČSN – minimální dimenze potrubí, vzdálenosti požárních hydrantů, kapacity odběru vody.

Rozvody inženýrských sítí pro první etapu výstavby již byly vyprojektovány a bylo vydáno stavební povolení.

Kanalizace

Kanalizace je v řešeném území navržena jako oddílná. Odvod splaškových odpadních vod z nových objektů je řešeno napojením na stávající splaškovou kanalizaci v obci, dále budou odpadní vody svedeny na mechanicko-biologickou ČOV.

Odkanalizování území (veřejných prostranství, komunikace) z hlediska dešťových vod je řešeno novou dešťovou stokou. Recipientem je místní tok Popický potok. Hospodaření s dešťovou vodou na pozemcích staveb (rodinné domy, komerční objekty..) budou řešeny přednostním vsakováním na pozemcích staveb v souladu s platnou legislativou.

Rozvody inženýrských sítí pro první etapu výstavby již byly vyprojektovány a bylo vydáno stavební povolení.

Dešťové vody z extravilánu: v tomto rozvojovém území není řešeno opatření pro ochranu před „extravilánovými“ vodami – (přívalové deště... zejména ze severozápadní strany). Případné riziko dešťových vod z této oblasti je nutné řešit mimo rozvojové plochy bydlení. Lze je eliminovat například organizačními opatřeními (osevní postupy, vrstevnicová orba, zelené pásy..) a také vybudováním technických zařízení (terénní úpravy, poldry..).

Název akce	:	„Územní studie Popice lokalita A1, A2, B“
Místo	:	Popice
Stupeň PD	:	územní studie

Zásobování elektrickou energií

Podle územního plánu je v území navržena nová trafostanice pro posílení kapacity dodávky el. energie. Nová trafostanice bude umístěna ve východním okraji řešené plochy A2 tak, aby minimálně ovlivnila využitelnost pozemků a nezhoršila rozhledové poměry křižovatky. Bude sloužit zejména k dodávce elektrické energie této rozvojové lokality. Nové vedení NN pro přímé zásobování nové zástavby bude provedeno zemními kabely, které budou přivedeny k jednotlivým stavebním pozemkům. Rozvody inženýrských sítí pro první etapu výstavby již byly vyprojektovány a bylo vydáno stavební povolení.

Přenos informací

V území je řešeno umístění zemního telekomunikačního vedení v zatravněných plochách veřejných prostranství ve stádiu projektu stavby.

Veřejné osvětlení

V blízkosti chodníků nebo komunikací bude umístěno veřejné osvětlení.

Zásobování plynem

Obec Popice je celoplošně plynofikována, rozvody v obci jsou středotlaké. Nová lokalita bude napojena na veřejný plynovod napojením nových rozvodů na stávající plynovod v ulicích zastavěné části obce a podle potřeby bude zaokruhován. Rozvody inženýrských sítí pro první etapu výstavby již byly vyprojektovány a bylo vydáno stavební povolení.

Trasy inženýrských sítí budou umístěny do komunikací, chodníků nebo zelených pásů veřejného prostranství.

Odpadové hospodářství

Koncepce likvidace odpadů v obci zůstává nezměněna a bude platit i pro tuto lokalitu. Likvidace odpadů bude prováděna ekologicky, oprávněnou firmou, v souladu s plánem odpadového hospodářství obce a s platnou legislativou.

Název akce	:	„Územní studie Popice lokalita A1, A2, B“
Místo	:	Popice
Stupeň PD	:	územní studie

C. Podmínky pro využití území

Územní studie je zpracována na základě požadavku obce, který vychází z potřeby prověřit a navrhnout podrobné podmínky pro využití a prostorového uspořádání daných ploch, které budou sloužit jako podklad pro rozhodování v území. Studie vychází ze schválené územně plánovací dokumentace obce, ze zadání a konzultace s pořizovatelem.

V rámci prověření uvedených změn územní studií jsou uložena opatření a specifické podmínky pro využití plochy:

1/ Po provedení změny parcelace plochy A2 se stanovuje podmínka výstavby nových objektů v jižní části této plochy – přeložka nadzemního vedení VN, které prochází částečně v plochách určených pro výstavbu rodinných domů. Nové vedení přeložky VN bude uloženo v zemi a povede ve veřejném uličním prostoru jižně podél plánované nové zástavby A2 v prodloužení ulice Větrná, na parcele č. 2820, částečně p.č. 2757. Případná výstavba objektů v ochranném pásmu VN bude povolena za podmínky souhlasu dotčeného správce sítě.

