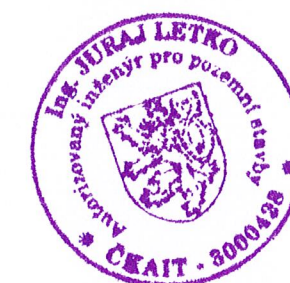


LOGISTICKÝ AREÁL GARRIBBA

POHOŘELICE

architektonická štúdia





KONCEPT NÁVRHU

Riešený pozemok je situovaný na okraji obce Pohořelice na parceliach medzi diaľnicou D2 (trasa Viedeň-Brno) a cestou II/416, v blízkosti diaľničného privádzača. Návrh využíva strategickú pozíciu a veľmi dobrú dopravnú dostupnosť pozemku pre umiestnenie logistického centra. Areál bude dopravne napojený na plánovaný kruhový objazd zo severozápadnej strany pozemku. Na pozemku sú navrhované 3 objekty - 2 logistické haly, ktoré budú slúžiť ako logistické centrá, a retail s funkciou obchodu, služieb a administratívou. Tvar a orientácia riešeného pozemku definuje minimalistické hmotové a architektonické riešenie objektov. Návrh svojím riešením rešpektuje v maximálnej možnej miere charakter lokality a kladie dôraz na nenásilné začlenenie objektov do krajiny (izolačný zelený val s výsadbou v rastlejšej zelene, zelená fasáda, zelená strecha,...), citlivé a racionálne narábanie s dažďovou vodou (retenčné jazierko, dažďové záhrady, vodopriepustné povrchy) a využitie alternatívnych zdrojov energie (fotovoltaické panely).



ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ
 hranice zastavěného území v rozsahu k datu 15.12.2018

VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

číslo plochy	znázornění	popis
1	[Symbol]	územní plocha
2	[Symbol]	územní plocha s rozdílným způsobem využití
3	[Symbol]	územní plocha s rozdílným způsobem využití - veřejná doprava
4	[Symbol]	územní plocha s rozdílným způsobem využití - veřejná doprava - železniční
5	[Symbol]	územní plocha s rozdílným způsobem využití - veřejná doprava - silniční
6	[Symbol]	územní plocha s rozdílným způsobem využití - veřejná doprava - vodní
7	[Symbol]	územní plocha s rozdílným způsobem využití - veřejná doprava - ostatní
8	[Symbol]	územní plocha s rozdílným způsobem využití - veřejná doprava - ostatní - železniční
9	[Symbol]	územní plocha s rozdílným způsobem využití - veřejná doprava - ostatní - silniční
10	[Symbol]	územní plocha s rozdílným způsobem využití - veřejná doprava - ostatní - vodní
11	[Symbol]	územní plocha s rozdílným způsobem využití - veřejná doprava - ostatní - ostatní
12	[Symbol]	územní plocha s rozdílným způsobem využití - veřejná doprava - ostatní - ostatní - železniční
13	[Symbol]	územní plocha s rozdílným způsobem využití - veřejná doprava - ostatní - ostatní - silniční
14	[Symbol]	územní plocha s rozdílným způsobem využití - veřejná doprava - ostatní - ostatní - vodní
15	[Symbol]	územní plocha s rozdílným způsobem využití - veřejná doprava - ostatní - ostatní - ostatní
16	[Symbol]	územní plocha s rozdílným způsobem využití - veřejná doprava - ostatní - ostatní - ostatní - železniční
17	[Symbol]	územní plocha s rozdílným způsobem využití - veřejná doprava - ostatní - ostatní - ostatní - silniční
18	[Symbol]	územní plocha s rozdílným způsobem využití - veřejná doprava - ostatní - ostatní - ostatní - vodní
19	[Symbol]	územní plocha s rozdílným způsobem využití - veřejná doprava - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní
20	[Symbol]	územní plocha s rozdílným způsobem využití - veřejná doprava - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - železniční
21	[Symbol]	územní plocha s rozdílným způsobem využití - veřejná doprava - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - silniční
22	[Symbol]	územní plocha s rozdílným způsobem využití - veřejná doprava - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - vodní
23	[Symbol]	územní plocha s rozdílným způsobem využití - veřejná doprava - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní
24	[Symbol]	územní plocha s rozdílným způsobem využití - veřejná doprava - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - železniční
25	[Symbol]	územní plocha s rozdílným způsobem využití - veřejná doprava - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - silniční
26	[Symbol]	územní plocha s rozdílným způsobem využití - veřejná doprava - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - vodní
27	[Symbol]	územní plocha s rozdílným způsobem využití - veřejná doprava - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní
28	[Symbol]	územní plocha s rozdílným způsobem využití - veřejná doprava - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - železniční
29	[Symbol]	územní plocha s rozdílným způsobem využití - veřejná doprava - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - silniční
30	[Symbol]	územní plocha s rozdílným způsobem využití - veřejná doprava - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - vodní
31	[Symbol]	územní plocha s rozdílným způsobem využití - veřejná doprava - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní
32	[Symbol]	územní plocha s rozdílným způsobem využití - veřejná doprava - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - železniční
33	[Symbol]	územní plocha s rozdílným způsobem využití - veřejná doprava - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - silniční
34	[Symbol]	územní plocha s rozdílným způsobem využití - veřejná doprava - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - vodní
35	[Symbol]	územní plocha s rozdílným způsobem využití - veřejná doprava - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní
36	[Symbol]	územní plocha s rozdílným způsobem využití - veřejná doprava - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - železniční
37	[Symbol]	územní plocha s rozdílným způsobem využití - veřejná doprava - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - silniční
38	[Symbol]	územní plocha s rozdílným způsobem využití - veřejná doprava - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - vodní
39	[Symbol]	územní plocha s rozdílným způsobem využití - veřejná doprava - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní
40	[Symbol]	územní plocha s rozdílným způsobem využití - veřejná doprava - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - železniční
41	[Symbol]	územní plocha s rozdílným způsobem využití - veřejná doprava - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - silniční
42	[Symbol]	územní plocha s rozdílným způsobem využití - veřejná doprava - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - vodní
43	[Symbol]	územní plocha s rozdílným způsobem využití - veřejná doprava - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní
44	[Symbol]	územní plocha s rozdílným způsobem využití - veřejná doprava - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - železniční
45	[Symbol]	územní plocha s rozdílným způsobem využití - veřejná doprava - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - silniční
46	[Symbol]	územní plocha s rozdílným způsobem využití - veřejná doprava - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - vodní
47	[Symbol]	územní plocha s rozdílným způsobem využití - veřejná doprava - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní
48	[Symbol]	územní plocha s rozdílným způsobem využití - veřejná doprava - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - železniční
49	[Symbol]	územní plocha s rozdílným způsobem využití - veřejná doprava - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - silniční
50	[Symbol]	územní plocha s rozdílným způsobem využití - veřejná doprava - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - ostatní - vodní

