

ÚZEMNÍ STUDIE „ TŘI ČTVRTĚ“ – CH. N. VES

PRŮVODNÍ ZPRÁVA

DATUM: 06/2012

ZPRACOVAL: DOC. ING. ARCH. KAREL BOŽEK, CSc.,
AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT
GEN. ŠIMKA 1456 / 65, 69003 BŘECLAV

SPOLUPRÁCE: F & K & B, a.s.
ING. ARCH. LIBOR FOUKAL
NA VALTICKÉ 756 / 89, 69141 BŘECLAV

ING. ARCH. DAGMAR BOWYEROVÁ
GEN. ŠIMKA 1456 / 65, 69003 BŘECLAV

OBSAH

- A IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE
- B CHARAKTERISTIKA ÚZEMÍ
- C NÁVRH ŘEŠENÍ
- D ZÁKLADNÍ KONCEPCE ŘEŠENÍ
- E DOPRAVA
- F PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ
- G MAJETKOVÉ POMĚRY
- H PŘÍLOHY

A - IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

1. POŘIZOVATEL
MĚSTO BŘECLAV
ODBOR ROZVOJE A SPRÁVY
NÁM. T. G. MASARYKA 42 / 3
9081 BŘECLAV
IČ. 00283061
2. ZHOTOVITEL
DOC. ING. ARCH. KAREL BOŽEK, CSc.,
AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT
GEN. ŠIMKA 1456 / 65, 69003 BŘECLAV
IČ. 13062077
3. SPOLUPRÁCE
FKB a.s
ING. ARCH. LIBOR FOUKAL
NA VALTICKÉ 756 / 89, 69141 BŘECLAV

ING. ARCH. DAGMAR BOWYEROVÁ
GEN. ŠIMKA 1456 / 65, 69003 BŘECLAV
4. VYMEZENÍ ÚZEMÍ
Řešené území se nachází v katastru Charvátské Nové Vsi a je vymezeno v ploše ohraničené na severu parcelami zástavby ul. Palackého, na východě ulicí Lednická, na jihu okrajem zástavby sídliště Na Valtické a na západě trasou navržené komunikace (dle ÚP), směřující ze sídliště Na Valtické (lokality Točna) k ulici Na špitálce.

B – CHARAKTERISTIKA ÚZEMÍ

Plochu území tvoří rovinatý terén, využívaný převážně jako orná půda, k části při SV okraji přiléhají zahrady rodinné zástavby ulice Palackého.

Vymezené území představuje z hlediska možnosti jeho využití pro navrhovaný účel homogenní celek, nezatížený ochrannými pásmy, ani jiným omezením.

C - NÁVRH ŘEŠENÍ

Záměrem územní studie je prověření možností využití řešeného území z hlediska rozložení a uspořádání funkčních ploch pro obytnou i rodinnou zástavbu, vymezení veřejných prostranství, řešení dopravy a technické infrastruktury (při respektování stávajících tras inženýrských sítí). Navrhované řešení respektuje požadavek trasování komunikace vedoucí ze sídliště Na Valtické (lokalita Točna) k ulici Na špitálce dle platného ÚP SÚ Břeclav, a dále prodloužení komunikace spojující ulici S. K. Neumana na ul. Palackého jižním směrem ke komunikaci na pozemku p. Č. 633 / 2 v K. Ú. Ch. N. Ves, navržené v současně pořizovaném novém ÚP města Břeclavi. Do územní studie je také zapracována studie dopravního řešení ul. Lednická – Hájky s navrženou zástavbou rodinnými domy. Pozn.: V této, dle požadavku převzaté části při ul. Lednická, se jeví přisazení nového rodinného domu ke stávajícímu solitérnímu rodinnému domu – p. č. 639/3 prostorově nevhodné. Spíše žádoucí je architektonicky i hmotově odlišnou zástavbu od sebe odsadit a popř. izolovat zelení.

D – ZÁKLADNÍ KONCEPT ŘEŠENÍ

Rozložení a skladba funkčních ploch je navržena a uspořádána řádově v intencích ÚP. Smíšená obytná zóna bytových domů včetně ploch pro občanské vybavení navazuje na okrajovou zástavbu sídliště Na Valtické. Mezi touto zástavbou a zástavbou rodinných domů v severní a východní části území jsou rozvrženy distanční plochy izolační a parkové zeleně, vytvářející přirozený předěl odlišného charakteru a struktury navržené zástavby.

