

ÚZEMNÍ STUDIE

lokality B2, k.ú. Staré Hradiště

(textová část)

Obec Staré Hradiště má charakter příměstského sídla se smíšenou původní venkovskou zástavbou a zástavbou městského individuálního, resp. příměstského charakteru. Rozložení a návrh jednotlivých funkcí je směřován k rozvoji řešeného území jako sídla příměstského charakteru, vychází ze silných stránek obce, původní urbanistické struktury a jejího přírodního zázemí. Rozvoj se předpokládá zejména v oblasti bydlení, je možno využít přírodního potenciálu obce k rozvoji rekreace a dalších složek s tím spojených.

Řešené území, v územním plánu označené jako B2, je vymezeno na severu lokálním biokoridorem - Brozanským potokem, na východě stávajícím sportovním areálem. Jižní hranici území tvoří stávající komunikace III/0362 – Ohrazenická a západní hranici tvoří místní komunikace do obce Srch.

Funkční využití plochy je dle Obecně závazné vyhlášky obce Staré Hradiště č. 3/2006 schválené zastupitelstvem obce klasifikováno jako území obytné příměstské. Toto území je charakterizováno jako bydlení příměstského a venkovského charakteru se základní občanskou vybaveností. Přiléhající plochy na severní straně lokality B2 jsou dle platného územního plánu plochami trvalých travních porostů.

Funkční plochy dle ÚP:

Území obytné příměstské

Území pro bydlení příměstského a venkovského charakteru, se základní občanskou vybaveností

přípustné využití:

- rodinné domy
- užitkové a okrasné zahrady
- stavby a zařízení pro obchod a služby
- stavby a zařízení pro veřejné stravování
- stavby a zařízení ubytovací
- stavby a zařízení správní a administrativní místního významu
- stavby a zařízení zdravotnická a sociální péče
- stavby a zařízení kulturní a společenská
- stavby a zařízení školská a vzdělávací
- stavby pro individuální rekreaci
- stavby a zařízení pro sport
- hospodářské stavby, seníky, stodoly, sklady plodin a krmiv, stavby pro chov drobného domácího zvířectva, stavby a plochy pro odstavování zemědělské techniky na pozemcích rodinných domů, které nejsou určeny pro podnikatelské účely
- místní obslužné a účelové komunikace a komunikace pro pěší a cyklisty
- odstavné a parkovací plochy pro osobní automobily, individuální garáže

- stavby a zařízení nevýrobních služeb a výrobních služeb, které nenaruší úroveň životního prostředí nad míru stanovenou příslušnými předpisy a normami
- stavby a zařízení technického vybavení pro obsluhu řešeného území
- veřejná zeleň, drobná architektura, vodní prvky
- podmíněné funkční využití:
- bytové domy do 4 NP pouze za podmínky, že nebudou umístěovány na území pokrytém ochranným pásmem NKP Kunětická hora

nepřípustné využití:

- bytové domy nad 4 nadzemní podlaží
- objekty výroby průmyslové a zemědělské
- stavby a zařízení pro skladování a odstraňování odpadů
- stavby a zařízení výrobních služeb s negativními dopady na životní prostředí
- stavby a zařízení pro dopravní a technickou vybavenost s negativními dopady na životní a obytné prostředí
- čerpací stanice pohonných hmot
- hromadné garáže

Zemědělské plochy- trvalé travní porosty

Jedná se o intenzivní travní porosty a pastviny a extenzivní travní porosty.

přípustné využití:

- trvalé travní porosty
- speciální zemědělské kultury, orná půda
- zemědělská zařízení a dopravní plochy nutné k obhospodařování pozemků
- účelové komunikace pro motorová a speciální vozidla
- pěší a cyklistické komunikace
- liniové a plošné porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (remízky, meze, stromořadí apod.)
- stavby a zařízení sloužící obsluze či ochraně území (protipovodňové hráze, ochranné, opěrné zdi, poldry)
- drobná sakrální architektura
- stavby a zařízení technické vybavenosti pro obsluhu řešeného území

nepřípustné využití :

- veškeré stavby a činnosti, které nesouvisí s přípustným využitím
- skládky odpadu

Plošné a prostorové uspořádání území

Východní a jižní hranice lokality navazují na stabilizované území, západní hranici řešené části tvoří tzv. Srchovská cesta. V jihozápadní části je již realizována výstavba z 90. let, tato část byla vyjmuta z územní studie (viz. grafická část).

Nová výstavba předpokládá vznik obytného souboru venkovského, resp. příměstského charakteru. Studie uvažuje se zástavbou rodinných domů a dvojdomů. V jižní části přilehlé k hlavní komunikaci, je vyčleněna plocha pro občanskou vybavenost. Studie uvažuje s výstavbou třípodlažního objektu, kde v 1. a 2. NP budou umístěny obchody, veřejné služby a restaurační provozy a ve 3. NP budou byty. V druhé řadě za tímto objektem je navržen třípodlažní bytový dům. Severně od středu je navržena plocha veřejného prostranství. S plochou veřejného prostranství se uvažuje rovněž v prostoru vyhrazeném pro obč. vybavenost. Další drobné zelené plochy jsou navrženy v celé ploše řešené části.

