

**Územní studie
„Na Stráži“ - Vrbice**

k. ú. Vrbice

A. TEXTOVÁ ČÁST

Ing. arch. Barbora Jenčková
.monoblok
Jugoslávská 75a
613 00 Brno

Říjen 2018

Přehled použitých zkratek

„ÚS Vrbice“ Územní studie - „Na Stráži“ - Vrbice, k. ú. Vrbice

ČOV	čistírna odpadních vod
ČR	Česká republika
JmK (JMK)	jihomoravský kraj
KN	katastr nemovitostí
k.ú.	katastrální území
MěÚ	Městský úřad
MK	místní komunikace
ORP	obec s rozšířenou působností
parc.č.	parcela číslo
ÚAP	územně analytické podklady
ÚP	územní plán
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚSES	územní systém ekologické stability
ZÚ	zastavěné území

TEXTOVÁ ČÁST

A.1.1 Identifikační údaje

Název

zakázky: Územní studie
„Na Stráži“ - Vrbice k. ú. Vrbice

Objednatel : Obec Vrbice
Vrbice č.p. 89
691 09 Vrbice

Pořizovatel: Městský úřad Hustopeče
Odbor územního plánování
Dukelské nám. 2/2
693 17 Hustopeče

Zpracovatel: Ing. arch. Barbora Jenčková
Jugoslávská 633/75a
613 00 Brno

(s využitím urbanistické studie manželů Nytrových)

Datum

zpracování: říjen 2018

A.1.2. Rozsah řešeného území

Řešeným územím je plocha lokality „Na Stráži“, která se nachází v severní části obce Vrbice a je vymezena v územním plánu. Jedná se o pozemky vymezené obalovou křivkou ve výkresu č.2. zahrnuje veřejná prostranství, pozemky a stavby sklepů i veškerou další zástavbu

A.1.3. Předmět, obsah a cíle řešení

Územní studie je pořizována jako podklad pro rozhodování v území. Územní studie řeší urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využití území vymezených ploch.

Cílem územní studie je prověřit a navrhnout podrobné podmínky pro využití a uspořádání území ploch v lokalitě „Na Stráži“, vymezených v Územním plánu Vrbice, ve kterých je uloženo prověření změn jejich využití územní studií jako podmínka pro rozhodování. Lhůta pro pořízení územní studie sice vypršela v lednu 2017, ale vzhledem k tomu, že je stále aktuální potřeba řízení a koordinace stavebních úprav objektů v řešeném území tak, aby byl zachován stávající jednotný charakter území a aby bylo zamezeno nežádoucímu přetváření struktur území, které by mohlo nenávratně poškodit tuto zásadní hodnotu obce, je zpracování studie

v souladu se Zadáním Změny č. 1 ÚP Vrbice přínosné a žádoucí, ÚS je potřebným podkladem pro rozhodování v území.

Cílem je stanovení regulačních zásad pro zachování jedinečnosti lokality jako významného svědectví lidové kultury a stavitelství v polovině 20. století.

A.1.3. Podklady

1. Územní plán Vrbice –
2. Data z územně analytických podkladů ORP Hustopeče – 4. aktualizace
3. Snímek katastrální mapy
4. Ortofotomapa
5. Zadání územní studie vydané ORR MÚ Hustopeče
6. Urbanistická studie vinných sklepů v lokalitě „Stráž“ na Vrbici
- Ing. arch. Milan Nytra a Ing. arch. Hana Nytrová (09/2017)

A.2 Průzkumy, rozборы, širší vztahy

A.2.1. Vztah návrhu ke stávající ÚPD

Řešené území se nachází v **zastavěném území, zahrnuje plochy stabilizované**.

Dle Územního plánu Vrbice je uvedená lokalita součástí území s funkčním využitím převážně **plochy smíšené výrobní (SV)**, nepatrnou část tvoří i **plochy smíšené obytné (SO)** a **veřejná prostranství (U)**. Prioritou je podpora vinohradnické malovýroby a staveb pro výrobu, skladování a prezentaci vína.

Plocha území, ve která je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, byla vymezena v ÚP Vrbice. Přestože lhůta pro pořízení studie vypršela je stále aktuální potřeba řízení a koordinace stavebních úprav objektů v řešeném území tak, aby byl zachován stávající jednotný charakter území (v souladu se Zadáním Změny č. 1 ÚP Vrbice).

Význam lokality v urbanistické struktuře

Řešená plocha je součástí **jádrového území v dominantní poloze v zástavbě obce** a podmínky pro pořízení studie proto směřují zejména k zachování a rozvoji hodnot území (podmínky rozpracovány viz kap. A.3). Zejména **zástavba vinných sklepů v území je charakteristickým znakem obce**. Limity a hodnoty území viz kap. A.2.2.

Využití ploch v okolí

Severozápadním směrem navazuje na řešené území plocha občanského vybavení – pozemky hřbitova a dále kostela (hlavní dominanta obce). Západním a jižním směrem i severovýchodně navazuje zástavba obce v plochách smíšených obytných. Východně od řešené plochy byly vymezeny rozvojové plochy bydlení. Jižně a severně se území zapojuje do volné krajiny – nezastavěné území – plochy zemědělské. Území prochází komunikační systém obce v plochách veřejných prostranství, přičemž dvě páteřní trasy ve směru jihozápad – severovýchod zajišťují současně obsluhu navazujícího území.

Prvky ÚSES se v řešeném území nevyskytují.

