

Název akce : Starovice – lokalita vinných sklepů
Místo : Starovice
Stupeň PD : územní studie

STAROVICE – LOKALITA VINNÝCH SKLEPŮ ÚZEMNÍ STUDIE

TEXTOVÁ ČÁST

Název akce : Starovice – lokalita vinných sklepů
Místo : Starovice
Stupeň PD : územní studie

A. TEXTOVÁ ČÁST



A.1. Identifikační údaje

Zakázka

Název : Starovice – lokalita vinných sklepů
Kraj : Jihomoravský
Obec : Starovice
Datum zpracování : 06/2014

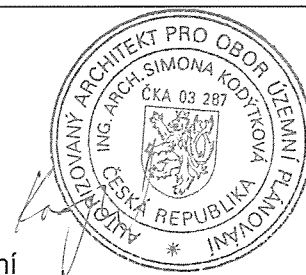
Objednatel

Jméno / název : Obec Starovice
Adresa : Starovice 180, 693 01 Hustopeče
Starosta : Antonín Kadlec
Telefon : 519 373 305

Zpracovatel

Jméno / název : JANČÁLEK, s. r. o.
Adresa : U Tržiště 22, Břeclav, PSČ 690 02
Telefon : 519 360 710-4
Fax : 519 360 716, 18
E - mail : office@jancalek.cz

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



A.2. Identifikační údaje o území

- *správní a katastrální hranice*

Obec Starovice je samostatná obec se sídlem obecního úřadu, správní území je shodné s katastrálním územím o rozloze 819 ha s převážně zemědělským a vinařským využitím krajiny. Nadmořská výška je uváděna 190-240 m.n.m., počet obyvatel přibližně 850.

- *hranice a rozloha řešeného území*

Územní studie řeší část katastrálního území obce Starovice. Řešené území se nachází na jižním okraji zastavěného území obce, v lokalitě stávajících vinných sklepů navazující na stabilizované plochy bydlení.

Hranice řešeného území jsou vymezeny na základě zadání objednatele a územním plánem obce v plochách označených ÚPN – SB2, SB3, SS5, SS6, SS7. Rozloha činí cca 6,0 ha.

Název akce	:	Starovice – lokalita vinných sklepů
Místo	:	Starovice
Stupeň PD	:	územní studie

- *širší vztahy*

Obec Starovice leží v okrese Břeclav, obcí s rozšířenou působností jsou Hustopeče vzdálené jihovýchodně asi 2,5km.

Katastrální území obce Starovice hraničí na jihozápadě s k. ú. Popice, na západě s k. ú. Uherčice u Hustopeč, na severu s k. ú. Velké Němčice a na západě s k. ú. Hustopeče u Brna.

Dopravní řešení je stávající, napojení území je řešeno sítí stávajících zpevněných komunikací. Nová technická infrastruktura nebude na podkladě zastavovací studie budována, je řešena samostatnými projekty.

A.3. Výchozí podmínky

- *vymezení zadání*

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 konzultací s pořizovatelem.

Územní studie vychází z podmínek pro zadané plochy dané Územním plánem obce Starovice:

SS (řešené plochy SS5, SS6, SS7)

PLOCHY SMÍŠENÉ – VINNÉ SKLEPY A REKREACE

Hlavní využití: vinné sklepy

Přípustné využití: rekreační nástavba vinných sklepů pro rodinnou rekreaci, místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, související technická infrastruktura, parkoviště pro osobní automobily o velikosti do 10 parkovacích míst.

Nepřípustné využití: veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez hygienické limity, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.

Podmíněně přípustné využití: bydlení, občanské vybavení místního významu – pouze typy zařízení související s hlavním využitím (např. maloobchodní, ubytovací a stravovací zařízení).