2/ Podmínky řešení z hlediska hlukové zátěže zajišťující splnění hygienických limitů pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb:

– celková hluková zátěž v území (z dopravních staveb, lokálních zdrojů hluku aj.) nepřekročí stanovené limity pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb - doložit v navazujících řízeních (před vydáním územního souhlasu, územního rozhodnutí, atd, musí být deklarován soulad záměru s platnými předpisy na úseku ochrany před hlukem a vibracemi a předložen k posouzení a vydání závazného stanoviska příslušnému orgánu ochrany veřejného zdraví)

Území je rozčleněno na jednotlivé funkční plochy již v územním plánu. Všechny komunikace zajišťující dopravu v řešeném území jsou v kategorii místní obslužné komunikace. Hluk ze železnice – řešeným územím neprochází železnice ani plánovaná trasa VRT a jejich OP nezasahují na toto území. V území se v současné době nenachází a ani se nepředpokládá umístění nových zdrojů hluku ani územních závad kolidujících s ochranou veřejného zdraví.

Posouzení dle platného územního plánu(výňatek):

4.1.10. Vliv dopravy na životní prostředí

4.1.10.1 Hluk ze silniční dopravy

Nejsou navrhována žádná specifická územně plánovací opatření. Při nové výstavbě, příp. rekonstrukcích stávajících objektů podél silnic v rámci stavebního řízení je nutné provést posouzení jednotlivých lokalit se zohledněním všech vlivů, jež hlukovou situaci ovlivňují (zástavba, podélné sklony vozovek, vzdálenost křižovatek apod.).

4.1.10.2 Hluk z železniční dopravy

Nejsou navrhována žádná specifická územně plánovací opatření, obytná zástavba v OP a hlukovém pásmu železnice není navrhována.

Název akce	:	„Územní studie Popice lokalita A1, A2, B“
Místo	:	Popice
Stupeň PD	:	územní studie

Koncepce prostorového uspořádání a způsobu zastavění

Architektonické regulační zásady

Základní architektonické a regulační zásady jsou stanoveny v Hlavním výkresu a vychází z regulativů schváleného územního plánu obce.

Územní studie řeší zejména způsob zastavění ploch A1, A2, B - Ba. Základním požadavkem je respektování stávající parcelace v území, systém DI a T. Úkolem je tedy prověřit a navrhnout způsob zastavitelnosti všech současných pozemků při maximálním využití plochy určené k zastavění.

Ve všech řešených plochách je územním plánem stanoven regulativ Ba – bydlení v rodinných domech s příslušenstvím v přípustné kombinaci s obchodní činností, službami, integrovanou drobnou výrobou, hygienicky, dopravně a esteticky neobtěžující sousední pozemky, možnost chovu hospodářských zvířat v nekomerčním rozsahu, PHO nesmí zasáhnout sousední pozemky. Rozsah bydlení min. 50% zastavěných ploch.

Výstavbu v této ploše ovlivňuje několik faktorů:

- umístění rozvojové plochy v návaznosti na stávající stabilizovanou zástavbu
- dobrá obslužnost dopravní infrastruktury
- dobrá obslužnost technické infrastruktury
- omezení z hlediska umístění vedení VN a jeho OP
- požadavek umístění nové trafostanice
- profil terénu – rovinný
- vlastnictví všech pozemků v řešeném území jediným vlastníkem
- výstavba v jižní části lokality A2 (blíže železnice) je podmíněna přeložkou VN

Cílem územní studie je, že souhrn regulačních opatření by měl vytvořit předpoklady k tomu, aby se nová výstavba v této lokalitě přiblížila charakteru vesnické zástavby a zároveň splňovala nároky na moderní výstavbu, při zachování standardu kvality a komfortu staveb, která odpovídá současným nárokům. Prostředkem k tomu je vytvoření regulativů pro další stavební činnost. Studie se zabývá územím z hlediska celku, nikoliv detailním využitím jednotlivých pozemků ani přesnou velikostí, tvarem a architektonickým řešením jednotlivých konkrétních staveb v území. Na územní studii budou navazovat podrobné dokumentace konkrétních staveb, které ve vazbě na studii budou detailně řešit jednotlivé stavby v území.

