

Obsah zprávy:

1. Identifikační údaje
2. Zadání, účel zakázky a rozsah řešeného území
3. Rozsah a podrobnost koncepční studie, podklady
4. Základní problematika vymezeného území a jejich částí
 - 4.1 Východní část řešeného území
 - 4.2 Západní část řešeného území
5. Základní komentář k navrženému koncepčnímu řešení
 - 5.1 Východní část řešeného území - urbanisticko architektonické řešení
 - 5.2 Západní část řešeného území - urbanisticko architektonické řešení
 - 5.3 Principy navržených sadových úprav
6. Závěr a doporučení dalšího postupu
7. Fotodokumentace

1. Identifikační údaje

Zakázka:	Územní studie – Nová Ves - Pohořelice
Místo stavby:	Nová Ves, Pohořelice
Stupeň dokumentace:	Koncepční územní studie
Objednatel:	Město Pohořelice Vídeňská 699, 691 23 Pohořelice
Zpracovatel dokumentace:	ARCHIKA - architektonická projekční kancelář s.r.o. IČ: 293 18 581 DIČ: CZ 29318581
Autoři studie:	
Urbanisticko architektonické řešení	Ing. arch. Jindřich Kaněk Ing. arch. Vojtěch Koudelka Ing. arch. Dagmar Blahová Bc. Petr Otěpka
Vegetační úpravy	Ing. Eva Wagnerová
Datum vyhotovení:	12/2021

2. Zadání, účel zakázky a rozsah řešeného území

Zakázka byla zadána objednávkou č. 826/2021 ze dne 21. 12. 2021.

Účelem zakázky je vypracování koncepční územní studie v rozsahu řešeného území, jenž stanoví:

- nové funkční a provozní uspořádání stávajících funkčních ploch
- charakter těchto funkčních ploch a jejich provozní vazby
- předpokládaný rozsah a situování navrhovaného objektu pro setkávání
- navrhovaný charakter parkových ploch
- rozsah odstavných ploch pro osobní automobily včetně základní komunikačních tras

Tato studie bude základním materiálem pro připomínkování, projednání a následnému zpřesnění programové náplně pro řešené území a jejich podrobnější řešení.

Rozsah řešeného území byl určen na společném jednání objednatele a zhotovitele: Řešené území se nachází na jižním okraji obce Nová Ves a to východně a částečně i západně podél stávající místní komunikace.

Východní část řešeného území je vymezena parcelami č.362/1, 362/3, 362/4 jejichž součástí jsou dvě budovy a to budova bývalé školy rekonstruovanou na mateřskou školu a budova prodejní jednotky. Tyto plochy uvedených parcel jsou ze západní strany vymezeny páteří místní komunikací p.č. 437/1, z jižní strany rybníčním náhonem p.č. 1006/1, z východní strany zahradou rodinného domu p.č.373/1 a ze severní strany místní komunikací p.č. 433/1.

Západní část řešeného území je vymezena v podstatě parcelou č. 418/56. Tato parcela na východní straně přiléhá k páteřní místní komunikaci a z jihu, západu a severu na ni navazují parcely rodinné a hospodářské zástavby.

3. Rozsah a podrobnost koncepční studie, podklady

Rozsah této koncepční územní studie řeší pouze základní provozně prostorové uspořádání vymezeného území a rámcovou provozní náplň objektu pro setkávání. Koncepční územní studie určuje předpokládané funkční využívání jednotlivých ploch a určuje základní provozní vazby mezi těmito plochami.

Koncepční studie se nezabývá detailním materiálovým řešením, prvkovým vybavením území ani detailním řešením objektu pro setkávání. Navržené řešení je pouze námětové tak, aby mohl být následně stanoven závazný stavební program pro řešené území, jeho části a jeho objekty. Územní studie má sloužit pro následné konkrétní stanovení funkčního a provozního využívání jednotlivých ploch včetně stanovení jejich případných hranic (zahradra mateřské školy). Dále pro určení závazných provozních vazeb, které by měly být podrženy jako dlouhodobé územní rezervy pro výhledové plnohodnotné využívání řešeného území.

Podklady:

- katastrální mapa v rozsahu řešeného území
- ortofotomapa v rozsahu řešeného a navazujícího území
- projektová dokumentace stavebních úprav bývalé školy (ARCHIKA 2022)
- Novostavba 4 RD p.č. 56, 57, 418/1 (DÚR 05/2020, ing. R. Čech)
- výškopisné a polohopisné zaměření části řešeného území
- fotodokumentace (ARCHIKA 2022)

4. Základní problematika vymezeného území a jejich částí

Řešené území se nachází na jižním okraji obce a sestává ze dvou částí, které přiléhají z východní a západní strany k páteřní místní komunikaci. Řešené území není urbanisticky výrazně vymezeno a spíše má charakter rozvolněného území se solitérními objekty a volnou, rozvolněnou a odsazenou zástavbou rodinných domů.,

4.1 Východní část řešeného území

Východní část řešeného prostoru je vymezena ze západní strany páteřní místní komunikací, z jižní strany Mlýnským náhonem, z východní strany zahradou rodinného domu a ze severní strany místní účelovou komunikací.