Podmínky pro realizaci podmíněně přípustných staveb:

Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu je 8 m, při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m (vyhl. č. 501/2006 Sb. v platném znění)

V navazujícím řízení bude prokázáno řešení ploch pro dopravu v klidu (parkování a odstavování vozidel) při motorizaci 1:2,5

Pozemek určený pro trvalé bydlení či občanskou vybavenost lze připojit na základní inženýrské sítě (vodovod, el.energie)

Název akce : Starovice – lokalita vinných sklepů
Místo : Starovice
Stupeň PD : územní studie

V navazujícím řízení bude prokázáno řešení nakládání s tuhými i tekutými odpady, v souladu se zákonnými předpisy

Prostorové regulativy:

Připouští se objekty o výšce do dvou nadzemních podlaží

Stavby a změny staveb nesmí narušit architektonickou jednotu celku (souvislou zástavbu ulice)

SB (řešené plochy SB2, SB3)

PLOCHY SMÍŠENÉ - VINNÉ SKLEPY, REKREACE A BYDLENÍ

Hlavní využití: vinné sklepy, bydlení v rodinných domech

Přípustné využití: rekreační nástavba vinných sklepů pro rodinnou rekreaci, místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, související technická infrastruktura, parkoviště pro osobní automobily o velikosti do 10 parkovacích míst.

Nepřípustné využití: veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez hygienické limity, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.

Podmíněně přípustné využití: občanské vybavení místního významu – pouze typy zařízení související s hlavním využitím (např. maloobchodní, ubytovací a stravovací zařízení).

Podmínky pro realizaci podmíněně přípustných staveb:

V navazujícím řízení bude prokázáno řešení ploch pro dopravu v klidu (parkování a odstavení vozidel) při motorizaci 1:2,5

Pozemek určený pro občanskou vybavenost lze připojit na základní inženýrské sítě (vodovod, el.energie)

V navazujícím řízení bude prokázáno řešení nakládání s tuhými i tekutými odpady, v souladu se zákonnými předpisy

Prostorové regulativy:

Připouští se objekty o výšce do dvou nadzemních podlaží

Stavby a změny staveb nesmí narušit architektonickou jednotu celku (souvislou zástavbu ulice)

- *přehled podkladů*

Při zpracování byly použity materiály:

- požadavky investora: Zadání územní studie Starovice - lokalita vinných sklepů
- Územní plán obce Starovice /AR projekt, s.r.o., ing. arch. Milan Hučík, Brno, 2013/
- Digitální mapový podklad - katastrální mapa k. ú. Starovice
- Statický posudek lokality zpracovaný OK. Atelierem s.r.o. v lednu 2011
- Osobní prohlídka lokality, fotodokumentace

Název akce	:	Starovice – lokalita vinných sklepů
Místo	:	Starovice
Stupeň PD	:	územní studie

A.4. Koncepce dopravy, technické infrastruktury, likvidace TKO

- *doprava*

Řešená území jsou napojena místními komunikacemi na stávající dopravní systém v obci. Komunikace jsou zpevněné, převážně s asfaltovým povrchem, nebo ze zámkové dlažby (SB3). V těchto řešených lokalitách nejsou vybudovány chodníky, pro pěší slouží místní komunikace. Na tzv. „druhém řádku“ mezi plochami SB2 a SS5 vede cyklostezka. Provoz na komunikacích je malý, nové komunikace ani chodníky nejsou požadovány.

Doprava v klidu – Všechny nové objekty musí umožňovat odstavení a parkování vozidel na vlastním pozemku. Dle sdělení obce je parkování osobních automobilů tam, kde podmínky neumožňují řešit parkování na vlastním pozemku nebo v objektu (např. stávající objekty starších sklepů) řešeno na pozemcích obce, dohodou, individuálně pro každý objekt zvlášť.

- *zásobování vodou*

- územní studie neřeší, pro zásobování území pitnou vodou byla zpracována podrobná projektová dokumentace (ing. Antonín Štýbl). Lokalita SB3 bude řešena samostatným projektem.

- *kanalizace*

- odkanalizování území (splašková i dešťová kanalizace) územní studie neřeší, byla zpracována podrobná projektová dokumentace (ing. Antonín Štýbl). Lokalita SB3 bude řešena samostatným projektem.

