STUDIE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ MEZI SKLÍPKY

Dolní Bojanovice

textová část

URBANISTICKÉ STŘEDISKO BRNO, spol. s r.o.

Příkop 8

602 00 Brno

www.usbrno.cz

urbanistické středisko brno

Akce:	**Studie veřejných prostranství mezi sklípky, Dolní Bojanovice**		
Evidenční číslo:	218 – 001 – 830		
Objednatel:	Obec Dolní Bojanovice		
Zhotovitel:	Urbanistické středisko Brno, spol. s r.o.		www.usbrno.cz
Jednatelé společnosti:	Ing. arch. Vanda Ciznerová Mgr. Martin Novotný		
Projektanti:	urbanismus, architektura:	Ing. arch. Ivana Machek Ing. arch. Vanda Ciznerová	
	dopravní infrastruktura:	Ing. Miloslava Škvarilová	
	technická infrastruktura:	Ing. Pavel Veselý	
Kontakt:	tel.: 545 175 893 e-mail: machek@usbrno.cz		
Datum:	duben 2020		

Zadání úkolu

Zpracování **Studie veřejných prostranství mezi sklípky** v k.ú. Dolní Bojanovice (dále jen studie) v obci Dolní Bojanovice, okrese Hodonín, bylo schváleno Zastupitelstvem obce Dolní Bojanovice 29.08.2018.

Objednatelem studie je Obec Dolní Bojanovice, zastupována starostkou obce Ing. Evou Rajchmanovou, která na základě smlouvy o dílo ze dne 26.10.2018 vypracováním studie pověřila firmu Urbanistické středisko Brno, spol. s r.o.

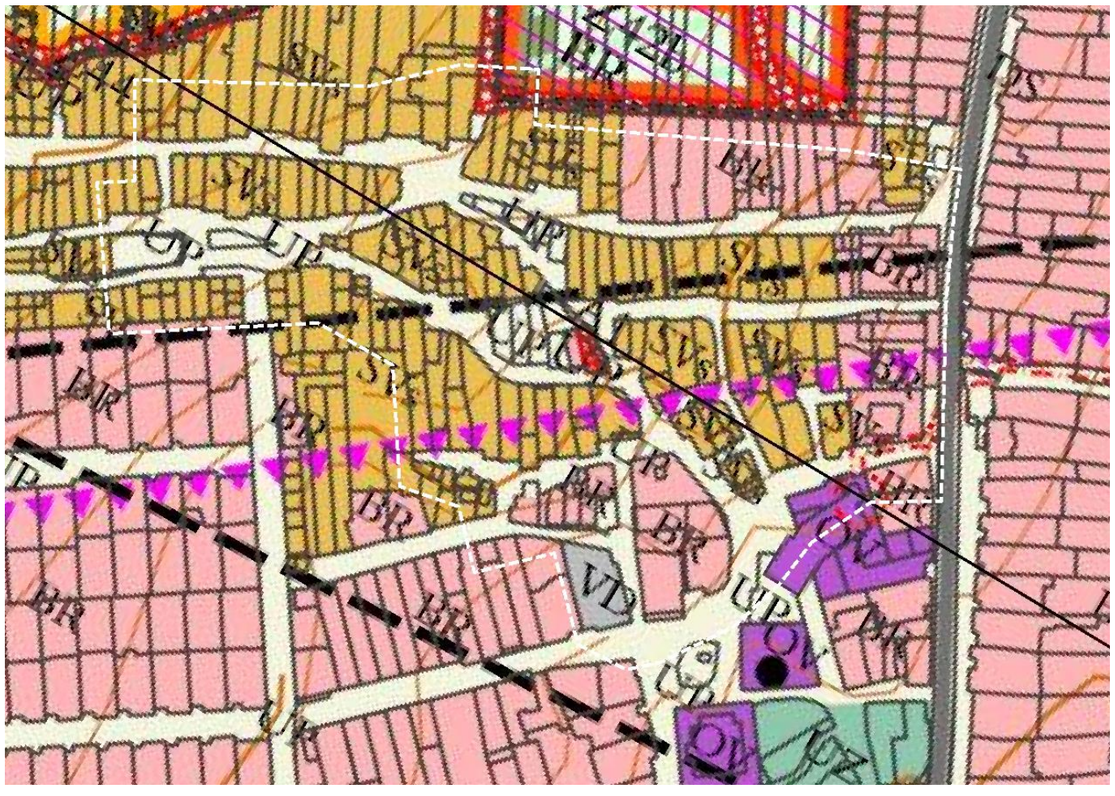
Cílem územní studie je řešení koncepce funkčně smíšené lokality mezi vinařskými sklípky, při respektování genia loci půdorysně i terénně složitějšího území, návrh veřejných prostranství včetně ploch zeleně a řešení dopravní a technické infrastruktury, přičemž problémem je zejména parkování.