Název akce	:	„Územní studie Popice lokalita A1, A2, B“
Místo	:	Popice
Stupeň PD	:	územní studie

Regulační opatření

Kompaktní charakter zástavby současně zastavěného území vyvolal nutnost hledat pro rozvoj bydlení další vhodné plochy mimo zastavěné území. V navržených rozvojových plochách budou potřeby nového bydlení uspokojovány v rodinných domech venkovského typu, výstavba objektů občanské vybavenosti je umožněna pouze v souladu s regulativy územního plánu. Studie předpokládá výstavbu převážně obytných domů.

Územní studie vychází ze současných majetkoprávních poměrů v území.

umístění objektů - uplatňuje se pro rodinné domy i občanskou vybavenost

- rozdělení plochy pro bydlení na jednotlivé parcely pro výstavbu rodinných domů je v území určen
- v řešené ploše je určen typ zástavby rodinnými domy venkovského typu (obytné budovy s užitkovými zahradami a s vedlejšími stavbami)
- typ zástavby – samostatně stojící objekty, eventuelně dvojdomy, v případě užších pozemků možnost úplného zastavění celé šířky pozemku
- Garáž může být umístěna buď v rámci rodinného domu, nebo v samostatném objektu na pozemku rodinného domu. Garáž lze umístit do suterénu pouze v případě, kdy nebude překročen regulativ výškové úrovně $\pm 0,00$ 1.NP.
- Každý nový objekt musí mít vyřešeno odstavné a parkovací stání na vlastním pozemku dle platné legislativy.
- uliční stavební čára:
Umístění objektů v ploše A2 je ovlivněna menší velikostí (plochou) jednotlivých parcel a uliční stavební čára je stanovena na 3,0m od přední hranice pozemku. Pro umístění staveb na pozemcích v jižní polovině lokality je určující umístění vedení VN a ochranného pásma (nutná přeložka VN, event. souhlas se stavbou v OP VN)
U objektů v lokalitách A1 a B je stavební čára stanovena na 6,0m rovnoběžně od přední (uliční) hranice stavebního pozemku, viz výkresová dokumentace.
- před stavební čárou nebude zasahovat žádná část objektu (přístřešky na sloupech, vstupní zádveří, předsunuté části např. garáží, garážových stání..). Před uliční stavební čárou mohou vystupovat, římsy, okapy, či jiné konstrukční prvky přiměřené rozsahem, tvarem a funkcí, které jsou součástí hlavního objemu stavby, to ale maximálně do vzdálenosti 1,00 m.
- Stavební hranice zastavitelnosti pozemků stanovena není
- úroveň podlahy 1.NP ($\pm 0,00$) musí být vzhledem k typu zástavby co nejnižší, vzhledem ke konfiguraci terénu a odvodu dešťových vod by měla být max. 0,3m nad úroveň komunikace nebo nejvyšší části okolního terénu u objektu. Doporučuje se vytvořit v objektech možnost bezbariérového vstupu.

Název akce	:	„Územní studie Popice lokalita A1, A2, B“
Místo	:	Popice
Stupeň PD	:	územní studie

- Na pozemku rodinného domu mohou být umístovány další vedlejší stavby dle platné legislativy.
- Vzdálenost mezi objekty - Pokud vzniknou mezi domy vzájemné odstupy, vztahuje se na ně vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných podmínkách pro využívání území, v platném znění.