Tato řešená část má spíše rovinný charakter nepatrně ukloněný od páteřní komunikace k oplocení soukromé zahrady a k Mlýnskému náhonu. Převážnou část řešené plochy tvoří zanedbaný a přestárlý sad ovocných stromů a poměrně rozsáhlá náletová zeleň, která byla v průběhu zpracování této studie objednatelem z velké části odstraněna. Součástí řešené plochy jsou dvě stávající budovy a to prodejna Jednoty spotřebního družstva Mikulov a budova bývalé školy. Obě budovy jsou situovány při stávající páteřní komunikaci.

Objekt prodejny je situován na okraji řešené části. Před objektem prodejny je zpevněná plocha pro přístup a parkování zákazníků, za objektem je manipulační dvůr pro zásobování prodejny. Architektonická kvalita objektu je spíše podprůměrná zvláště pak při bočních a zadním pohledu.

Objekt bývalé školy, který se v současné době stavebně upravuje pro mateřskou školu, se také nachází u stávající páteřní komunikace obce zhruba ve středu řešené plochy. Objekt bývalé školy je poměrně výraznou budovou s kvalitní

prvorepublikovou architekturou. Součástí objektu mateřské školy jsou navazující zpevněné plochy a výhledová zahrada mateřské školy, která bude prostorově navazovat na přilehlý park. Na objekt bývalé školy jižním směrem navazuje stávající plocha dětského hřiště.

Řešená plocha je na východní straně vymezena oplocením soukromé zahrady, podél něhož je z části dochovaný příkop pro odvod přívalových dešťových z navazující komunikací a zástavby do rybníčního náhonu. Tento příkop (svodnice) byl v minulosti částečně zasypan a jeho původní profil je dochovaný pouze v malém úseku.

Problémové části vymezeného území

- vymezené území v současné době postrádá charakter významnějšího veřejného prostoru
- hrana stávající boční komunikace není ohraničena a navazují na ni místa s kontejnery na tříděný odpad, vjezd na manipulační dvůr prodejny má charakter provizoria, dvůr prodejny a jeho oplocení je zanedbané
- objekt prodejny má přijatelnou pohledovou kvalitu pouze na straně vstupu, pohledu od páteřní komunikace
- původní odvodňovací příkop (svodnice) podél oplocení soukromé zahrady je z velké části zasypan a je zarostlý náletovou zelení
- původní oplocení objektu bývalé školy je částečně dochováno pouze při chodníku u páteřní komunikace, ostatní části oplocení jsou většinou zcela zničené
- jižní část vymezeného prostoru byla zcela zarostlá náletovou zelení, která je postupně odstraňována, břehová hrana rybníčního náhonu je v současné době obtížně přístupná
- stávající zeleň zahrnuje řadu poškozených nebo přestárých dřevin

Limitující části a prvky, záměry v území

- souběžný chodník včetně autobusové zarány při stávající páteřní komunikaci (v nedávné době nově provedeno)
- prostor před stávající prodejnou
- poloha stávající studny
- navržené stavební úpravy u objektu bývalé školy
- poloha stávajícího dětského hřiště
- stávající technická infrastruktura
- stávající hodnotná vzrostlá zeleň

4.2 Západní část řešeného území

Západní část řešeného prostoru zahrnuje stávající rozvolněnou plochou, která je z východní strany vymezena stávající páteřní komunikací a z ostatních světových stran je ohraničena pozemky navazující převážně rodinné zástavby.

Tato řešená část byla původně určitou obecní návší, která postupně ztratila svůj původní charakter. Řešená plocha je v současné době neuspořádaná a zahrnuje jednotlivé, již nefunkční prvky a funkční plochy bez vzájemných vazeb. Původní autobusová točna je již nefunkční a byla nahrazena klasickou průjezdnou autobusovou zastávkou s chodníkem u páteřní komunikace. Původní plocha s posezením a zděné přístřešky pro kulturní akce jsou zdevastovány a zcela nefunkční. Původní navazující uliční zástavba na severní straně vymezené plochy byla zbourána.