KORIDORY A PLOCHY OZEČENÍ REZEVY

ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

OCHRANNÁ PÁSMA VYMEZENÁ ÚZEMNÍM PLÁNEM A OSTATNÍ ZÁVAZNÉ PRVKY

OSTATNÍ PODMÍNKY

INFORMATIVNÍ ÚDAJE

DOPRAVA

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

HRANICA POZEMKU

Z17 IVS-plochy výroby a skladování

Podmínkou pro rozhodování v ploše je realizace účinných protipovodňových opatření na území města. Prostorová struktura zástavby individuálně stanovená. Požaduje se prověření změn využití plochy územní studií. V územní studii a v navazujícím řízení budou uplatněny a řešeny tyto podmínky:

- Nápojení plochy na sílnici R4/L5 bude řešeno účelovou komunikací řezy se 2 dopravními napojeními.
- Účelové komunikace budou řešeny tak, aby umožňovaly dostatečně kapacitní dopravní obsluhu, resp. zpřístupnění i navazující plochy Z20.
- Bude upřesněna poloha a velikost ploch pro dopravu v klidu.
- Bude koordinována poloha sítí dopravní a technické infrastruktury, včetně řešení nakládání s dešťovou vodou; s důrazem na zadržení dešťové vody v ploše.
- Bude respektován návrh vodovodního přívozu, který zůstane ve veřejném prostoru.
- Budou stanoveny podrobnější podmínky prostorového uspořádání:
 - stavby budou mít přízemní podlaží vyvýšeno alespoň 50 cm nad úroveň hladiny stoletého přítlaku,
 - podzemní podlaží stavů v území povodňového ohrožení nesmí sloužit k bydlení a skladování látek závadných vodám a musí být staticky zajištěna,
 - nové stavby nesmí významně zhoršovat stávající odtokové poměry.
- pro stavby v území povodňového ohrožení používat vhodné stavební materiály (lodnost, menší akvizitní apod.),
- komunikace v záplavových územích realizovat buď v úrovni stávajícího terénu, nebo s dostatečně kapacitními mundačními mosty a propustky pro umožnění plynulého proudění vyběžených velkých vod.

Z20 IVS-plochy výroby a skladování

Pořadí výstavby letapozemků Z20 po vyčerpání plochy Z17. Podmínkou pro rozhodování v ploše je realizace účinných protipovodňových opatření na území města. Prostorová struktura zástavby individuálně stanovená. Požaduje se prověření změn využití plochy územní studií. V územní studii a v navazujícím řízení budou uplatněny a řešeny tyto podmínky:

- Bude upřesněna poloha a velikost ploch pro dopravu v klidu.
- Bude upřesněna a koordinována poloha sítí dopravní a technické infrastruktury, včetně řešení nakládání s dešťovou vodou; s důrazem na zadržení dešťové vody v ploše.
- Budou stanoveny podrobnější podmínky prostorového uspořádání:
 - Bude respektováno OP el vedení VN a sílniční ochranná pásna.
 - stavby budou mít přízemní podlaží vyvýšeno alespoň 50 cm nad úroveň hladiny stoletého přítlaku,
 - podzemní podlaží stavů v území povodňového ohrožení nesmí sloužit k bydlení a skladování látek závadných vodám a musí být staticky zajištěna,
 - nové stavby nesmí významně zhoršovat stávající odtokové poměry.
 - pro stavby v území povodňového ohrožení používat vhodné stavební materiály (lodnost, menší akvizitní apod.),
 - komunikace v záplavových územích realizovat buď v úrovni stávajícího terénu, nebo s dostatečně kapacitními mundačními mosty a propustky pro umožnění plynulého proudění vyběžených velkých vod.

BILANCIÁ NÁVRHU

celková plocha areálu 222 000 m²
 celková zastavaná plocha obkjetami 85 007 m² (38,3%)
 celková plocha spevnených ploch 45 720 m² (20,6%)
 celková plocha zelene 91 273 m² (41,1%)

