

ÚZEMNÍ STUDIE - Penzion u vinařského dvora Žídek v Popicích, plocha J/1.7

Průvodní zpráva

1. Identifikační údaje

Název akce	-	penzion u vinařského dvora Žídek v Popicích
Řešené území	-	Popice, parc. č. 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2281, 2407 katastrální území Popice 7257571 lokalita J/1.7
Stupeň dokumentace	-	územní studie
Pořizovatel	-	Městský úřad Hustopeče, odbor regionálního rozvoje, Dukelské náměstí 2/2, 693 17 Hustopeče
Objednatel	-	obec Popice Hlavní 62, 691 27 Popice
Zhotovitel	-	zodpovědný a vedoucí projektant: Ing. arch. Ladislav Muller Havlíčková 146/37, 602 00 Brno Vypracoval: Ing. arch. Marcela Horová Starovičky 8, 693 01 Hustopeče
Otisk autorizačního razítka		
Datum	-	květen 2013

2. Majetkové vztahy v území na podkladě katastrální mapy

Parc. č.	Vlastnické právo
2402	Žídek Rudolf, Hlavní 78, 691 27 Popice
2403	Beňo Alois a Beňová Marie, Hlavní 75, 691 27 Popice
2404	Žídek Rudolf, Hlavní 78, 691 27 Popice
2405	Žídek Radek, Hlavní 78, 691 27 Popice
2406	Žídek Jaromír, Hlavní 78, 691 27 Popice

2407

Žídek Jaromír, Hlavní 78, 691 27 Popice

2281

Žídek Jaromír, Hlavní 78, 691 27 Popice

3. Předmět, obsah a cíle řešení

a. Vymezení řešeného území

Plocha J/1.7, vymezená Změnou ÚP Popice, se nachází na severním okraji obce a je od stávajícího obytného území oddělena lokalitou vinných sklepů. Plocha navazuje na areál vinařství Žídek a je vyčleněna pro výstavbu vinařského penzionu s příslušenstvím do 20-ti lůžek s možností integrovaného bydlení správce. Plocha se nachází mimo současné zastavěné území obce, v zastavitelné ploše.

Parcela č. 2405 je vedena jako zastavěná plocha a nádvoří (stavba bez čísla popisného), má obdélníkový tvar a jako jediná z dotčených pozemků leží v zastavěné části obce. Zbývající níže uvedené parcely mají tvar protáhlého obdélníku orientovaného delší stranou ve směru severovýchod – jihozápad, jsou vedené jako vinice a orná půda a jsou mírně svažité k jihozápadu. Z jihozápadu přiléhají pozemky ke komunikaci (parc. č. 2419/1)

Z hlediska obce a krajiny jde o území atraktivní a současně citlivé na prostorové uspořádání a architektonické řešení.

b. Urbanistické řešení

Cílem územní studie je navrhnout, prověřit a posoudit možná funkční a prostorová řešení plochy pro rozšíření občanské vybavenosti vinařského dvora s přihlédnutím na stávající charakter zástavby v obci Popice a v souladu s hodnotami vinohradnické krajiny.

V konceptu urbanistické studii byly zpracovány a předloženy čtyři varianty prostorového uspořádání, z nichž byla vybrána varianta B/1.

Jedná se o dva samostatné, ale funkčně a opticky propojené objekty ve tvaru písmene L k sobě zrcadlově otočené spojené lehkou konstrukcí. Toto uspořádání navozuje dojem uzavřeného dvora s průjezdem do zázemí na severovýchodní straně pozemku a s relaxační zahradou orientovanou na jihozápad. Do areálu je navržen jeden příjezd středem pozemku z přilehlé obslužné komunikace a jeden vstup. Hřeben sedlové střechy je orientován rovnoběžně s přilehlou komunikací, plocha střechy je prolomena vikýři. V technické části zahrady jsou navržena parkovací stání pro návštěvníky penzionu.

Prostorové regulativy pro tuto oblast stanovují maximálně jedno obytné podlaží s možností využití podkrovní. Výškové uspořádání je navrženo tak, aby hřeben střechy penzionu nepřesahoval nejvyšší bod areálu vinařství (hřeben haly). Na základě předběžného zaměření lokality a provedení sond do podloží předpokládáme, že toto řešení bude vyžadovat rozsáhlejší terénní úpravy (opěrné zídky, svahování).