Problémové části vymezeného území

- nefunkční autobusová točna
- nefunkční objekty a prvky určené pro kulturně společenské akce
- torzo stávající polní cesty vedené středem vymezené plochy

- severně navazující plocha se zbouranou původní zástavbou

Limitující části a prvky, záměry v území

- stávající autobusová zastávka a chodník při páteřní komunikaci

- parcely a stavby navazující rodinné a hospodářské stávající zástavby

- plánovaná výstavba rodinných řadových domu v severně navazujícím území

- stávající technická infrastruktura

- hodnotná vzrostlá zeleň

5. Základní komentář k navrženému koncepčnímu řešení

Konkrétní stavební program pro řešené území nebyl objednatelem závazně stanoven. Zpracovatel této územní studie na úvodním jednání navrhl námětové úpravy řešeného území včetně doporučeného situování navrhovaného objektu pro setkávání občanů. Vlastní objekt pro setkávání občanů rozpracoval v různých variantách, které byly zpracovány na úrovni pracovních provozně plošných návrhů bez podrobnějšího řešení. Po projednání těchto námětových řešení byl dohodnut rozsah a podrobnost zpracovávané územní studie. Bylo dohodnuto, že územní studie bude zpracována jako námětový materiál, který bude sloužit po svém projednání jako podklad pro detailnější rozpracování vybraných částí. Dále bylo dohodnuto, že případný objekt pro setkávání občanů by měl být pojat spíše v přiměřené, úměrné velikosti a měl by být situován co nejbližší stávajícímu objektu prodejny. Tímto situováním bude podstatná plocha řešeného území vyčleněna pro případný „park“. Součástí této územní studie je také námětové řešení sadových úprav v rozsahu řešeného území s částečným přesahem na navazující části sousedícího území.

Dohodnutý námětový stavební program pro řešené území:

Východní část řešeného území

- zakomponování rekonstruovaného objektu bývalé školy pro potřeby MŠ včetně její zahrady

- zachování plochy stávajícího dětského hřiště

- obnovení motivu původní „svodnice“ na východní hraně řešeného území

- zakomponování stávajícího Mlýnského náhonu do řešeného území

- situování objektu pro setkávání s námětovou provozní náplní (vstupní komunikace, malý sál se skladem a případně malou kuchyňkou, sanitární zázemí, technické zázemí, místnost pro umístění technologického vybavení pro příležitostné občerstvení)

- umístění malého podia a plochy pro hlediště s přiměřeným přístupem pěších a s dobrou provozní vazbou na objekt pro setkávání a příjezdovou komunikaci

- umístění univerzální plochy pro sportovní vyžití např. malé hřiště (volejbal, mini fotbal atd.)

- vytvoření dostatečné plochy pro propojující parkové úpravy navržených funkčních částí.

Západní část řešeného území

- situování nových parkovacích stání pro osobní vozidla v ploše bývalé autobusové točny

- navržení parkových úprav navazujících ploch včetně základního uspořádání komunikací

- zpracování výhledových záměrů v řešeném a navazujícím území

f

5.1. Východní část řešeného území - urbanisticko architektonické řešení

Stávající objekty prodejny, mateřské školy s dětským hřištěm a vlastní zahradou jsou začleněny do navrženého celku, který sestává s objektu pro setkávání občanů a k němu přičleněných funkčních ploch a parkových úprav provozně propojených v jeden funkční celek. Objekt pro setkávání je záměrně co nejvíce přisazen k stávajícímu objektu obchodu s provozním připojením na stávající účelovou komunikaci. Tímto umístěním objektu pro setkávání se docílí částečného optického odclonění objektu stávající prodejny a přenesení pozornosti na navržený objekt pro setkávání. Zároveň také nedojde k optickému a provoznímu uzavření navrženého „parku“. Objekt pro setkávání se tak se svými navazujícími funkčními plochami (podium, hlediště, hřiště) stane součástí navrhovaného parku. Plocha pro kontejnery na tříděný odpad je navržena celá k přemístění z nároží páteřní komunikace dál mezi vjezdy z boční komunikace. Vlastní parkové úpravy lze rozdělit na část při stávající páteřní komunikaci s navazujícím sadem u objektu pro setkávání a na parkové úpravy spíše přírodního charakteru podél východní hrany u obnovené „svodnice“ a podél Mlýnského náhonu. Obě tyto části navržených parkových úprav jsou vzájemně propojeny parkovými cestami, které jsou připojeny na stávající chodník při páteřní komunikaci, včetně připojení na boční účelovou komunikaci a prostoru kolem rybníčního náhonu. Obnovená „svodnice“ je při Mlýnském náhonu rozšířena a vytváří zde motiv vlhké louky – mokřadu. Nadstavbově je zde i lehce rozvolněna osa Mlýnského náhonu, aby byl co nejvíce podpořen atraktivní přírodní prvek.