SÚLAD NÁVRHU S ÚZEMNÝM PLÁNOM

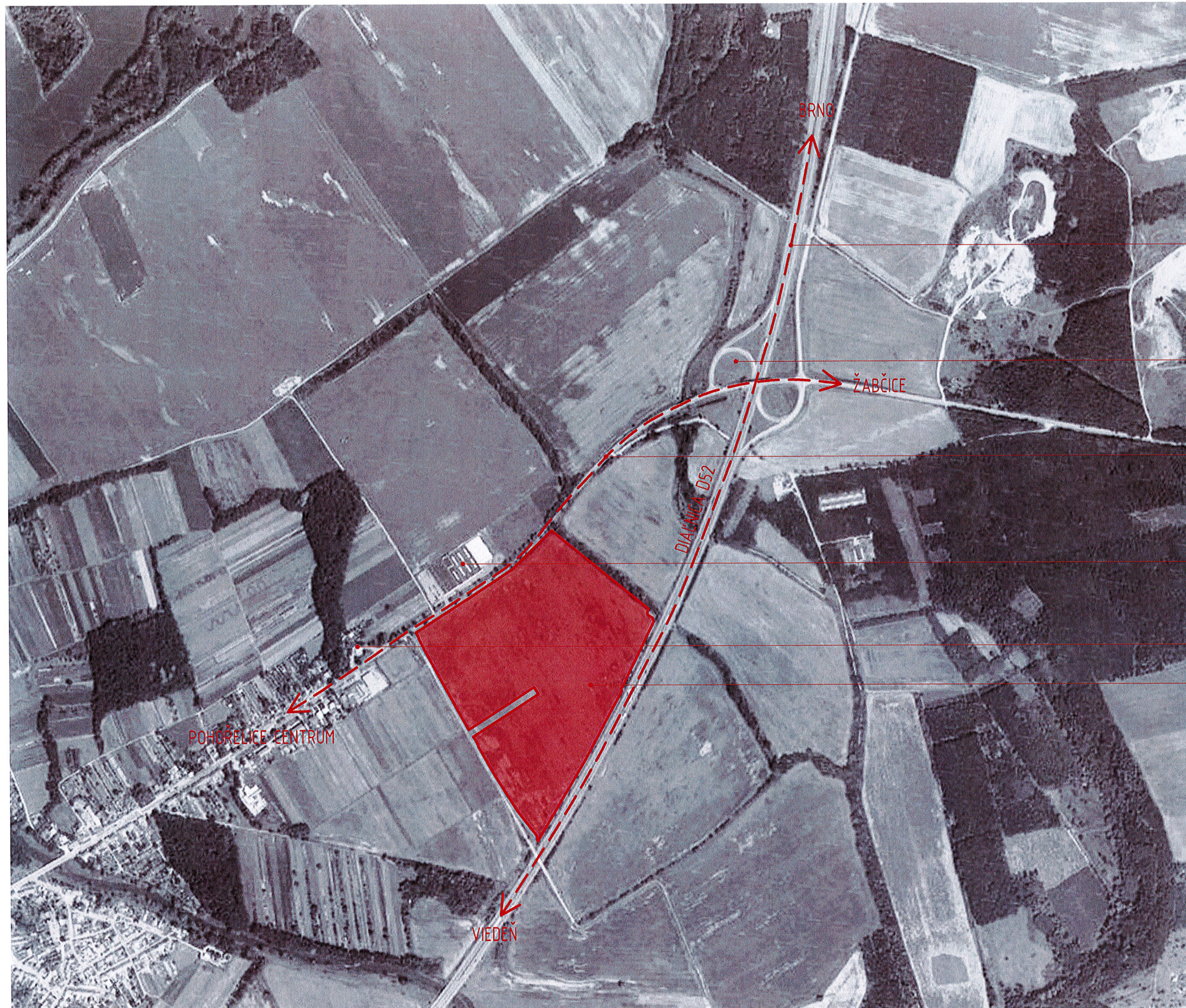
maximálna miera zastavanosti v zmysle ÚP: 75%
 navrhovaná miera zastavanosti 58,9%