objemové řešení objektů - uplatňuje se pro rodinné domy i občanskou vybavenost

- podlažnost – zástavba bude přízemní s možností obytného podkroví. Domy mohou být podsklepené, ale v území je vysoká hladina spodní vody, proto se podsklepení nedoporučuje.
- Typ rodinných domů se přednostně doporučuje „bungalov“
- tvar zastřešení – střechy valbové, sedlové, sklon střech 25°– 35°, u vedlejších staveb jsou přípustné pultové střechy, Nepřípustné jsou ploché střechy, stanové, kuželové, apod. Orientace hlavního hřebene střechy souběžně s uliční frontou. Rodinné domy (dvojdomy), které jsou umístěny v hranici se sousedními pozemky, budou zastřešeny střechou stejného sklonu orientovanou hřebenem kolmo k sousedním pozemkům a se štítý ve společné hranici.
- Přednostně orientovat hřeben střechy rovnoběžně s uliční čarou (tradiční zástavba v obci je řadová s hřebenem rovnoběžným s ulicí), ve vyjimečném případě úzkých pozemků a staveb na nich s hřebenem kolmým k uliční čáře preferovat valbu
- osvětlení podkroví střešními okny, přípustné jsou vikýře na střechách, s tvarem umožňujícím použití stejné krytiny jako je na střeše
- úroveň horní hrany okapu či okapové římsy uličních fasád rodinných domů bude min.2,80m a max. 3,80m nad úroveň podlahy 1. nadzemního podlaží
- světlá výška podkroví (nadezdívka) je max. 1,30m

materiálové řešení objektů - uplatňuje se pro stavby hlavní i vedlejší - rodinné domy i občanskou vybavenost

- preferovat přírodní materiály vycházející z tradiční zástavby
- materiál rodinných domů: možnost výstavby klasicky zděných konstrukcí, rovněž montovaných dřevěných či sendvičových nízkoenergetických domů. Nepřípustné jsou objekty s charakterem srubu, roubenky, dřevěné neomítnuté domy, hrázděné domy. Je třeba výstavbu sjednotit se stávající okolní zástavbou, s původní zástavbou charakteristickou pro tuto vesnici (omítnuté zdivo, tašková krytina..) a i s novými sousedními domy, použitím podobných materiálů, vnějších omítek, obkladů, střešních krytin, atd.
- střešní krytina – doporučuje se keramická pálená nebo betonová krytina, barva krytiny – cihlová červená, nebo odstíny hnědočervené a hnědé, nevhodné jsou výrazné „křiklavé“ barvy.
- povrchová úprava fasády – preferovat omítky ve světlých pastelových odstínech, nevhodné jsou syté výrazné barvy. Nevhodné jsou obklady velkých souvislých ploch fasády (např. celé stěny, štítové stěny..) z: keramických obkladů (vyjma obkladu se

Název akce	:	„Územní studie Popice lokalita A1, A2, B“
Místo	:	Popice
Stupeň PD	:	územní studie

vzhledem spárovaného zdiva), z dřevěných obkladů, imitace kamene, plastových desek, velkoformátových dílců z plechu, cetris desek bez omítky, apod.

- výplně otvorů – dřevěné, popřípadě plastové - barva přednostně hnědá (imitující dřevo), bílá.

oplocení pozemků

- Oplocení pozemků v uliční části je stanoveno v linii stavební čáry, což vychází z charakteru původní zástavby v obci bez oplocených předzahrádek. Prostor „předzahrádek“ s vjezdy na pozemek nebude oplocen. Z důvodu urbanistických, estetických a zejména dopravních – pro možnost plynulého nájezdu a sjezdu a odstavení vozidel před objekt tak, aby neblokovalo komunikaci, a také z důvodu rozhledových poměrů při napojení na komunikaci.

U parcel v lokalitě A2 bude brána (oplocení) pro vjezd na pozemek „odsunuta“ od přední hranice pozemku na 6,0m tak, aby bylo možno parkovat osobní vozidlo před objektem. Popřípadě odsunout rovněž garáž do této vzdálenosti.

- Výška oplocení maximálně 2,00m.
- Oplocení, zejména v uliční linii, by mělo být sjednoceno materiálově i barevně se stavbou i s ploty v sousedství: jednoduché tvary, kombinace co nejmenšího počtu druhů materiálů, s přednostním použitím materiálů přírodních (především dřeva, cihel, vápenných omítek). Nevhodné jsou ploty z betonových panelů, prefabrikovaných tvarovaných betonových velkoprošných prvků, betonového monolitu, z plechových dílců (např. vlnitý plech). Vhodné jsou konstrukce zděné s omítkou, ze spárovaného zdiva cihelného nebo z betonových maloprošných tvarovek ve tvaru zděných sloupků a podezdívky s výplní polí, a také kovové konstrukce (drátěné pletivo, tyčové prvky) v kombinaci se zelení.