Podmínky využití a prostorového uspořádání v řešeném území dle platného ÚP Vrbice:

SV - plochy smíšené výrobní

Hlavní využití:

Plochy vymezené tam, kde není účelné odděleně vyčleňovat plochy vinařské výroby a skladování a funkce občanské vybavenosti a kde je nezbytné vyloučit umístování staveb a zařízení, snižující kvalitu prostředí v této ploše

Přípustné jsou:

- objekty vinařského podnikání včetně skladových prostor (vinných sklepů) nenarušující svým provozem a technickým zařízením užívání staveb ve svém okolí a nesnižující kvalitu prostředí okolního území
- související občanská vybavenost, související vybavenost turistického ruchu
- související zeleň a zahradní úpravy
- související administrativa
- související dopravní plochy včetně ploch pro dopravu v klidu
- související dopravní a technická infrastruktura, zajišťující obslužnost území
- obchodní zařízení a provozovny služeb
- opatření proti erozi

Nepřípustné jsou:

- jiné způsoby využití mimo uvedené jako přípustné

Prostorová regulace:

- maximální výška zástavby 2 plná nadzemní podlaží
- hmotový a prostorový soulad s okolní zástavbou - měřítko staveb musí být uzpůsobeno okolnímu prostředí
- objekty v ploše nesmí vytvářet nové dominanty vůči okolí
- není přípustné měnit charakter a výšku zástavby stávajících vinných sklepů

SO - plochy smíšené obytné

Hlavní využití:

Plochy vymezené tam, kde není účelné odděleně vyčleňovat plochy bydlení a občanské vybavenosti a kde je nezbytné vyloučit umístování staveb a zařízení, snižující kvalitu prostředí v této ploše

Přípustné jsou:

- bydlení
- občanská vybavenost, obchody a provozovny služeb, administrativa
- ubytování a stravování
- související zeleň a zahradní úpravy
- související dopravní a technická infrastruktura, zajišťující obslužnost území, včetně dopravy v klidu
- veřejná prostranství
- realizace prvků ÚSES, interakčních prvků
- opatření proti erozi

Podmínečně přípustné jsou:

- řemeslnické provozovny, vinařství a další zařízení

podmínka umístění:

nenarušující svým provozem a technickým zařízením užívání staveb ve svém okolí a nesnižující kvalitu

prostředí souvisejícího území

- hospodářské zázemí a zemědělská činnost, pěstitelství

podmínka umístění:

nenarušující svým provozem a technickým zařízením užívání staveb ve svém okolí a nesnižující kvalitu

prostředí souvisejícího území

Nepřípustné jsou:

- jiné způsoby využití mimo uvedené jako přípustné a podmíněčně přípustné
- nepřípustné jsou stavby, činnosti a zařízení, jejichž negativní účinky na životní prostředí a veřejné zdraví

překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech (vyloučení negativních

účinku musí být prokázáno v rámci územního řízení)

Prostorová regulace:

- maximální výška zástavby 2 plná nadzemní podlaží
- hmotový a prostorový soulad s okolní zástavbou - měřítko staveb musí být uzpůsobeno okolnímu prostředí
- objekty v ploše nesmí vytvářet dominanty vůči okolí
- zastavěnost max. 40% výměry pozemku

Výška v plných nadzemních podlažích nezahrnuje obytné podkroví, pokud toto zaujímá méně než 50% plochy plného podlaží (započitatelná plocha podkroví).

U - plochy veřejných prostranství

Hlavní využití:

Plochy vymezené za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost pozemků

veřejných prostranství a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich významem a účelem

Přípustné jsou:

- stávající a navrhované pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství
- místní komunikace obslužné a zklidněné
- pěší chodníky, cyklistické trasy, veřejně přístupné cesty
- související zeleň a zahradní úpravy
- související dopravní a technická infrastruktura včetně ploch pro dopravu v klidu
- související drobné objekty občanské vybavenosti - pouze v plochách zastavěného a zastavitelného území obce (např. čekárny zastávek, orientační systém)

Nepřípustné jsou:

- jiné způsoby využití mimo uvedené jako přípustné a podmíněčně přípustné

Prostorová regulace:

- není stanovena

A.2.2. Základní údaje o pozemcích

Využití pozemků

Podstatnou část území zaujímá pozemek parc.č. 857/1 ve vlastnictví obce, ostatní plocha, se způsobem využití dle katastru nemovitostí: ostatní komunikace. Pozemky objektů zpravidla věnovaných bydlení (dílem též ubytování) jsou ve vlastnictví majitelů staveb, v soukromém vlastnictví jsou i pozemky některých sklepů, které jsou vedeny v KN jako stavby. Část sklepů je na pozemcích obce, vedena jako ostatní plocha, se způsobem využití dle katastru nemovitostí: jiná plocha. Většina sklepních objektů není vůbec vymezena vlastními pozemky, není proto rozlišena v katastrální mapě.

Pro vytvoření mapového podkladu lokality byla proto využita v části území zejména ortofotomapa (stav 2018).

Ochrana území (limity, ochranná pásma, ochrana přírody, památková ochrana, stavební uzávěra, atd.)

Území obsahuje objekty nemovitých kulturních památek:

Objekty zapsané v ústředním seznamu nemovitých kulturních památek:

23351/7 -1821 pomník Rudé armády

Území se vyskytuje válečný hrob - zákon č. 122/2004 Sb:

Památník Rudé armády — par.č.857/1 CZE6207-18001 ,

Podstatná část území je vymezena jako plocha regionu lidové architektury.

Ve shodném rozsahu vyhodnotily ÚAP území urbanistických hodnot.

Řešené území je součástí oblasti hodnotného krajinného rázu.

Okrajem území po komunikacích prochází registrované cyklotrasy:
André, Modrohorská, Moravská vinná, Velkopavlovická, č.412

V roce 2006 byl podán návrh na prohlášení souboru vinohradnických staveb v lokalitě Stráž památkou.

A.2.3. Rozbor stávajícího stavu lokality, místní šetření

Území je stabilizované a neobsahuje žádné rozvojové plochy pro stavební pozemky.

Podstatná část území je využívána jako veřejné prostranství, s převažujícím podílem zatravněných ploch a zeleně. Část těchto ploch se nachází přímo zelených střeších sklepů.

Vinařské sklepy jsou zpravidla zahlobeny ve svahu, pohledově se uplatní vstupní průčelí staveb, vlastní stavby jsou pozemní, s charakteristickým mírným sklonem zastřešení zelenou střechou.

V území se vyskytují i sklepy s nadzemním podlažím a zastřešením sedlovými střechami.

Pro území je typické tvarosloví sklepů, dodržující při určité variabilitě společný kompoziční základ. Toto je podstatnou hodnotou území, která zakládá spolu s morfologickým začleněním staveb do krajiny jeho charakter a neopakovatelnost. Je proto sledována ochrana těchto kompozičních znaků, zamezení jejich přetváření.