- *zásobování elektrickou energií*

- je řešeno zpracovaným projektem (E-ON), v současné době probíhá rekonstrukce vedení NN a uložení kabelů do země. Lokalita SB3 bude řešena samostatným projektem (E-ON).

- *přenos informací*

- V řešené lokalitě je částečně řešen rozvod sdělovacích kabelů O2 a kabelové televize („řádek“ 1 a 3 = SB2 a SS6, část plochy SB3) Nové rozšíření vedení sdělovacích sítí bude řešeno samostatným projektem a bude provedeno výhradně zemními kabely.

- *zásobování plynem*

- V lokalitě SB3 je částečně řešen rozvod plynu, stejně tak i malá část plochy SB2 je plynofikována. Nové rozšíření rozvodů plynu bude řešeno samostatným projektem.

- *odpadové hospodářství*

Koncepce likvidace odpadů zůstává nezměněna. Likvidace odpadů bude prováděna ekologicky, oprávněnou firmou, v rámci odpadového hospodářství obce.

Název akce	:	Starovice – lokalita vinných sklepů
Místo	:	Starovice
Stupeň PD	:	územní studie

A.5. Koncepce prostorového uspořádání a způsobu zastavění

Současný stav

Nejstarší sklepní zástavba byla budována původním německým obyvatelstvem. Postupně docházelo k další nové zástavbě a k rekonstrukcím původních sklepů. Původní sklepy, jak je patrné z dobových fotografií, měly jednotný vzhled a dávaly této lokalitě jedinečný ráz. Část těchto sklepů je ještě zachována v původní podobě. Jedná se o objekty přízemní, zastřešené sedlovou střechou se sklonem 45°, orientace štítu rovnoběžně s ulicí. Šířka objektů je cca 7 m a výška hřebene střechy kolem 6,5 m. Objekty byly postaveny čistě účelově, přízemí bylo využíváno pro zpracování vína, půda byla přístupná dvířky ve štítu a používala se pro skladování sena. Na objekt navazovala šíje sklepa a vlastní klenutý sklep pod terénem. Tomu odpovídal i způsob provedení, objekty jsou postaveny stroze bez ozdobných prvků, vchodové dveře jsou dvoukřídlové na ose sklepa, malé okenní otvory po obou stranách, ve štítu otvor pro vlez na půdu. Nadpraží otvorů jsou rovná, římsy vyzdívané s minimálním přesahem, střecha zakončená zároveň se štítem. Povrchová úprava cihelného zdiva je tvořena omítkou s nátěrem bílou barvou, krytina je z pálených tašek.

Objekty nebyly řazeny v řadové zástavbě, ale je mezi nimi prostor o šířce cca 1m. Uliční čára zástavby je v části přímá a v části odstupňovaná podle tvaru pozemků.

Novodobější výstavba odpovídá stavu, kdy nebyly stanoveny žádné regulativy výstavby. Jsou to objekty nejrůznějších tvarů, podlažností, materiálového složení a barevnosti.

V celé lokalitě se nachází celkem 121 sklepů. U značně velké části sklepů (47) nejsou postaveny nadzemní části. Předpokládá se postupná dostavba těchto proluk a také rekonstrukce již stávajících sklepů, které jsou ve špatném technickém stavu. Záměrem Obce Starovice je vrátit této lokalitě její jedinečnost. Prostředkem k tomu je vytvoření regulativů pro další stavební činnost.

Regulační opatření

Hlavním cílem územní studie je, že souhrn regulačních opatření by měl vytvořit předpoklady k tomu, aby se vzhled lokality přiblížil k původnímu. Přitom by mělo být zohledněno funkční využití objektů dané územním plánem, dodržení zákonů, vyhlášek a státních norem při návrzích jednotlivých staveb a možnost navrhnout nové stavby případně rekonstrukce v odpovídající kvalitě a komfortu.