D. Podmínky řešení veřejného prostranství

Veřejná prostranství v řešené lokalitě mají charakter ulic a větších souvislých ploch veřejné zeleně. Zahrnují komunikace pro pěší, parkovací plochy, zeleň. V plochách veřejných prostranství budou umístěny inženýrské sítě pro zásobování území. Navržený prostor pro umístění technické infrastruktury, chodníků, zeleně a případně odstavných stání, je dostatečný. Pro možnost výstavby v jižní části lokality A2 je nutné vybudovat novou komunikaci a inženýrské sítě včetně přeložky VN.

Vymezení plochy veřejných prostranství

Umístění a velikost jednotlivých funkčních ploch v tomto rozvojovém území je stanoveno územním plánem. Z platné legislativy vyplývá požadavek na každé 2ha zastavitelné plochy se vymezuje minimálně 1000m² souvisejícího veřejného prostranství. Do této výměry se nepočítají plochy komunikací.

Název akce	:	„Územní studie Popice lokalita A1, A2, B“
Místo	:	Popice
Stupeň PD	:	územní studie

Navržená veřejná prostranství jsou koncipována jako uliční prostory s budoucími chodníky a pásy zeleně a kompaktní plochy veřejné zeleně. Celková plocha území řešeného touto studií je 40.300m² Požadavek je 2015m² plochy veřejného prostranství.

Navržená plocha veřejného prostranství pro dané zastavitelné území je dostatečná:

- Pásy uliční zeleně podél nově budovaných komunikací v plochách A1, A2 a B – celkem cca 2100m²
- souvislá plocha veřejné zeleně - parcela č. 2757/1- 1493m² (plocha A2)
- plocha zeleně na části parcely č. 1157/2 – 1000m² (plocha A1)
- plocha zeleně na části parcely č. 1157/92 – 1200m² (severně podél B)

V řešeném území je dostatečně zastoupena plocha určená k využití jako veřejné prostranství, a to včetně souvislých ploch zeleně. Celý parter je potřeba vybavit mobiliářem, provést ozelenění veřejných ploch. Travnaté plochy veřejných prostranství je vhodné v maximální míře, nejen z estetického hlediska, ale i z hlediska zastínění a zlepšení klimatu, doplnit vyšší zelení (např. listnaté stromy s korunou) tam, kde to průběh technické infrastruktury umožní. Při úpravách a výsadbě zeleně je nutné klást důraz na použití výhradně domácích druhů dřevin.

E. Zdůvodnění řešení

Cílem územní studie je vytvořit podrobnější koncepci pro novou výstavbu v řešeném území. Nové rozvojové plochy pro výstavbu byly stanoveny územním plánem obce s ohledem na širší souvislosti urbanistické, společenské, ekonomické, také s ohledem na ochranu životního prostředí včetně ochrany zemědělského půdního fondu. Územní studie nenavrhuje nové plochy pro výstavbu.

Požadavky stanovené zadáním byly splněny, studie zohlednila podmínky využití území vycházející z vydaného územního plánu. Technické limity využití území jsou respektovány v souladu s vydaným územním plánem.

Ve studii je prověřeno a zpřesněno využití území z hlediska prostorového uspořádání.

V území jsou navrženy plochy pro bydlení, respektující podmínky platné pro smíšené bydlení, koridory veřejných prostranství, dopravní obslužnost a síť infrastruktury. Studie byla zpracována ve variantách zahrnujících jak podmínky dané územním plánem, tak požadavky zadavatele. Varianty byly předloženy zadavateli k projednání a odsouhlasení. Souhrn regulačních opatření by měl vytvořit předpoklady k tomu, aby byla zachována kontinuita a rozvoj venkovského osídlení s důrazem na tradiční charakter vesnické zástavby.

Název akce : „Územní studie Popice lokalita A1, A2, B“
Místo : Popice
Stupeň PD : územní studie

F. Podklady

Přehled podkladů

- Zadání územní studie
- Územní plán obce Popice, změna č. 2
- digitální mapový podklad,
- projekt navržených IS
- osobní prohlídka lokality, fotodokumentace
- konzultace se zástupci obce

Vranovice, 09/2018

ing. arch. Simona Kodýtková