58,9% < 75% ✓ NÁVRH JE V SÚLADE S ÚP

minimálna plocha zelene v zmysle ÚP: 25%
 navrhovaná plocha zelene 41,1%

41,1% > 25% ✓ NÁVRH JE V SÚLADE S ÚP





DIALNICA D52

ZJAZD Z DIAINICE

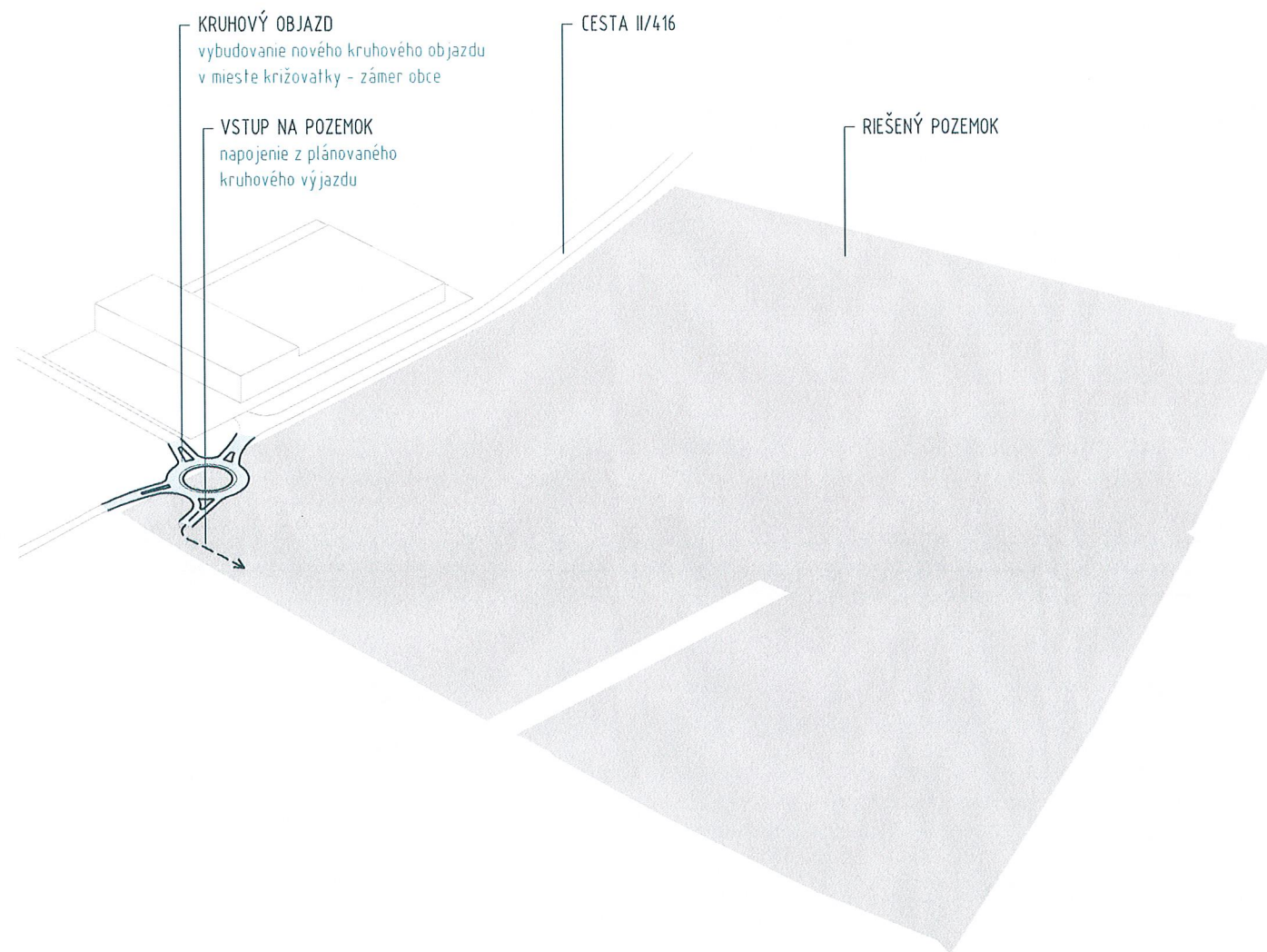