Na severní straně přechází zástavba do klidového prostoru, který tvoří pás šíře cca 30 - 60m, jehož důležitou součástí je stávající biokoridor – Brozanský potok s přilehlými partiemi. Tento prostor velmi vhodně odděluje navrženou zástavbu od zemědělsky intenzivně obdělávaných pozemků severně od lokality B2. V klidovém prostoru jsou navrženy relaxační zóny pro pěší, přístupné po celé severní hranici zástavby z navržených komunikací. Tyto zóny budou doplněny novou výsadbou vzrostlé zeleně a lavičkami.

Ochrana a rozvoj hodnot v území

Jak bylo uvedeno výše, velice cennou součástí řešení lokality je klidová zóna v severní části území. Stávající Brozanský potok je provázen nepravdělnou vzrostlou zelení v těsné blízkosti koryta. Tato stávající zeleň bude doplněna výsadbou nové zeleně.

Brozanský potok je poměrně málo vodnatý, má velmi malý spád a pro zřízení větší vodní plochy není sám o sobě příliš vhodný. Výhodou však je, že v místě návrhu vodní plochy je cca 0,5 m pod stávajícím terénem hladina spodní vody. Po konzultaci s odbornou vodohospodářskou firmou je možné v těchto místech zrealizovat samostatnou vodní plochu s hloubkou cca 2 - 2,5m, která bude se stávajícím potokem propojena trubním vedením. V období s dostatkem vody by průtok zajišťoval potok, v suchém období pak zavodnění zajistí hladina spodní vody.

Případná vodní plocha by mohla přispět ke zkvalitnění klidové rekreační zóny lokality B2.

Řešení veřejné infrastruktury

Silniční doprava

Navržená dopravní síť reaguje jednak na již realizované části a jednak na vyprojektované části, na které bylo vydáno ÚR. Komunikace tak tvoří severo-jihní a východo-západní rastr, který je plně průjezdný.

Nově navržené uliční prostory jsou šíře 10m (2m zeleň, 6m komunikace, 2m chodník), pouze jedna nepřímo průjezdná, podružná komunikace je navržena v šíři 8m (2m chodník, 6m komunikace).

V dalším stupni PD bude na základě navržených objektů podrobněji řešena doprava v klidu dle ČSN 73 6110. Parkovací místa trvale bydlicích obyvatel budou integrována do navržených objektů nebo na pozemky jednotlivých investorů.

Pěší komunikace

U nově navržených komunikací jsou jednostranné chodníky šíře 2m, které budou propojeny se stávajícími pěšími komunikacemi. Na zástavbu navazuje severní klidový pás se čtyřmi relaxačními zónami, které jsou napojeny na komunikace v zastavené části lokality.

Technická infrastruktura

Pro zajištění el. energie bude sneseno stávající vrchní vedení VN, probíhající nad východní částí lokality a bude nahrazeno zemním vedením. Součástí úpravy bude výměna stožárové TS za stavební prefabrikovanou.

V navrženém uličním prostoru budou probíhat všechny hlavní potřebné inž. sítě (vodovod, kanalizace, el. vedení NN a VO, plynovod). Hlavní napojovací body budou v ul. Ohrazenická a částečně v Srchovské cestě.

Občanské vybavení

V jižní části lokality, přilehlé k ul. Ohrazenická, je navržena plocha pro občanskou vybavenost. Zde se předpokládá výstavba integrovaného domu se službami pro obyvatele obce. Na vyhrazené části budou realizována parkovací místa v potřebném rozsahu k této budoucí zástavbě.

Veřejná prostranství

V nově navrhované části (severovýchod lokality) je vyhrazena plocha pro veřejné prostranství. S plochou veřejného prostranství se uvažuje rovněž v prostoru pro obč. vybavenost. Další drobné zelené plochy jsou navrženy v celé ploše řešené části.

Požadavky zvláštních právních předpisů

Ochrana a tvorba životního prostředí

Vzhledem k sousedství prvku ÚSES na severní straně – biokoridoru Brozanského potoka byla navržena v severní části lokality B2 klidová zóna s dodatečnou zelení. Uvažované řešení by mělo zkvalitnit okolí tohoto sledovaného prvku ÚSES.

Ochrana kulturních hodnot

Předmětná část lokality B2 navazuje svým uspořádáním na urbanistické a architektonické řešení stávající zástavby.

Při budoucí realizaci výstavby bude stavební činnost prováděna na území s archeologickými nálezy. Pro stavebníky z této skutečnosti vyplývá zákonná oznamovací povinnost podle §22 odst. 2 zákona ČSN č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů a povinnost umožnit provedení záchranného archeologického výzkumu.

Ochrana před povodněmi

Po vybudování protipovodňového valu v r. 2006 se území nachází mimo povodňové území.