Dle územního plánu jsou vinné sklepy definovány:

Vinné sklepy: jsou objekty pro malovýrobní zpracování a skladování vína, jejichž kapacita nemůže negativně ovlivnit chráněný venkovní prostor, chráněný venkovní prostor staveb a chráněný vnitřní prostor staveb (např. staveb pro bydlení a staveb občanského vybavení). Vinné sklepy mohou mít rekreační nástavbu.

- *umístění objektů*

- na každém pozemku vinného sklepa jeden samostatný nadzemní objekt
- přední strana (štít) na úrovni uliční stavební čáry (viz výkres B. 3). Před stavební čárou nebude zasahovat žádná část objektu (přístřešky na sloupech, vstupní zádveří, předsunuté části např. garáží, garážových stání...)

Název akce	:	Starovice – lokalita vinných sklepů
Místo	:	Starovice
Stupeň PD	:	územní studie

- vzdálenost mezi objekty 1m (v nezastavěných prolukách 0,5m od hranice pozemku)
- pokud budou na jednotlivých pozemcích sklepy (zejména lokality 1., 2., 3. řádku – SB2, SS5, SS6, SS7) umístovány; drobné stavby, musí být situovány tak, aby byly zachovány urbanistické a architektonické hodnoty stávající zástavby a její jednoty. Stavby nesmí narušit pohled na lokalitu sklepů z obce (níže položených ulic) a protilehlých straní, nesmí z tohoto pohledu překrýt stavby stávajících sklepů ani pohledově převýšit uliční oplocení (protilehlé sklepům). Provedení a materiál těchto staveb by měl korespondovat se stavbou hlavní, stavby by měly působit nenápadně, nikoliv jako akcent. Z těchto důvodů není vhodné takovéto stavby umísťovat na pozemek v horní části, která sousedí s veřejným prostranstvím a dotvářet tak protilehlou uliční frontu sklepům. (Pro posouzení umístění stavby se doporučuje předložit zákres stavebního záměru do fotografie území.)
- *objemové řešení objektů*
 - podlažnost – dle ÚPN jsou v řešených plochách přípustné objekty o výšce do dvou nadzemních podlaží
 - zastřešení sedlovou střechou o stejném sklonu střešních rovin 45° (max. odchylka $\pm 2^\circ$). Nevhodné jsou střechy ploché, pultové, valbové, polovalbové.
 - hřeben střechy kolmý k uliční čáře
 - výška hřebene střechy max. 9,5m nad terénem před vstupními dveřmi. Příklady vzorových objemových řešení objektů jsou zobrazeny na výkrese č. B.4 – Objemové řešení vzorového sklepa.
- *technické řešení objektů*
 - preferovat jednoduché tvarové řešení prvků fasády (čtverec, obdélník), bez různých přístavků v uliční části jako jsou představená vstupní zádveří, přístřešky, arkýře,...
 - tvar uliční fasády bude jednoduchý, bez převislých konstrukcí typu arkýřů, bez lodžii a balkonů
 - okna – preferovat větší počet menších rozměrů především v uliční fasádě, nejlépe obdélníkový tvar „na výšku“, nevhodné jsou otvory velké, ležaté (např. trojdielná okna, francouzská okna...). Nadpraží otvorů preferovat rovná, přípustné jsou zaoblená, nevhodný tvar otvorů je trojúhelníkový, lichoběžníkový, se zkosenými rohy, kruhový, oválný,...
 - ukončení střechy zároveň s rovinou štítu
 - římsy – malý přesah (pouze pro umístění dešťového žlabu)
 - prosvětlení podkroví – okna do štítů případně střešní okna, nevhodné jsou vikýře
- *materiálové řešení objektů*
 - preferovat přírodní materiály (keramické zdící materiály, dřevěný krov, apod.)
 - střešní krytina – pálená keramická taška červená
 - povrchová úprava fasády – omítka s nátěrem (preferovat barvu bílou případně světlé pastelové barvy), nevhodné jsou obklady velkých ploch fasády např. z keramických dlaždic, imitace kamene, dřevěných obkladů (velké plochy), plastových desek, kovových (plechových) plošných prvků, velkoformátových dílců např. cetris s povrchovou úpravou bez omítky,...