E – DOPRAVA

Dopravní skelet řešeného území tvoří páteřní komunikace (spojující ul. Lednická s novou trasou komunikace od lokality Točna k ulici Na Špitálce), s jednotlivými

odbočkami obslužného charakteru do sídliště Na Valtické a severně do stávající rodinné zástavby Ch. N. Vsi.

V okrajové části této lokality bylo využito polní cesty k paralelnímu propojení východního a západního okraje řešeného území, jež kromě obslužné funkce, slouží jako páteřní cyklistická stezka, spojující město Břeclav s krajinným zázemím LVA. Cca třetina této komunikace ve směru od Lednické ulice pro stísněné prostorové poměry je navrhována jako jednosměrná.

Dopravní skelet s doprovodnými chodníky a cyklistickými stezkami je navržen současně se záchytnými parkovacími stánkami, tvoří vnější koridorový uliční systém a člení jednotlivé funkční plochy na autonomní městské bloky s vnitřními klidovými prostory. Ve východní části plánovaného smíšeného zastavění jsou navržena záchytná parkovací stání.

F – PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ

Výšková hladina zástavby je předurčena v nadřazené územně plánovací dokumentaci – nově pořizovaném ÚP města Břeclavi.

Pro objekty bytových domů je stanovena maximální výška na 4NP, pro zástavbu se smíšenou funkcí 4NP – 3NP. Pro zástavbu rodinných domů je určena maximální výška 2NP. Tato výšková regulace vychází z charakteru navazující zástavby RD městské části Ch. N. Ves.

Pro navrhovanou plochu občanského vybavení centra není výška zástavby určena, předpokládá se v případě samostatných objektů maximální výška 2NP.

Charakter zástavby v dopravně zatížených ulicích, jmenovitě ul. Lednické, méně ul. Lokalita Točna – Na Špitálce a páteřní komunikace napříč územím tyto ulice spojující. Je navrhován jako perimetrální s polootevřenými bloky, separující vnější uliční prostor od klidového obytného prostoru vnitřního, umocněný souvislou bariérou pásové zeleně.

Architektonické ztvárnění smíšené obytné a bytové zástavby předpokládá volnou strukturální formu kapacitně uměřených a hmotově ztvárněných souborů.

Prostorově separovaná zástavba rodinných domů ve východní části území a uliční zástavba v severní části je dostatečně oddělena od ostatní zástavby izolační zelení, umožňující dostatek soukromí; zástavba je navržena převážně řadová – sdružená nebo samostatně stojící dle vymezení šířky parcel.

(Pozn.: Parcelace pro rodinné domy řadového nebo sdruženého typu se doporučuje v šířce 15 m, pro samostatně stojící rodinné domy v šířce min. 20 m).

Nově navrhovaná zástavba by měla postupně se snižující výškou od sídliště Na Valtické směrem k zástavbě rodinných domů v Ch. N. Vsi vytvářet přirozenou prostorovou a hmotovou gradaci, umocněnou cesurami izolační a parkové zeleně a tím (alespoň částečně) eliminovat charakter a měřítko dosavadního kontrastního zastavění.

G – MAJETKOVÉ POMĚRY

Závažným problémem v řešeném území jsou majetkoprávní vztahy a charakter a četnost parcel. Většina pozemků je v soukromé držbě, stávající parcelace tak znemožňuje efektivní využití území. Z tohoto důvodu bude nutno vstoupit v jednání s jednotlivými vlastníky pozemků za účelem provedení pozemkových úprav. Majetková držba města a státu se omezuje výlučně na JV část území a k severní části území (polní cesta).

Vlastnické poměry v území jsou znázorněny ve výkresové příloze dokumentace.

H - PŘÍLOHY

- v. č. 1 – Zásady funkčního, provozního a prostorového uspořádání 1 : 2000
 - v. č. 2 – Dopravní a technická infrastruktura 1 : 2000
 - v. č. 3 – Vlastnické poměry v území 1 : 2000
- Nosič CD – R – Územní studie „Tři čtvrtě Charvátská Nová Ves“ (1 vyhotovení)



Dat.: 06 / 2012

Ing. arch. Karel Božek

Karel Božek