Zastavitelnost pozemku dle ÚP je max. 50 %. Navrhovaná zastavitelná plocha činí 18 %.

c. Požadavky na vypracování architektonické části projektové dokumentace

Architektonické řešení bude v souladu s tradiční architektonickou formou zástavby, Měřítkem, prostorovým a tvaroslovným uspořádáním a formou bude respektovat stávající ráz zástavby a bude s ním harmonizovat. Pro dosažení souladu a optického propojení s areálem vinařství budou použity pro realizaci stejné, případně obdobné materiály jako u areálu vinařství Žídek – pálená cihla, dřevo, kámen – viz fotodokumentace.



d. Dopravní řešení (včetně dopravy v klidu, cyklotrasy, pěší trasy apod.)

Do areálu penzionu je navržen jeden vjezd pro osobní auta z přilehlé obslužné komunikace. Vzhledem k současné parcelizaci území předpokládáme, že komunikace povede po jihozápadní hranici řešeného území. Přilehlá komunikace v současné době nemá zpevněný povrch. Vjezd do areálu bude opatřen posuvnou bránou v oplocení. Pojízdne a další zpevněné plochy v areálu penzionu budou provedeny ze zámkové dlažby. V technické části dvora jsou navržena parkovací stání pro šest osobních automobilů určená pro návštěvníky penzionu. Dále je navrženo garážové stání pro správce penzionu. V dané lokalitě nejsou dle platného Územního plánu navrženy samostatné cyklotrasy a značené turistické trasy. Pro tyto účely slouží zmiňovaná obslužná komunikace.

Prostupnost krajiny pro pohyb cyklistů, čtyřkolek, koní apod. se realizací záměru v dané lokalitě nemění.

e. Technická struktura (technické řešení, napojení, kapacity aj.)

Areál penzionu bude napojen na stávající technickou a dopravní infrastrukturu. Objekt bude napojen na plynovod (RWE JMP, a.s. Brno, závod Hodonín) z nejbližšího možného přípojného místa (viz výkres č. 4), HUP bude umístěn v oplocení areálu. Rovněž bude napojen na veřejný vodovod (VaK Břeclav, a.s., obec Popice) z nejbližšího možného přípojného místa (viz výkres č. 4). Pro napojení na splaškovou kanalizaci (obec Popice) bude využita realizovaná přípojka do areálu vinařství. Dešťová voda bude likvidována vsakem na pozemku a částečně bude jímána do podzemních jímek a následně využívána pro technické účely. Přívod NN bude zajištěn z areálu vinařství.

f. Životní prostředí (veřejná zeleň, opatření proti větrné erozi, ochranné režimy a limity, ekologická stabilita apod.)

Realizace zamýšleného záměru neohrozí životní prostředí. V dané lokalitě se nenachází významné krajinné prvky. Zpevněné plochy v areálu penzionu budou provedeny ze zámkové dlažby položené do propustného podloží, které umožňují však dešťových vod na pozemku. Zbývající nezpevněné plochy budou ozeleněny (trávník, místní druhy dřevin nebo jejich kultivary). V severovýchodní části je navržen systém opěrných zídek a fixovaného svahování, který bude doplněn výsadbou zeleně (ochrana proti erozi).

4. Soupis výchozích podkladů

1. Zadání Územní studie Penzion u vinařského dvora Žídek v Popicích (Městský úřad Hustopeče, odbor regionálního rozvoje, Dukelské náměstí 2/2, 693 17 Hustopeče)
2. Podnikatelský záměr a požadavky investorů
3. ÚP Popice (ZO Popice)
4. Změna č. 1 ÚP (ZO Popice)
5. Územně analytické podklady Popice
6. Snímek z katastrální mapy, informace o parcelách
7. Koncept územní studie (schválený Odborem regionálního rozvoje dne 12. 4. 2013)
8. Fotodokumentace současného stavu

V Brně dne 29. května 2013

Ing. arch. Ladislav Muller

Ing. arch. Marcela Horová