V území se vyskytují i další stavby – technické objekty, garáže, které nejsou v souladu s charakterem zástavby lokality. V území se vyskytují také objekty sklepů (podzemní sklepy i stavby s nadzemní částí), které nemají typické znaky vinařských staveb lokality (zpravidla utilitární objekty, ploché nebo pultové střechy, omítaná průčelí). Tyto narušují charakter území a snižují jeho hodnotu jako celku, proto by měly být dále upravovány dle podmínek této území studie – viz kap. A.3.

V území se vyskytují stavby pro bydlení, dílem využívané také jako stavby pro ubytování.

Stavby jsou jednopodlažní s šikmými střechami ve sklonu krajově obvyklém (cca 24 – 44 stupňů) některé s využitím podkroví. Stavby zejména v bloku uvnitř sklepní řady „V Podkově“ tvoří kompaktní hmotu, okolo které se odvíjela výstavba sklepů a musí být proto zachována. Ostatní objekty bydlení jsou součástí stabilizované zástavby sklepů, vytvářející uliční prostory a v některých případech jsou včleněné do souvislých řad zástavby sklepů. Rovněž jejich poloha i objem musí být proto zachovány a rozvíjeny pouze v souladu s řešením přílehlých objektů.

V území je vytvořen komunikační systém. Dvě komunikace jsou přes území průjezdné, ostatní zajišťují obsluhu sklepů a dalších objektů v území.

Zástavba v území má „rostlý“ charakter a komunikační systém lokality je proto nepravidelný s mnoha slepými odbočkami. Orientace je ale přes zatravněné plochy přehledná. V území

se vyskytuje několik dominantních objektů – opěrných orientačních bodů – památník obětem II.sv.v., „větrák“, boží muka, vyhlídka a posezení v uzlových bodech.

Pro území jsou typické a cenné výhledy do krajiny, které umožňuje morfologie území a podzemní řešení sklepních objektů. Dalším vývojem území nesmí být toto znehodnoceno, proto nelze navyšovat stávající výškovou hladinu staveb.

Podstatnou složkou území je zeleň – páteřní komunikační trasy lemují stromořadí v pravidelném rytmu, pod nimi zatravněné plochy. Vzrostlé stromy jsou podstatné pro plochy u vstupu do území od obce nebo u sklepů „V Jezírku“.

Na prostředí má vliv i zeleň okolních zahrad a zemědělsky obhospodařovaných pozemků navazujícího území.

A.3 Koncepce řešení

Použité pojmy:

Řadovým domem se rozumí v této územní studii:

takový dům, který má vzájemně sousedící štítové stěny na hranici pozemku stavby (na hranici navazující stavby), dům spolupůsobící řadový dům je v pozemku umístěn vždy tak, aby umožnil výstavbu sousedícího řadového domu, tedy bočními štítovými stěnami na hranici pozemku (nebo na hranici navazující stavby)

Hospodářským zázemím se rozumí v této územní studii:

skladování zahradního nábytku, náradí a techniky pro účely obhospodařování pozemku, pěstování užitkové a okrasné zeleně, chov drobného domácího zvířectva jako hobby a pro vlastní potřeby obyvatel, domácí dílny pro hobby činnost

Stavební čára - je poloha objektů vzhledem k prostoru ulice (vymezení polohy uliční fasády stavby)

A.3.1. Vymezení řešeného území, podmínky zadání

Řešené území tvoří lokalita „Na Stráži“, v nejvyšší oblasti zástavby obce Vrbice.

Rozsah je dán vymezením v platném ÚP. Jedná se o pozemky vymezené obalovou křivkou ve výkrese č.2. zahrnuje veřejná prostranství, pozemky a stavby sklepů i veškerou další zástavbu.

Lokalita vinných sklepů na Stráži je rozprostřena v několika terasách pod vrcholem kopce Stráž na jehož vrcholku byl vybudován kostel a místní hřbitov. Sklepy, zahloubené do kopce se projevují nad terén pouze shodně ztvárněným průčelím, vytvářejí vějířovitou strukturu uliček - Na Vyhlídce, Pod Novýma, K Hájku, Pod Břehy, zákoutí - Pod Kostelem, V Podkově, V Jámě, Pod Větrákem, Pod Strážků a náměstíčko - V Jezírku. Lisovny zasypané hlínou vytvářejí krajinou modulaci zvlněné louky, sklepy se v ploše sečené louky projevují pouze nepravidelně rozmístěnými větracími průduchy a komínky.

Území se nachází v pohledově exponované poloze, je viditelné z širokého okolí. Současně poskytuje výhledy do krajiny. Území se nachází jihovýchodně od objektu kostela, který je nejpodstatnější dominantou obce. Obsahuje hodnoty území zapracované již v ÚP (nemovitá památka, válečný hrob, oblast urbanistických hodnot, region lidové architektury), ale především hodnoty, vyplývající z jedinečné zástavby a morfologie území, jejichž uchování sleduje tato území studie.

Zadání studie stanovilo požadavky:

Je třeba respektovat jedinečné hodnoty řešeného území:

- urbanisticky hodnotný soubor s jednotným výtvarným výrazem staveb
- historická hodnota původní zástavby sklepů
- exponovaná poloha zástavby ve vrcholové partii obce s dalekými rozhledy
- prostupnost území - poloha sklepů ve veřejně přístupném prostranství
- materiálové řešení - stavby sklepů s průčelími z výhradně přírodních materiálů – kámen pískovec, režné zdivo – 2 typy průchodů
- dopravní plochy - místní komunikace – zhutněný recyklát, balená, dlažba v rustikálním stylu
- sociální zařízení – WC, jímky, napojení na kanalizaci

- hasička, kostel, pietní místa

Požadavky na plošné a prostorové uspořádání

- zástavba musí respektovat harmonické, prostorové a funkční vazby v území
- návrh plošného a prostorového uspořádání bude řešen vymezen k pohledově exponované poloze.
- bude respektován jednotný charakter vlnařské zástavby, stavební zásahy musí respektovat původní výraz staveb, stejně tak při umisťování novostaveb
- není přípustné zvyšování stávající úrovně zástavby sklepů
- není přípustné přetváření původního architektonického výrazu sklepů
- vymežit plošné a prostorové podmínky zvláště pro vinné sklepy, zvláště pro ostatní druhy zástavby v řešeném území
- vymežit jednotlivé druhy veřejných prostranství a podmínky jejich využití
- navazující zástavba v řešeném území (objekty bydlení, ubytování a jiných služeb, zázemí staveb bydlení apod.) nesmí podstatně měnit výškové poměry lokality, nesmí omezovat rozhledové poměry, nesmí narušovat urbanistický výraz umisťováním dominant apod.
- zvážit možnosti turistického ruchu a potřeby doplnění vybavení pro turistický ruch (informace, odpočinkové prostory, zázemí)
- dořešit dočasná parkovací místa

A.3.2 Urbanistické řešení

Zástavba v území je stabilizovaná, nejsou navrhovány žádné zásadní změny kompozice území.