Název akce	:	Starovice – lokalita vinných sklepů
Místo	:	Starovice
Stupeň PD	:	územní studie

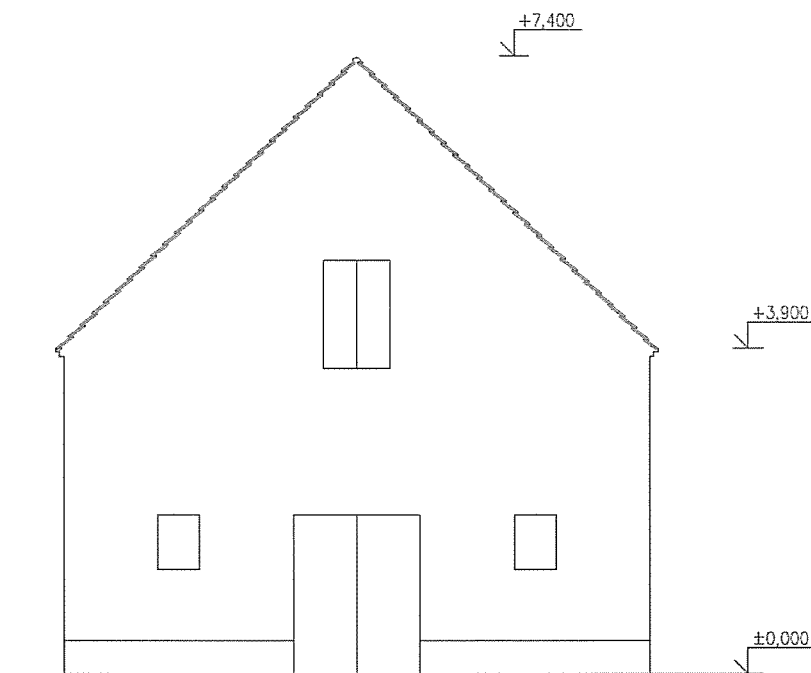
- výplně otvorů – dřevěné, popřípadě plastové imitující dřevo
 - mříže v otvorech, brány a branky, a podobné prvky – kovové, kované, jednoduchých tvarů, bez množství ornamentů, tmavých zemitých barev.
-
- *oplocení pozemků*
 - oplocení bude umístěno v hranici pozemku
 - oplocení sousedící s veřejným prostranstvím (zejména západní severozápadní protilehlá uliční strana sklepů SS5, SS6 a to včetně severní protilehlé uliční strany plochy SS7) bude provedeno v maximální výšce 1,50m od úrovně přilehlé komunikace. Navazující oplocení kolem pozemků nesmí tuto „uliční“ část převýšit, v nižších polohách těchto pozemků může být oplocení vyšší 2,0m. Materiál – dřevěná konstrukce, je možná nosná kovová konstrukce s dřevěnou výplní, provedení z dřevěných desek osazených svíse, o max. šířce 10cm, šířka mezery mezi deskami min. 5cm. Barva – přírodní odstíny dřeva. Případná „podhrabová“ deska (dřevěná nebo betonový zahradní obrubník) bude uložena maximálně 5cm nad terén. Typ oplocení pro tyto plochy je určen proto, aby byl zachován jednotný ráz lokality a aby nebylo zamezeno pohledu do krajiny a zároveň pohledu na sklepní „řádky“ z protilehlých stran. V původní zástavbě sklepů pozemky oplocovány nebyly vůbec, což je i nyní preferováno, ale v současné době je trend opačný, proto je nutné stanovit regulativy.
 - ostatní oplocení – nesousedící s veřejným prostranstvím a oplocení mezi pozemky, bude provedeno do maximální výšky 2,0m. Oplocení by mělo být sjednoceno materiálově i barevně s ploty v sousedství, při použití přírodních materiálů (především dřeva). Nevhodné jsou ploty z betonových panelů, tvarovaných betonových velkoformátových dílců, z betonového monolitu.
-
- *zeleň*
 - při zahradních úpravách a ozelenění veřejných prostranství používat domácí druhy dřevin.