CESTA II/416

CPI MORAVIA BOOKS

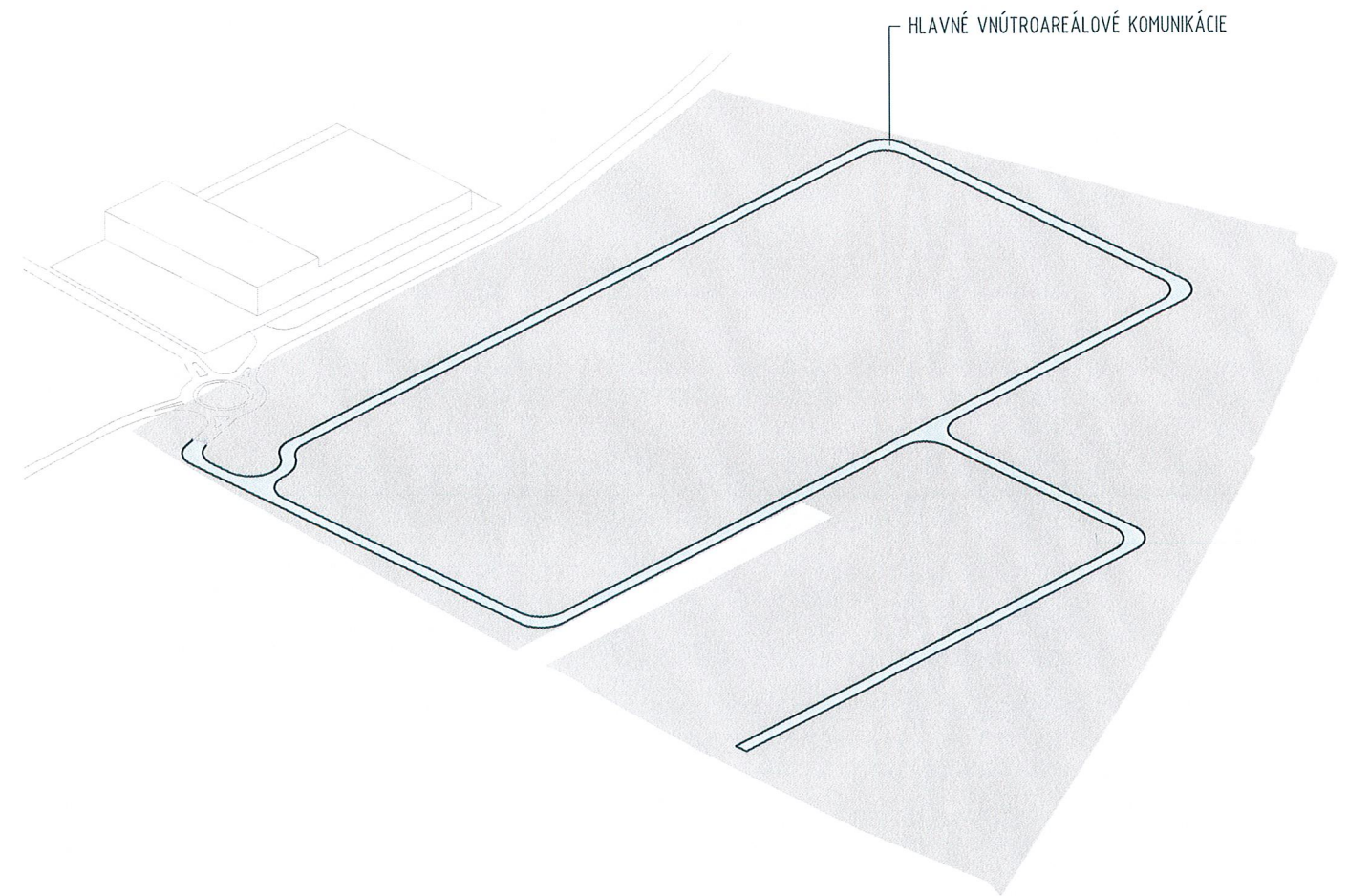
BENZINA

RIEŠENÉ ÚZEMIE

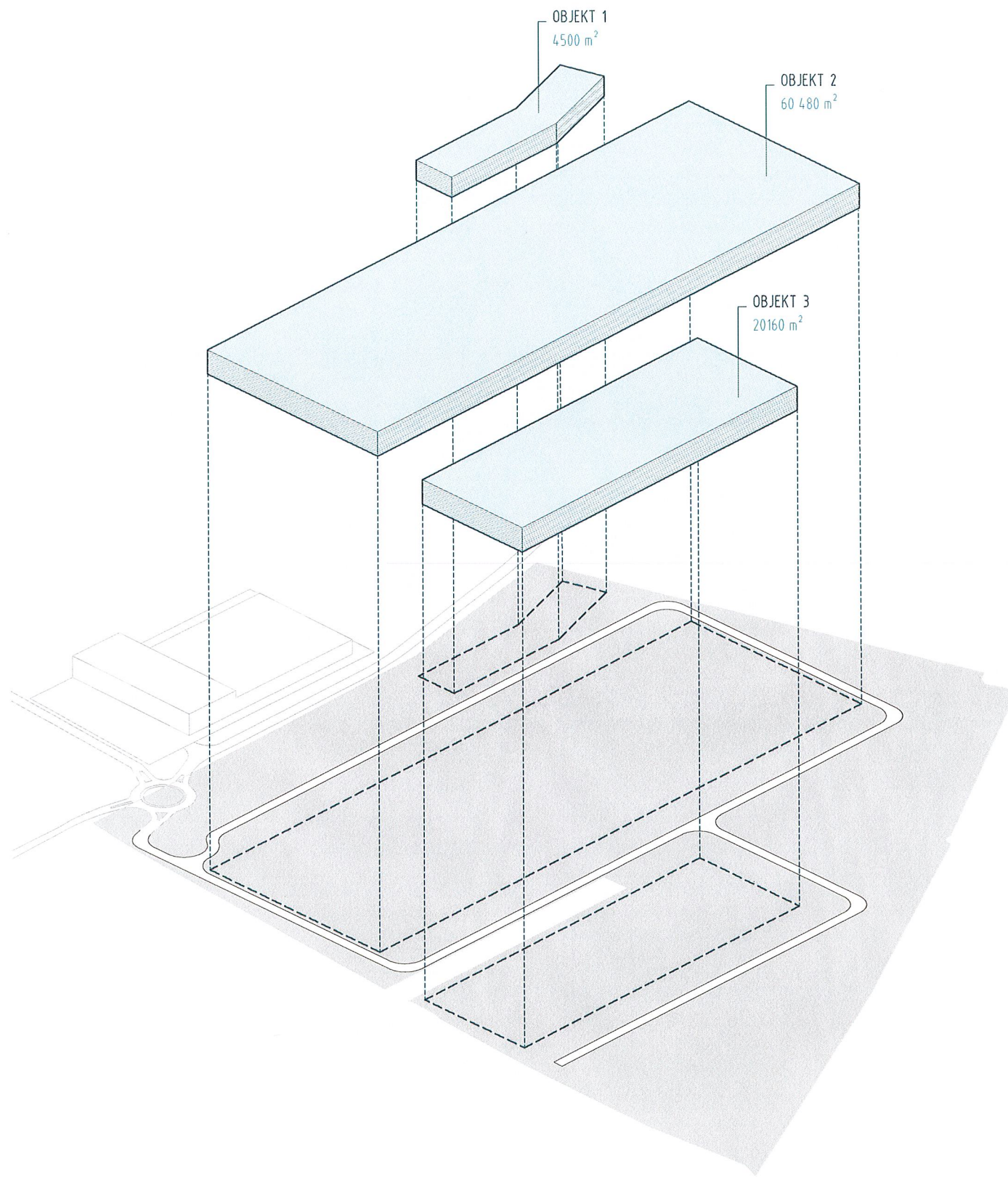




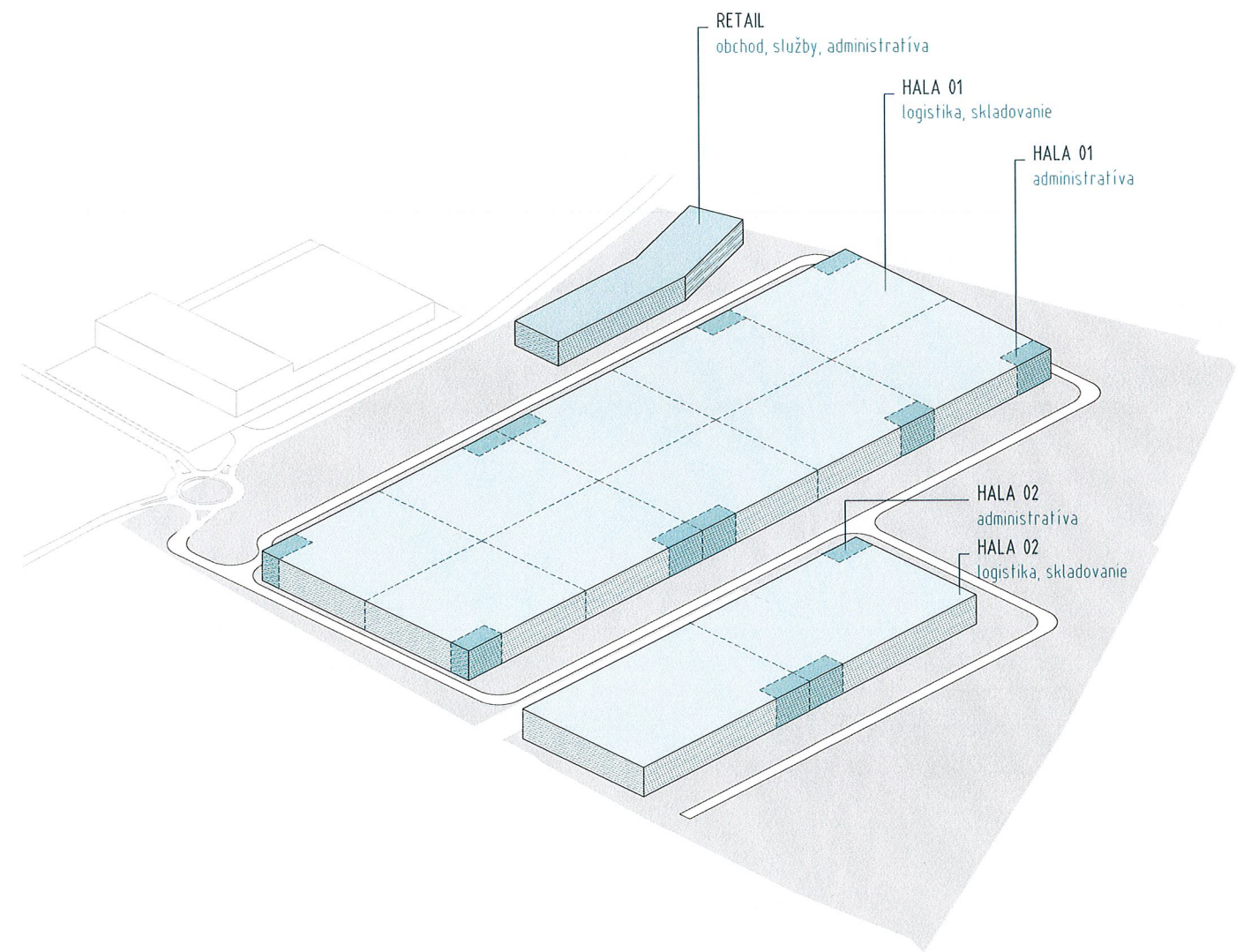
NAPOJENIE NA KOMUNIKÁCIU



DOPRAVNÉ RIEŠENIE