Kompozice území vychází ze svažitého terénu, do kterého jsou zahlobeny objekty vinných sklepů, tvořící souvislé řady zástavby podél komunikací, zpravidla nezpevněných, které umožňují přístup a obsluhu.

Komunikační systém v území tvoří dvě hlavní průjezdné komunikace, které zpřístupňují navazující území obsahující stavby smíšené obytné a rozvojové plochy bydlení. Na ně navazují další křivolaké cesty, zčásti slepé.

Objekty do terénu zahlobených sklepů určují ráz a charakter lokality, vytvářejí zatravněné terasy v terénu a poskytují daleké výhledy z lokality situované ve vrcholové partii kopce.

Umožňují také dobrou pěší prostupnost územím i prolukami mezi sklepy napříč více úrovněmi sklepů. Sklepy jsou tak komponovány v rozsáhlém veřejném prostranství, kde část pochozích ploch je přímo na střeších sklepů, jejich přítomnost v podzemí se projevuje navenek jen odvětrávacími komínky.

Sklepní linie jsou střídány objekty jiného využití – zpravidla pro bydlení. Typická venkovská zástavba má výšku 1.n.p. a je zastřešena sedlovou střechou s hřebenem orientovaným souhlasně s přilehlou ulicí.

Některé sklepy nejsou jen podzemní, ale obsahují i nadzemní část – pak se zpravidla projevují jako jednopodlažní stavby se sedlovými střechami, jejich funkční určení je patrné z řešení fasád s drobnými okenními otvory.

Území neobsahuje pouze typickou zástavbu sklepů a objemově úměrné stavby bydlení. Zahrnuje také řadové garáže, utilitární přístavby a technické objekty, které nezapadají do okolní zástavby, naopak snižují hodnotu prostředí jako takového, byť se jedná o dlouhodobě stabilizované stavby v území (typicky řada garáží naproti sklepům „Pod Novýma“).

Rovněž ne všechny sklepy mají hodnotné architektonické ztvárnění, vyskytují se i úpravy, které snižují hodnotu prostředí jako celku – rušivě působí zejména ploché zastřešení, břízoslitové omítky.

Územní studie navazuje na hodnoty a regulativy pojmenované Urbanistickou studií vinných sklepů v lokalitě „Stráž“ na Vrbici, zpracovanou Ing. arch. Milanem Nytrou a Ing. arch. Hanou Nytrovou (09/2017).

Jejím cílem je zachování jedinečnosti lokality a vytvoření podmínek pro kvalitnější individuální a komerční využití v rámci vinohradnické turistiky, což spočívá především v zachování stávající výškové hladiny a proporcí tak, aby novostavby, stavební úpravy a přístavby nenarušily vzhled lokality. Důraz je kladen na citlivé použití stavebních materiálů a architektonických prvků vlastních předmětné lokalitě.

A.3.2.1. Zásady regulace území - podmínky využití pozemků

Územní studie navrhuje členění území do oblastí, zahrnující pozemky, části pozemků nebo více pozemků shodného funkčního využití, pro které studie navrhuje podmínky využití a prostorovou regulaci. Jedná se o vymezené oblasti:

Vinné sklepy – ozn. Skl

Smíšené využití – bydlení - ozn. Sob

Smíšené využití – ostatní - ozn. Sos

Veřejná prostranství – veřejná zeleň - ozn. Uzv

Veřejná prostranství – izolační zeleň - ozn. Uzi

Veřejná prostranství zajišťující obsluhu území - ozn. Udo

Soukromá zeleň v pozemcích smíšeného využití - ozn. Szs

Území studie navrhuje podrobné podmínky využití výše uvedených oblastí:

Vinné sklepy

(označení v grafické části Skl)

Hlavní využití:

Vinné sklepy

Přípustné jsou:

- výroba a skladování vína včetně doplňkových funkcí - nepobytové rekreace a ochutnávky vín s posezením
- technická infrastruktura, zajišťující obslužnost území
- zeleň

Nepřípustné využití:

- bydlení, ubytování
- jiné výrobní činnosti mimo zpracování, produkci a skladování vína a materiálu pro tuto produkci a jakákoli činnost, která není slučitelná s vinařstvím a vinohradnictvím, zejména veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na okolní prostředí překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech (vyloučení negativních účinků nutno prokázat v rámci řízení týkajících se umístování staveb či povolování činností)
- nadzemní stavby technické infrastruktury typu stožárů telefonních a jiných operátorů
- využití, které je v rozporu s podmínkami využití dle ÚP Vrbice

Smíšené využití – bydlení **(označení v grafické části Sob)**

Hlavní využití:

Bydlení v rodinných domech

Přípustné jsou:

- rodinné domy spolupůsobící jako řadové domy nebo domy zapojené do stávající jiné struktury původní zástavby
- zpevněné plochy chodníků, teras, dvorků
- technická infrastruktura, zajišťující obslužnost území
- zeleň

Podmínečně přípustné jsou:

- stavby ubytování

podmínka: pouze stávající ubytovací kapacity, nesnižující svým provozem a technickým zařízením užívání a kvalitu prostředí staveb ve svém okolí a nesnižující kvalitu prostředí souvisejícího území

- parkovací stání a garáže staveb

podmínka: pouze tam, kde to parametry stávajících staveb a jejich okolí umožňují, nesmí snižovat svým provozem a technickým zařízením užívání a kvalitu prostředí staveb ve svém okolí a nesnižující kvalitu prostředí souvisejícího území