5.2. Západní část řešeného území - urbanisticko architektonické řešení

Nosným prvkem navrženého řešení v této části vymezeného území je parkoviště pro osobní vozidla a navazující parkové úpravy. V ploše stávající nefunkční autobusové točny za nově provedenou autobusovou zastávkou je navrženo parkoviště pro cca 19 osobních vozidel. Na tuto zpevněnou plochu navazuje plocha s parkovou úpravou propojenou chodničky pro pěší. Severním směrem od navrženého parkoviště je zpracován výhledový záměr výstavby čtyř řadových rodinných domu, které jsou od páteřní komunikace odděleny zeleným pásem se stromořadím. Variantně jsou zde navržena podél obslužné komunikace podélná parkovací stání, která by mohla nahradit navrženou zpevněnou plochu při uvažovaných rodinných domech

5.3. Principy navržených sadových úprav

Koncepce vegetace ve východní části řešeného území mezi prodejnou a mateřskou školou je vázaná na situování a prostorové uspořádání navrhovaného objektu pro setkávání občanů. Koncepce vegetace vychází také z navrhované změny využívání současného prostoru, který by se výhledově měl stát centrem společenského dění obce.

Základem se stanou stávající stromy, včetně ovocných dřevin /ořešáky, jabloně/ dlouhodobě a tradičně v tomto místě využívaných. Veškeré tyto stromy budou upraveny arboristou pro prodloužení perspektivy dožití a provozní bezpečnost.

Dosadba nových kvalitních stromů v travnatém terénu je doporučena v poměrně velkém rozsahu. Nově je navržen malý „obecní sad“ jabloní, nebo třešní mezi objektem pro setkávání občanů a zahradou mateřské školy. Sad může být také využíván k pobytu, je zároveň centrem venkovního prostoru, umožní klidové posezení ve stínu pod korunami stromů na neformálním mobiliáři.

Sadem vede pěšina od přechodu přes hlavní komunikaci směrem k upravené trase Mlýnského náhonu. Zde se navrhuje nejen lehká úprava - prodloužení toku, ale i přirozená modelace, snížené okolí vodního toku, včetně rozšíření prostoru odvodňovacího příkopu (svodnice) podél hranice soukromé zahrady.

Modelací zde může vzniknout periodický mokřad, zajímavý prostor pro přirozenou příbřežní vegetaci a drobné živočichy /oboživelníky, ptáky, některé mizející druhy hmyzu, atd. Zároveň tato úprava pomůže zpomalit koloběh vody v území a zlepšit mikroklimatické podmínky místa. Snížení břehových hran Mlýnského náhonu je doprovázeno dosadbou přírodě blízkých dřevin /topoly, vrby, střemcha, olše atd/.

Do navrhované úpravy řešeného území by bylo vhodné přičlenit i zbylé území při Mlýnském náhonu až po stávající páteřní komunikaci.

Navržená parková pěšina prochází rozdílným územím – nejprve společenskou částí u objektu pro setkávání, pak pobytovým sadem a pak luční enklávou s mokřadem. Na každý typ území je navázán odlišný charakter bylinného patra. V pobytovém sadu s vyšší četností seč se počítá s nízkých trávníkem, v okolí mokřadu je možné nechat stabilizovat klasickou květnatou louku s jamími cibulovinami /například s masivní dosadbou bílých narcisů/.

Podél páteřní komunikace je navržena doprovodná alej, která končí až u autobusové zastávky čtveřicí stromů.

Na západní straně řešeného území je kompaktní samostatná travnatá plocha, s mírně zvlněným terénem, kterou jsou vedeny ve dvou směrech neformální pěšiny. Plocha a pěšiny jsou doplněny stromy s podchodnými korunami.

Ke stávajícím ořešákům je možné dosadit kvetoucí stromy - plnokvěté třešně, které bohatě kvetou, ale neplodí, nebo lípy, javory babyky, atd.

6. Závěr a doporučení dalšího postupu

Tato koncepční územní studie bude po jejím projednání a schválení sloužit investorovi pro rozhodnutí o rozsahu a formě plánovaných úprav v řešeném prostoru a k dalšímu upřesnění stavebního programu jak pro jednotlivé části, tak i pro případný objekt pro setkávání občanů.

Po upřesnění stavebního programu bude nutné vybrané části území koncepčně závazně dořešit tak, aby bylo zcela jasné jejich prostorové, objemové a technické řešení včetně případných objektů.

Před zpracováním následné podrobnější dokumentace bude vhodné pořídit:

- doplnění provedeného výškopisného a polohopisného zaměření
- dendrologický průzkum stávající zeleně (řada dřevin je již přestárlá, ale jsou zde i poměrně kvalitní vzrostlé dřeviny)
- doplnění a aktualizace podkladů od stávající technické infrastruktury