OBJEKTY

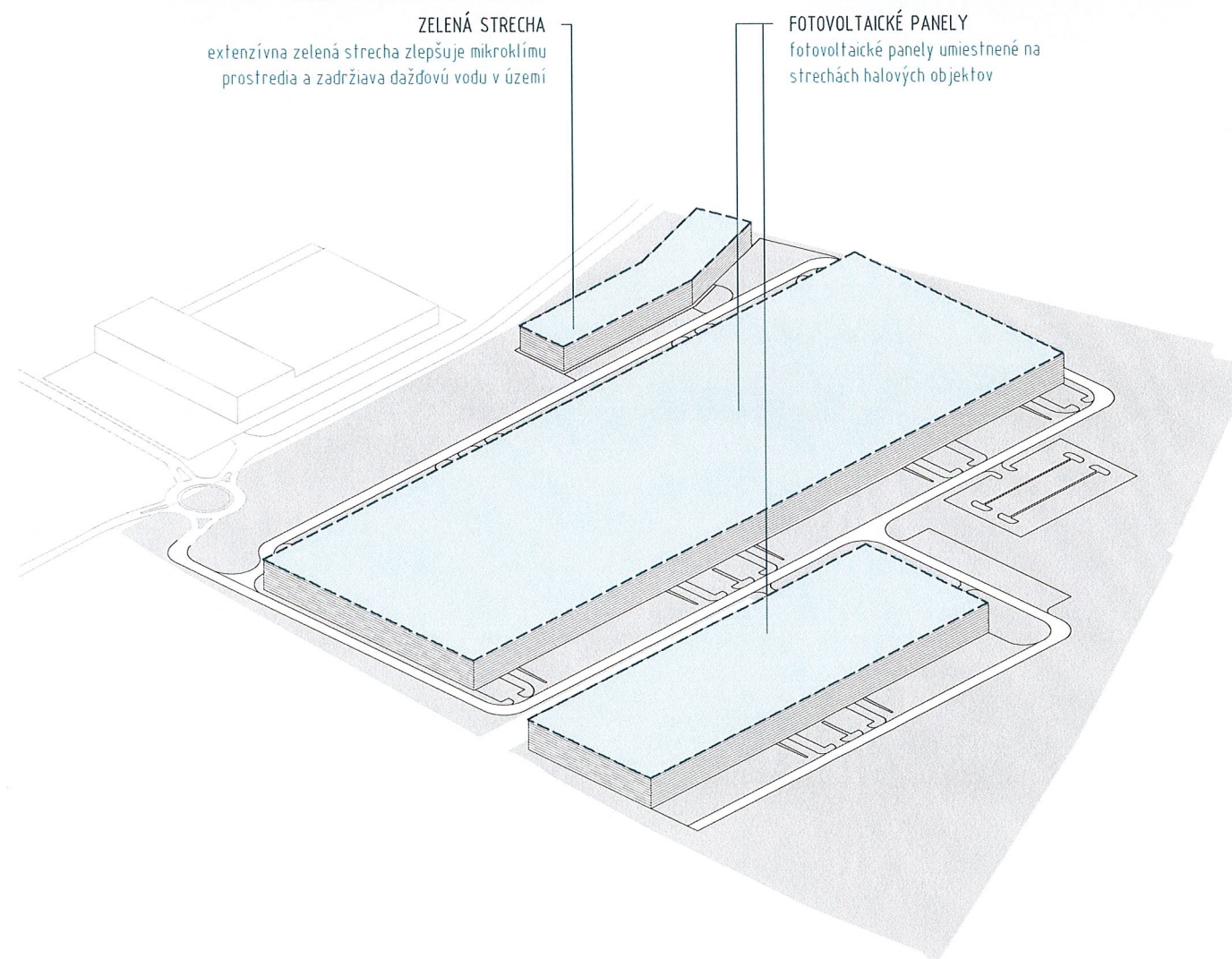


FUNKČNÉ VYUŽITIE



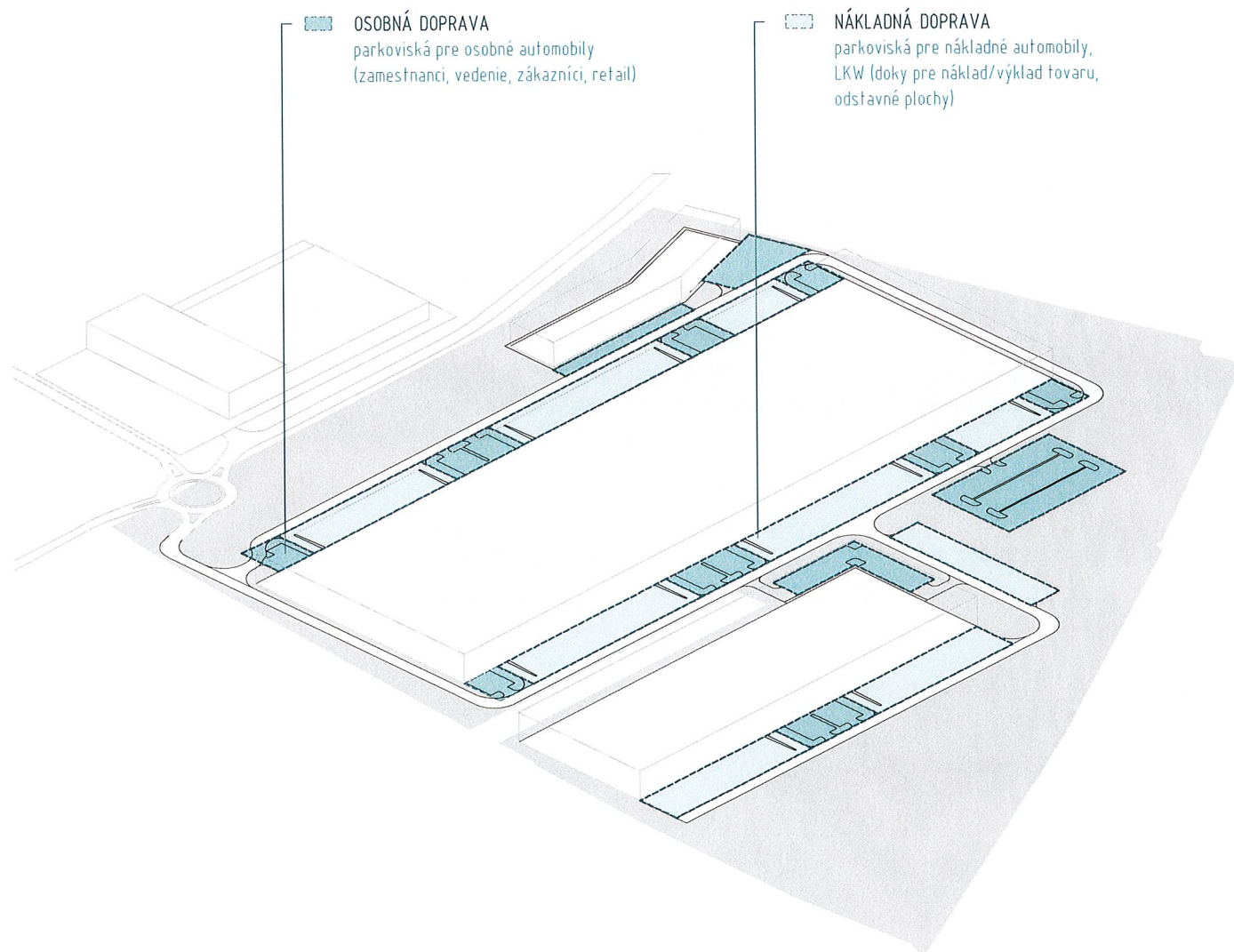
ZELENÁ STRECHA
 extenzívna zelená strecha zlepšuje mikroklimu
 prostredia a zadržiava dažďovú vodu v území