- hospodářské zázemí

podmínka: nesnižující svým provozem a technickým zařízením užívání a kvalitu prostředí staveb ve svém okolí a nesnižující kvalitu prostředí souvisejícího území

Nepřípustné využití:

- jiné druhy bydlení než rodinné domy
- nové kapacity ubytování
- výrobní činnosti, skladování a jakákoli činnost, která není slučitelná s bydlením, zejména veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na okolní prostředí překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech (vyloučení negativních účinků prokázat v rámci řízení týkajících se umístování staveb či povolování činností)
- nadzemní stavby technické infrastruktury typu stožárů telefonních a jiných operátorů
- využití, které je v rozporu s podmínkami využití dle ÚP Vrbice

Smíšené využití – ostatní **(označení v grafické části Sos)**

Hlavní využití:

Využití doplňující svou funkcí využití jiných pozemků v území

Přípustné jsou:

- zpevněné plochy chodníků, teras, dvorků
- technická infrastruktura, zajišťující obslužnost území
- zeleň

Podmínečně přípustné jsou:

- garáže

podmínka: pouze ve stávajících objektech věnovaných této funkci, nesmí snižovat svým provozem a technickým zařízením užívání a kvalitu prostředí staveb ve svém okolí a nesnižující kvalitu prostředí souvisejícího území

- skladové prostory pro výrobu vína, objekty sloužící vinařství
podmínka: pouze adaptací stávajících objektů, nesmí snižovat svým provozem a technickým zařízením užívání a kvalitu prostředí staveb ve svém okolí, nesnižující kvalitu prostředí souvisejícího území
- technické a technologické objekty
podmínka: nesnižující svým provozem a technickým zařízením užívání a kvalitu prostředí staveb ve svém okolí a nesnižující kvalitu prostředí souvisejícího území

Nepřípustné využití:

- bydlení, ubytování
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na okolní prostředí překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech (vyloučení negativních účinků prokázat v rámci řízení týkajících se umístování staveb či povolování činností)
- nadzemní stavby technické infrastruktury typu stožárů telefonních a jiných operátorů
- využití, které je v rozporu s podmínkami využití dle ÚP Vrbice

Veřejná prostranství - veřejná zeleň

(označení v grafické části Uzv)

Hlavní využití plochy:

veřejná zeleň a nepobytová rekreace

Přípustné jsou:

- veřejná prostranství: parky, aleje, chodníky a zpevněné plochy (ne však parkoviště), související zeleň a zahradní úpravy
- podzemní části vinných sklepů se zelenými střechami a odvětráním nad terén
- související dopravní a technická infrastruktura
- objekty drobné architektury (např. sociální zařízení) a orientačního systému, urbánní mobiliář (např. posezení, odpadní nádoby a přístřešky na ně)
- sjezdy na navazující zastavěné pozemky
- vstupní předprostory staveb sklepů

Nepřípustné jsou:

- oplocení
- jiné nadzemní stavby a objekty - nepřípustné jsou stavby, činnosti a zařízení, jejichž negativní účinky na životní prostředí a veřejné zdraví překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech (vyloučení negativních účinků musí být prokázáno v rámci územního řízení)
- využití, které se neslučuje s využitím ploch jako veřejných prostranství pro zeleň
- využití, které je v rozporu s podmínkami využití dle ÚP Vrbice

Zeleň izolační

(označení v grafické části Uzi)

Hlavní využití plochy:

veřejná zeleň – veřejné prostranství

Přípustné jsou:

- sjezdy na pozemky navazujících staveb, obsluha území
- zahradní úpravy vytvářející estetický filtr
- technická infrastruktura
- objekty drobné architektury, urbánní mobiliář (např. posezení, odpadní nádoby)

Nepřípustné využití:

- nadzemní výstavba mimo druhy uvedené jako přípustné
- využití, které se neslučuje s využitím ploch jako veřejných prostranství pro zeleň
- využití, které je v rozporu s podmínkami využití dle ÚP Vrbice

Veřejná prostranství zajišťující obsluhu území

(označení v grafické části Udo)

Hlavní využití plochy:

- obslužné komunikace zpevněné a nezpevněné, zeleň v dopravním prostoru, sjezdy ke stavbám v navazujících pozemcích

Přípustné využití:

- krátkodobé parkování pro obsluhu lokality tam, kde to širší prostranství umožňuje
- technická infrastruktura
- drobné objekty informačního systému, dopravního značení

Nepřípustné využití:

- využití, které se neslučuje s využitím ploch jako veřejných prostranství pro komunikace
- využití, které je v rozporu s podmínkami využití dle ÚP Vrbice

Soukromá zeleň v pozemcích smíšeného využití

(označení v grafické části Szs)

Hlavní využití plochy:

soukromé zahrady a záhumenky

Přípustné jsou:

- zeleň soukromých zahrad - bylinná společenstva, zatravněné plochy, keře, stromy ostatních částech pozemků oplocení transparentní (např. pletivo)
- související technická infrastruktura

Podmínečně přípustné jsou:

- oplocení

podmínka umístění:

pouze transparentní oplocení a pouze tam, kde nenaruší kompozici a provozní vztahy okolního území

- zpevněné plochy

podmínka umístění:

- nezhoršující parametry zadržování odtoku srážkových vod na pozemcích (např. s povrchem umožňujícím vsak)

- sklady zahradních potřeb, nábytku, krytá posezení (i přístřešky, pergoly)

podmínka umístění:

zastavěná plocha stavby –maximálně 8m²

Nepřípustné jsou:

- jakékoli jiné nadzemní stavby a objekty
- nepřípustné jsou stavby, činnosti a zařízení, jejichž negativní účinky na životní prostředí a veřejné zdraví překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech (vyloučení negativních účinků prokázat v rámci územního řízení)
- využití, které je v rozporu s podmínkami využití dle ÚP Vrbice

A.3.2.2. Zásady regulace území – prostorová regulace

V území řešeném územní studií:

1) Obecně pro celé řešené území:

1. Není umožněno zvyšování hladiny zástavby pro bydlení a vinné sklepy, v odůvodněných případech lze pouze doplnit veřejný prostor dominantním (orientačním) objektem v souladu s prostředím.
2. Nové stavební zásahy i rekonstrukce musí zachovat původní objemové řešení. Nesmí být porušen kompaktní charakter zástavby.
3. Jsou navrženy stavební čáry vymezující umístění staveb – linie sklepů i obytné smíšené zástavby
4. Není umožněno umísťování novostaveb s výjimkou proluk v souvislých řadách zástavby. Zástavba proluk musí svým charakterem i objemem navazovat na sousedící objekty (s výjimkou navazujících staveb určených k celkové rekonstrukci – stavby v oblastech smíšeného využití ostatního).
5. V území obsahujícím zástavbu je navrženo třímístné „**Kódové označení prostorové regulace**“, ve tvaru X / Y / Z, které určuje:

X... výšku v plných nadzemních podlažích (výška určena vzhledem ke vstupu do objektu, nejsou započítána suterénní podlaží, pokud vystupují nad terén méně než 0,6m)

Y...označení přípustnosti využití podkroví objektu (p – přípustné, n – nepřípustné)

Z...typ zastřešení :

- ss... šikmá tašková střecha cca 35 stupňů (rozmezí sklonu 24 až 44stupňů dle objektů navazujících)
- zs... zelená střecha zatravněná,
- r...šikmá střecha, není stanoven sklon, který musí být detailně navržen jako součást záměru celkové rekonstrukce objektu , popř. celé lokality staveb (garáže)

2) Pro stavby vinných sklepů:

1. dostavba proluk
povolená je dostavba proluk a přístavba lisoven u sklepů staršího typu s absencí lisovny. Je nutno dodržet vzhledové proporce a objem staveb, včetně parcelace, hmotového členění a stavební čáry
2. výšková hladina zástavby, výška hřebene
závazné je dodržení výškové hladiny dané skupiny sklepů
3. tvar a sklon vstupních štítů
Stávající vstupní štíty lisoven jsou zakončeny symetrickým trojúhelníkovým štítem, sklon střechy je dán šířkou lisovny. V případě přístavby nebo novostavby je třeba sklon přizpůsobit sousedním objektům.
4. členění fasády vstupních štítů
Je třeba dodržet symetrické členění fasády s osově umístěnými vstupními dveřmi doplněnými tympanonem s lomeným nebo trojlaločným obloukem. Přípustné je rovněž obloukové zaklenutí dveřního nadpraží. Fasáda je doplněna dvojicí symetricky osazených úzkých větracích okének. Vstupní dveře a okénka jsou velikostně a tvarově odvozené od stávajících sklepů.
5. výšková úroveň vstupu do lisovny
Výška prahu vstupních dveří je v úrovni terénu, je ve stejné výšce jako vrchol klenby ve sklepech. Zahloubená lisovna je přístupná vnitřními vyrovnávacími schůdky.
6. nástavby nad lisovnami
nejsou přípustné z důvodu zachování jednotného typového provedení vinohradnických staveb v dané lokalitě - vinný sklep se zahloubenou lisovnou
7. prostorové prvky fasády
balkony, lodžie, markýzy, římsy apod. nejsou povoleny z důvodu zachování jednotného hmotového charakteru
8. vhodné stavební materiály
štíty lisoven jsou zděné. Je požadována kombinace zdiva z lomového slepencového místního kamene s lícovým zdivem použitým na ostění dveří a okýnek, které fasádu dynamizují a zajišťují přesný tvar oken a dveří.
Nepřípustné je použití materiálů: - umělé obklady, umělý kámen, štípaný kámen, obkladové pásy.
9. markýzy, pergoly
markýzy a pergoly spojené s fasádou nejsou přípustné
10. mobilní stavby
přístavky pro auta, garáže nejsou přípustné

Materiálové regulativy vinných sklepů

11. materiál a barevnost štítů

Preferuje se fasáda zděná z kamene v kombinaci s režným zdivem použitým kolem ostění oken a dveří včetně tympanonu. Tympanon nade dveřmi je omítaný. Barevnost je dána použitým materiálem - kombinace béžová a režná. Spárování zdiva je vhodné provádět s hlubokou spárou.

12. vstupní dveře

dveře dřevěné, masivní lakované, doporučené jsou odstíny zelené, případně modré. Dveře jsou doplněné latkovými vrátky k provětrávání sklepa v době kvašení vína.

13. větrací okénka

Dřevěná, úzká převýšená, lakovaná, přípustná je lazura s viditelnou kresbou dřeva nebo krycí lak

14. dekorační prvky

Tympanon nade dveřmi může být výtvarně pojednán ornamentem, označením sklepa nebo výtvarně ztvárněn malbou, případně reliéfem

15. atiky vstupních portálů

Doporučeným materiálem je atika betonová, případně provedená z lícového zdiva. Není přípustné využití klempířských prvků na atikách.

16. větrací průduchy a komíny interiérových kamen nebo krbů

projevují se nad terén v travnatých plochách. Pro nově budované, dostavované nebo rekonstruované sklepy je závazné použití zděných větracích komínků, vycházejících materiálově i tvarově z historických průduchů. Výška větracích komínků historické konstrukce nad terén do 0,5 m. Přípustné je rovněž použití materiálů na bázi betonu, případně plechu, použití plastu a materiálu s obsahem azbestu není přípustné. U stávajících a rekonstruovaných sklepů doporučujeme postupnou výměnu a omezení jak tvarové, tak materiálové zejména v nejméně pohledově frekventované lokalitě Na Vyhlídce, V Podkově a Pod Kostelem. Opticky mohou být komínky rovněž potlačeny v ploše kvetoucí louky. Komíny interiérových kamen a krbů - doporučená je zděná konstrukce z režného nebo omítaného zdiva.

17. sokly

sokly u kamenných štítů nejsou přípustné. (U stávajících omítaných staveb je přípustný pouze omítaný sokl bez obkladu zakončený malbou v odstínech modré barvy).

18. technické prvky

prvky technické infrastruktury (elektrozvaděče, vodoměry apod.) je nutno umísťovat mimo pohledovou fasádu štítu (interiér, šachty)

19. dešťové vody

u sklepů „Na vrbecký způsob“ se zahloubenou lisovnou není řešeno, dešťové vody jsou odváděny vsakem do terénu za vstupním portálem.

U sklepů s patrovou lisovnou je nutné dešťové vody odvádět k zadní části objektu mimo uliční fasádu.