Název akce : Starovice – lokalita vinných sklepů
Místo : Starovice
Stupeň PD : územní studie

dobová fotografie

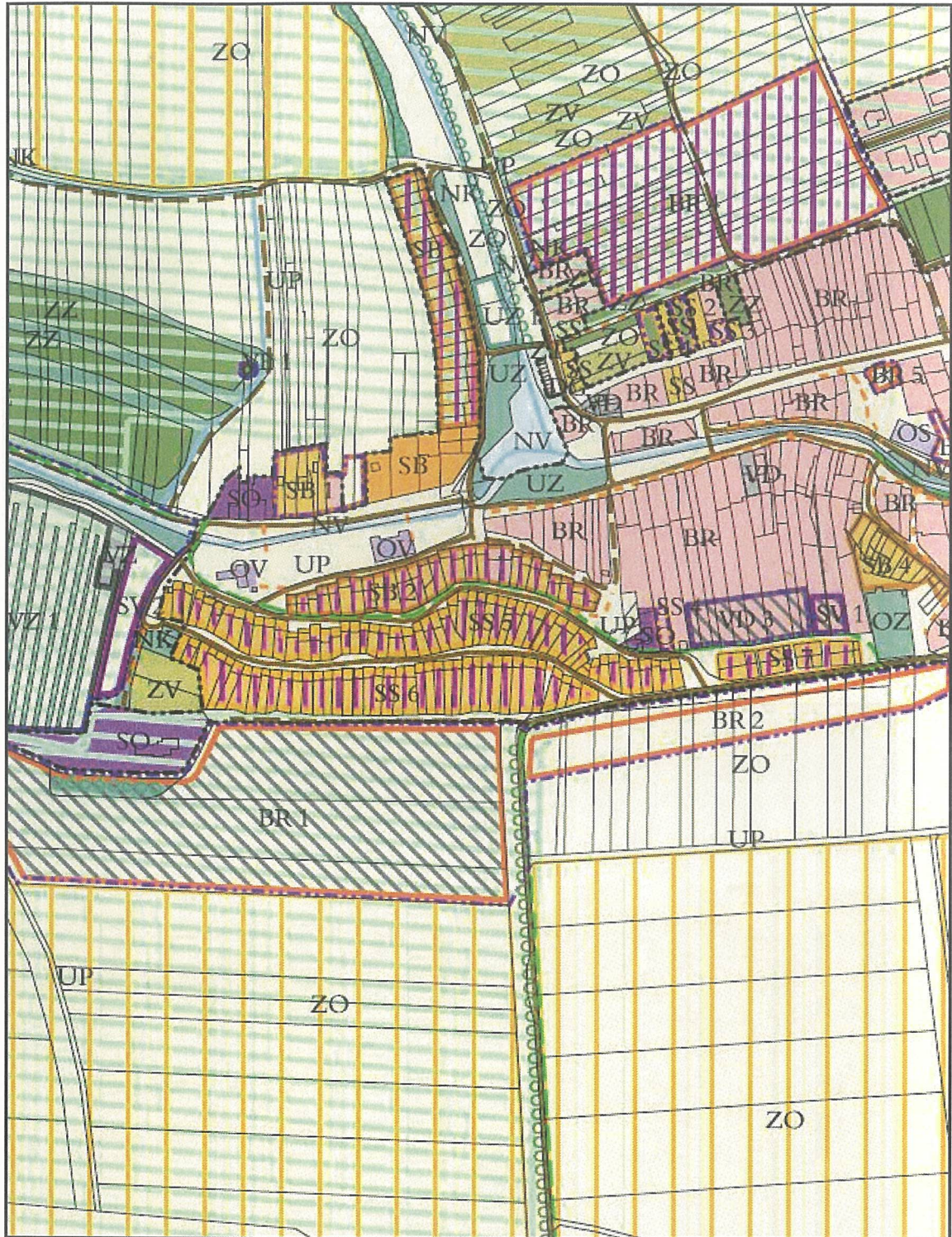


vzorové objemové řešení - příklad



Název akce : Starovice – lokalita vinných sklepů
Místo : Starovice
Stupeň PD : územní studie