FOTOVOLTAICKÉ PANEĽY
 fotovoltaické panely umiestnené na
 strechách halových objektov



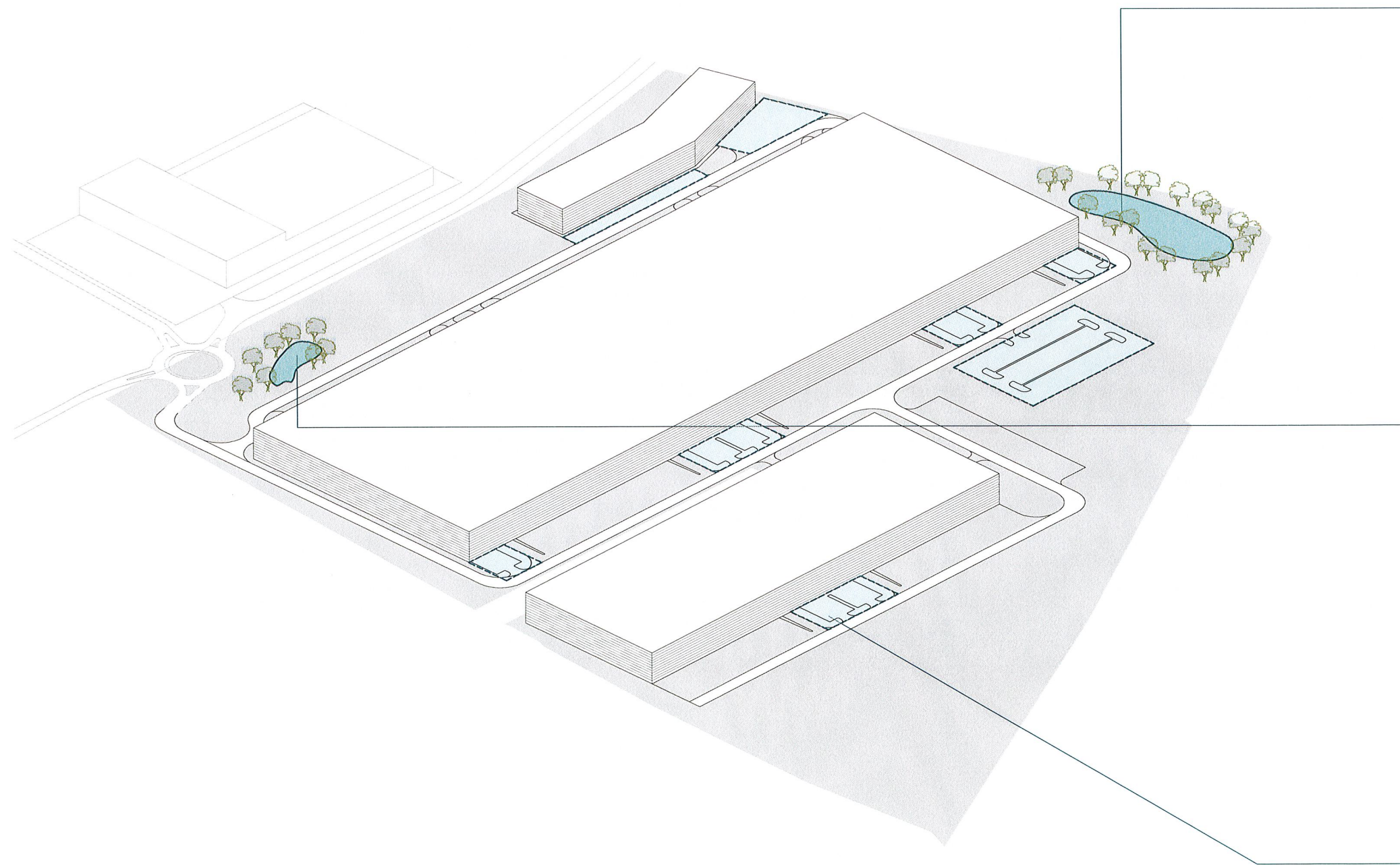
OSOBNÁ DOPRAVA
 parkoviská pre osobné automobily
 (zamestnanci, vedenie, zákazníci, retail)

NÁKLADNÁ DOPRAVA
 parkoviská pre nákladné automobily,
 LKW (doky pre náklad/výklad tovaru,
 odstavné plochy)



STATICKÁ DOPRAVA

STRECHY



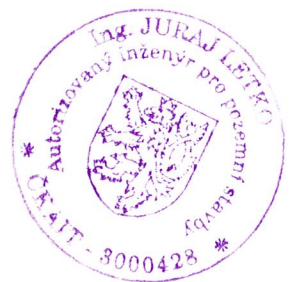
RETENČNÉ JAZIERKO
 regulácia, zadržiavanie a spätné využitie
 dažďovej vody v území