20. popínavá zeleň
přípustná je výsadba vinné révy lemující vstupní dveře do sklepa a při pohledu shora ze svahu ohraničující terénní zlom

3) Pro stavby smíšeného využití – bydlení:

1. Stavby mohou být umístěny pouze ve stopě stávajících staveb.
2. Stavby musí být objemově i charakterově shodné se stávající zástavbou, musí být zapojeny do souvislé zástavby lokality, dodržovat sklon střechy, výšku, uliční čáru v souladu s navazující stavbou.
3. Podkrovní prostory lze v odůvodněných případech doplnit ojedinělými vikýři, řešenými v souladu s charakterem lokality (nepřípustné jsou pásové vikýře)

4) Pro stavby smíšeného využití – ostatní:

1. Území obsahuje stavby neodpovídající charakteru lokality. Z hlediska výrazu zástavby je nutno je považovat za přestavbové plochy
2. Je třeba navrhnout úpravy objektů nebo jejich náhradu tak, aby byly v souladu s charakterem lokality
3. Je třeba řešit zastřešení staveb a pojednání fasád v souladu s charakterem lokality

5) Pro stavby ve veřejných prostranstvích (veřejná zeleň, izolační zeleň i veřejná prostranství zajišťující obsluhu území):

1. Území primárně neobsahuje prostorově náročné stavební objekty ani není jejich budování umožněno.
2. Ve veřejném prostoru lze navrhnout umístění venkovního posezení a drobného mobiliáře, odpadkových košů, pergol, informačních tabulí.
3. Řešení případné dominanty veřejného prostoru (jako „větrák“) je možné pouze po důkladném odůvodnění na základě řešení doloženého účinkem objektu v dálkových pohledech, pouze tak, aby neovlivnila pohledy na lokalitu a výhledy ven z lokality.
4. venkovní mobiliář
materiál venkovního mobiliáře je dřevo, případně kombinace dřevo-kov
5. odpadkové koše
používat odpadkové koše s vnějším dřevěným opláštěním
6. pergoly
Jsou povoleny pergoly rozměrově odpovídající velikosti vinných sklepů. Použitý materiál - dřevo, dřevo v kombinaci s ocelí, vhodné je doplnění pergol vinnou révou zajišťující zastínění

7. informační tabule

umístěné na volném prostranství - materiál kombinace dřevo-kov

8. veřejná zeleň

Travnaté volné plochy nad sklepy

Doporučujeme výsadbu suchomilných travních směsí - stepní druhy trav, vytrvalé rostliny a keře (např. levandule, yzopy, šalvěje, janovce, ořechoplodec). Dále je vhodná kombinace sekaného trávníku a kvetoucí suchomilné kvetoucí travní směsi, zvláště pro optické rozdělení rovinnatého terénu vhodného k pobytu a posezení na louce a „kvetoucí louky“ ve svažitém terénu, kde vzrostlé traviny a keře zabírají vstup. V příkrém svahu mohou být traviny doplněny nízkým dřevěným plůtkem.

Vzrostlá zeleň a keře:

Doporučujeme výsadbu listnatých nebo ovocných stromů typických v dané oblasti - např. meruňka, švestka, hruška a výsadbu resistantních odrůd vinné révy, včetně odrůdy Bačo noir, nazývané na Moravě „Bago“ - jedná se o hybridní odrůdu, dlouho sloužící jako „barvířka“. Vinaři ji pěstovali obvykle stranou vinohradu, často u obytných stavení, kde nahrazovaly i stínící pergoly a používali ji ke scelování a dobarvování méně barevných červených vín (např. Modrý Portugal)

9. venkovní a veřejné osvětlení

přípustné je venkovní osvětlení umístěné osově u vrcholu tympanonu vstupního štítu sklepa. Veřejné osvětlení podél místní komunikace je vhodné zvolit na nízkých sloupech do max. Výšky 3,5m a svítidla, svítící směrem dolů , kvůli omezení světelného smogu.

10. opěrné zídky

v případě nutnosti vyrovnání terénu doporučujeme použití kamenného řádkového zdiva případně lícového zdiva a kombinaci s popínavou zelení nebo živým plotem

11. povrchy cest

páteřní místní veřejná komunikace je asfaltová, pro ostatní obslužné komunikace, cyklostezky a chodníky doporučujeme použití mlátového povrchu, případně zadláždění kamennou nebo cihelnou dlažbou, možné je použití zatravněné komunikace (viz katalog polních cest)

6) Pro stavby v soukromé zeleni v pozemcích smíšeného využití:

1. Území není určeno pro zástavbu, umožní pouze umístění drobných zahradních objektů do 8m², objekty nesmí být umístěny v exponovaných polohách (viditelné z veřejných prostranství) a nesmí jakkoli negativně ovlivňovat navazující území (objemem, estetickým ztvárněním, využitím).

A.3.2.3. Kompoziční zásady řešení sklepů

Vrbecký typ zahloubených lisoven vybudovaných po vzoru bratří Michnů je nazýván „Na vrbecký způsob“ nebo též „Vrbická gotika“. Lisovny - „presúz“, či „preshaus“ jsou zahloubené cca 0,5 m pod úroveň terénu, mají kamenné podezdívky a stěny vyzděné z cihel. Uvnitř jsou lisovny omítnuty a vyběleny. Na lisovnu navazuje ve větších sklepech úzká šikmá chodba „šíja“, v menších sklepech navazuje přímo sklep. Platí zde pravidlo, že vrchol klenby sklepa je v rovině s prahem vchodu do lisovny, což zajišťuje cirkulaci vzduchu a příznivé klima pro zrání vína.