vymezení řešených ploch dle ÚPN

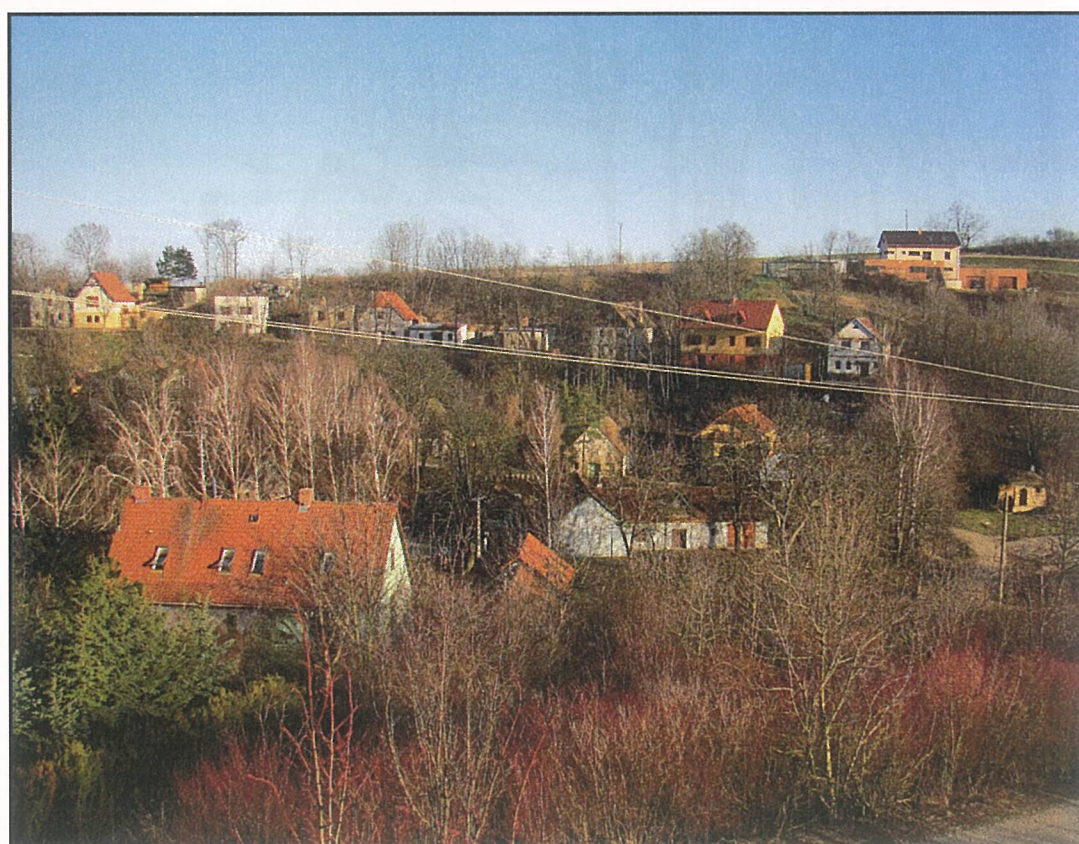


Břeclav, 06/2014

Ing. Jaroslav Fojtách, ing. arch. Simona Kodýtková

Název akce : Starovice – lokalita vinných sklepů
Místo : Starovice
Stupeň PD : územní studie

FOTODOKUMENTACE (pohledy na lokalitu, původní dochované sklepy, nové objekty)



Název akce : Starovice – lokalita vinných sklepů
Místo : Starovice
Stupeň PD : územní studie



Název akce : Starovice – lokalita vinných sklepů
Místo : Starovice
Stupeň PD : územní studie



Název akce : Starovice – lokalita vinných sklepů
Místo : Starovice
Stupeň PD : územní studie