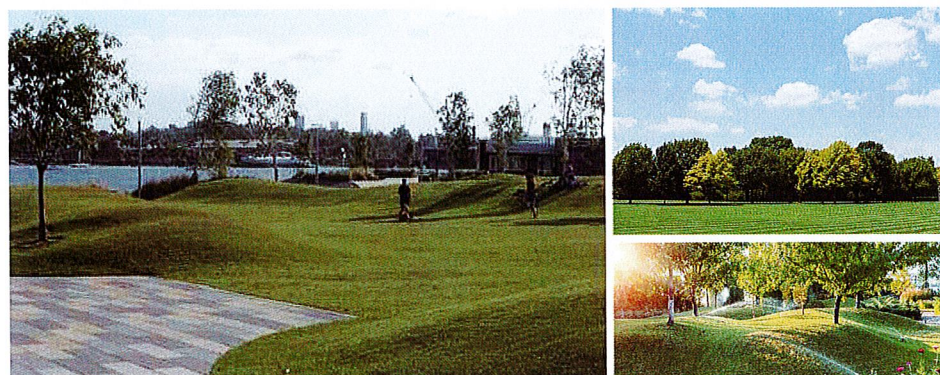
DAŽĎOVÁ ZÁHRADA
 okrasná výsadba, zadržiavanie dažďovej
 vody v území



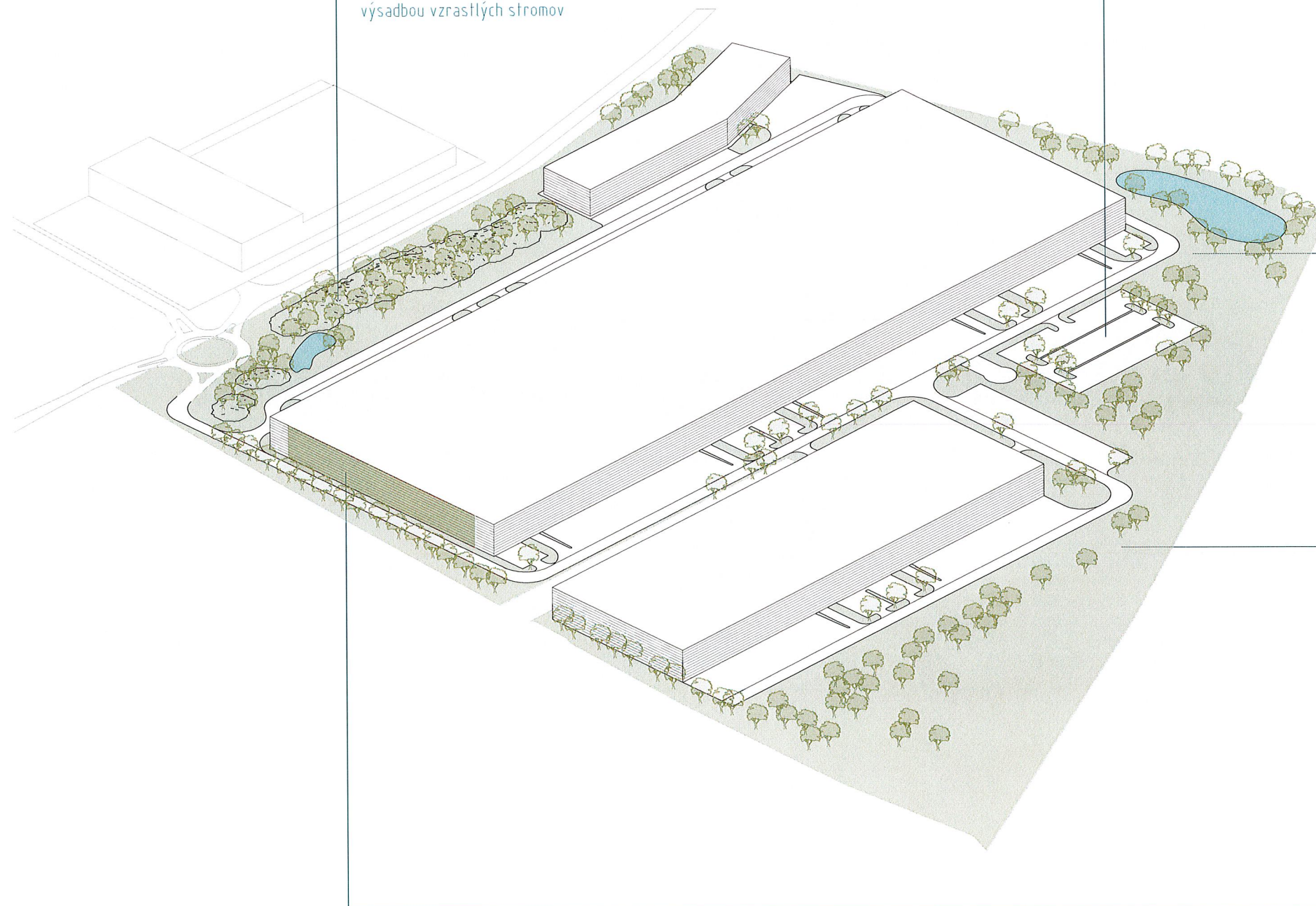
VODOPRIEPUSTNÝ POVRCH PARKOVÍSK
 zatravnňovacia dlažba prepúšťajúca dažďovú
 vodu na terén



ZELEŇ



ZELENÝ VAL
 izolačný val vytvorený zdvihnutím terénu s izolačnou výsadbou vzrastlých stromov



ZELEŇ NA PARKOVISKÁCH
 výsadba stromov a zelene na parkoviskách



OKRASNÁ VÝSADBA
 záhony trvaliek, tráv a nízkych krov v rámci celého areálu



TRÁVNIK/LÚKA
 striedanie plôch pravidelne koseného trávniku a výsevu lúčnou zmesou (prostredie pre hmyz, obmedzenie straty vlhkosti v území)



ZELENÁ FASÁDA
 popínavé rastliny na vertikálnej treláži z kovových laniek



ZELEŇ



LEGENDA PLÔCH

- BUDOVY NAVRHOVANÉ
- KOMUNIKÁCIA - ASFALT
- CHODNÍK
- PARKOVANIE - RETENČNÁ DLAŽBA
- ZELEŇ

LEGENDA ZNAČENIA

- HRANICA RIEŠENÉHO ÚZEMIA
- NAVRHOVANÉ STROMY

Plocha areálu = 222 000 m²

Zastavaná plocha objektami = 85 007 m² (38,3%)

Zastavaná plocha so spevnenými plochami = 45 720 m² (20,6%)

Plochy zelene = 91 273 m² (41,1%)