Hlavním charakteristickým znakem sklepů na Stráži je ztvárnění čela lisovny dle vzoru bratrů Michnových. Celé trojúhelníkově završené průčelí je vyzděno z místních nepravidelných pískovcových kamenů. Osová kompozice vstupního portálu je tvořena dveřmi s tympanonem zakončeným lomeným, případně trojlaločným obloukem, připomínajícím gotickou či maurskou architekturu. Tympanon je omítnut a často doplněn výtvarným motivem. Součástí masivních vstupních dřevěných lakovaných dveří je dřevěná laťková branka stejné barvy, sloužící k větrání sklepa v době zrání vína. Po stranách je umístěna dvojice úzkých převýšených větracích okének obvykle rovněž ve tvaru lomeného oblouku. Vstupní tympanon i okénka jsou lemována režným zdivem, což umožnilo stavitelům vyzdění přesného tvaru bez nutnosti omítání. Podlaha lisovny je o cca 0,5 m zapuštěna pod terén a sestupuje se do ní po několika schůdcích. Strop lisovny je zasypán hlínou a ozeleněn. Nad terén tak vystupuje jen řada větracích otvorů, různě ztvárněných a různě vysokých, zajišťujících provětrávání sklepů.

A.3.3. Dopravní řešení (včetně dopravy v klidu, cyklotrasy, pěší trasy)

Obsluha území, automobilová doprava

Dopravu v lokalitě zabezpečují obslužné komunikace.

Dvě komunikační větve zabezpečují současně i obsluhu navazujícího území – pozemků smíšeného obytného využití a navržených pozemků pro bydlení, jedna komunikace je vedena po pozemku parc.č. 2211/1, druhá nemá samostatné parcelní vymezení a je součástí ostatních ploch (které v území dle označení v katastru nemovitostí převažují).

Komunikace v lokalitě se větví a postupně obsluhují řady sklepů, kolem kterých se vinou, pouze část komunikací je zpevněná, jednotlivé skupiny sklepů jsou přístupné mlátovými a asfaltovými cestami.

Není žádoucí zvyšování dopravní zátěže území, při případném nárůstu zátěže je proto navrženo zpřístupnění komunikací automobilovou dopravou výhradně pro obsluhu území.

Cyklistická doprava

Územím jsou vedeny cyklotrasy - André, Modrohorská, Moravská vinná, Velkopavlovická, č.412

Pěší doprava

Komunikace slouží současně jako páteřní trasy pohybu pěších, nejsou nijak výrazně zatíženy, území je klidové. Území je z velké části pojato jako velké přehledné veřejné prostranství a umožňuje i pěší zkratky v prolukách mezi sklepy.

Koncepce dopravního řešení

Zůstane zachováno stávající dopravní řešení. Je žádoucí rozmístění informačních tabulí na vstupních bodech lokality pro snadnější orientaci a přístup k vinným sklepům i ke kostelu a parkovišti vedle hasičské zbrojnice.

Doprava v klidu

Veřejné parkoviště je vybudováno v blízkosti hasičské zbrojnice a slouží i pro návštěvníky hřbitova a kostela. Zaparkovaná auta nesmí bránit výjezdu hasičské techniky. V případě nutnosti rozšíření kapacity parkovacích ploch pro občasně akce doporučujeme použití štěrkového trávníku.

Není však možné budování zásadních parkovacích kapacit uvnitř lokality. Pro návštěvníky je navrženo v ÚP vybudování záchytného parkoviště při silnici od Kobyli.

A.3.4. Životní prostředí (veřejná zeleň, opatření proti větrné erozi, ochranné režimy a limity atd.)

Veřejná zeleň

Podstatnou část území zaujímá veřejné prostranství, využívané z velké části jako veřejná zeleň, byť do podzemí ploch zasahují stavby sklepů. Jsou proto touto studií definovány oblasti vymezené jako „Veřejná prostranství – veřejná zeleň“ - ozn. Uzv a „Veřejná prostranství – izolační zeleň“ - ozn. Uzi, s podmínkami využití navrženými v kap. A.3.

Jsou řešeny podmínky využití území – kap. A.3.2.1 a prostorová regulace včetně návrhu materiálového řešení staveb ve veřejných prostranstvích v kap. A.3.2.2.

V území jsou vyznačeny kompozičně významné stromy – stromořadí i solitéry, které spoluvytvářejí charakter území, tvoří vodící linie podél cest.

Většina ploch veřejné zeleně je zatravněná a umožňuje vyhlídky do krajiny.

Započatá koncepce veřejné zeleně se návrhem podmínek dle této studie nemění a je plně respektována.

Opatření proti větrné erozi

Území neobsahuje nekrytý půdní horizont a zatravněné plochy nepodléhají výrazně větrné erozi. Výsadby stromořadí působí mimo jiné i jako větrolamy, zmírňující poryvy větru v jinak velmi návětrné poloze. Zeleň současně působí proti vlivu prašnosti z okolních polností. Eliminovat tento vliv přímo v řešeném území nelze.

Ochranné režimy a limity

Řešené území není dotčeno přírodními limity. Nenachází se zde zvláště chráněné území přírody, nejsou zde vymezeny prvky ÚSES.

V území se vyskytují hodnoty uvedené v kap. A.2.2 – část Ochrana území (limity, ochranná pásma, ochrana přírody, památková ochrana, stavební uzávěra, atd.)

Návrh podmínek respektuje uvedené skutečnosti.

Rozvoj vybraných oblastí veřejných prostranství v souladu s touto studií navrhuje **Urbanistická studie vinných sklepů v lokalitě „Stráž“ na Vrbici** dle autorů: Ing. arch. Milan Nytra a Ing. arch. Hana Nytrová (09/2017)

Seznam dokumentace:

A. TEXTOVÁ ČÁST

A.1 Předmět zadání, podklady

- A.1.1. Identifikační údaje
- A.1.2. Rozsah řešeného území
- A.1.3. Předmět, obsah a cíle řešení
- A.1.3. Podklady

A.2 Průzkumy, rozbor, širší vztahy

- A.2.1. Vztah návrhu ke stávající ÚPD
- A.2.2. Základní údaje o pozemcích
- A.2.3. Rozbor stávajícího stavu lokality, místní šetření
- A.2.4. Charakteristika a problémová analýza řešeného území

A.3. Koncepce řešení

- A.3.1. Vymezení řešeného území
- A.3.2 Urbanistické řešení
- A.3.3 Dopravní řešení
- A.3.4 Životní prostředí

B. VÝKRESY

- B.1 Výkres širších vztahů 1 : 5000
- B.2 Návrh urbanistické koncepce 1 : 500
- B.3 Návrh regulačních prvků
- B.4 Stávající stav – řešení sklepních štítů

Příloha návrhu urbanistické koncepce – ortofoto 1 : 1000