Vymezení řešeného území

Řešené území, pro které je pořizována územní studie, se nachází v k. ú. Dolní Bojanovice.
Územní studie řeší lokalitu severovýchodní části vinařských sklepů, zejména okolí ulic Úzká, Slepá, Višňová, Mlýnská až po prostor návsi Pod Bůdama / Sklepní. Rozsah je zřejmý dle zákresu do katastrální mapy.
Rozloha řešené lokality je přibližně 4,5 ha.

Vazba na urbanistickou strukturu obce, vazba na platný územní plán

Dolní Bojanovice leží v úrodné krajině jižní Moravy ve vinorodém Dolnomoravském úvalu, 8 km západně od města Hodonína. Obec má téměř tři tisíce obyvatel. První písemná zmínka o existenci osady se objevuje v darovací listině v roce 1196. Obec původně patřila pánům z Kunštátu.
Osídlení obce se historicky soustřeďovalo kolem potoka Prušánka a podél cesty k dnešnímu Starému Poddvorovu. Vinné sklepy stávaly na severozápadním konci vesnice již v roce 1656 a původně vytvářely samostatnou sklepní kolonii. Během rozšiřování vesnice v 19. a 20. století se obec rozšířila až k búdám a některé lisovny se sklepy byly přebudovány na obytná stavení. V 17. století na horním konci obce byly vybudovány dva panské sklepy, které jsou jedny z největších v Čechách a na Moravě.
V územním plánu je řešená lokalita vymezena převážně jako plochy smíšené výrobní (vinné sklepy a rekreace) a jako plochy bydlení v rodinných domech.



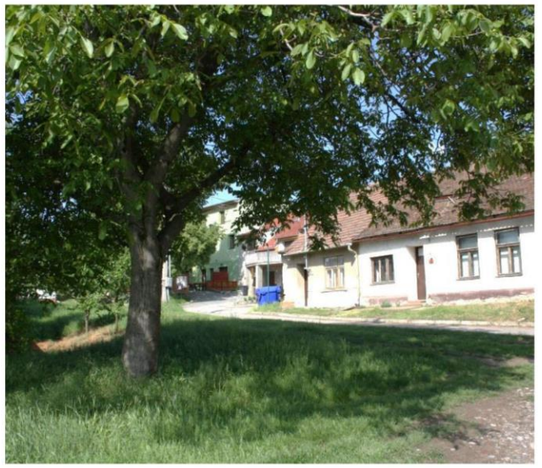
Popis současného stavu

Dolnobojanovické sklípky se nacházejí na severozápadním okraji obce. Vstup do území je možný od domu s pečovatelskou službou na ulici u penzionu, od hlavní ulice přes dvě rovnoběžné ulice Mlýnská a Višňová a z druhé strany z krajiny z ulice Pod Čaganovem přes ulici Vinařskou.
V současné době lokalita nemá čistě vinařskou funkci a nacházejí se zde búdy přebudované na rodinné bydlení, výjimečněji i na přechodné ubytování. Stavební úpravy nejsou nijak podrobněji regulovány, probíhají zcela podle představ stavebníků, a proto postupně dochází ke ztrátě autenticity místa. Na vícero místech jsou nadzemní části sklepů zbořené, vznikají proluky a veřejný prostor ztrácí svoje hranice.
Veřejný prostor je spíše neudržovaný, zanedbaný, je zjevné, že chybí celková náplň a koncepce, kam by rozvoj lokality mohl být směrován.

Hodnoty a příležitosti

- vlnící se terén, charakteristická struktura, rostlost, řetězení prostorů, průhledy
- propojení a zkratky, zálivy a koutky kolem hlavních průchodů územím
- drobné měřítko, malebné detaily
- prostor kromě domů vymezený zděnými nebo dřevěnými ploty (tradiční venkovský vzhled)
- domky lidové – modrobílé s tradičními slováckými ornamenty
- domky 80.léta – brizolit, sgraffito s vinařskou tematikou, kovářské detaily
- plynulé přechody mezi jednotlivými materiály, kamenné povrchy s prorostlými zatravněnými spárami, rozpadající se asfalt, šotolina, hlína, dvě „kolejnice“ s travnatým pruhem uprostřed, bez obrubníku, tráva
- pumpy na vodu na různých místech v území
- stromy, někdy solitérní výraz, užitkové (ořechy, ovocné, na prostor působící i ze zahrad)
- hospoda s vyvýšeným předprostorem s dvěma vzrostlými stromy

Mezi hodnoty území patří zajímavé fasády některých domů s malovanými lidovými ornamenty nebo se sgrafity s vinařskou tematikou. Najít se dá i pár malebných nápaditých detailů.



Území má příjemné drobné měřítko a je výrazně členěné, díky čemu vznikají atraktivní zákoutí, zápraží, zkratky, místa u vodních pump anebo pod vzrostlými stromy, které vybízejí k zastavení, zkultivování a oživení.

Problémy

- některé domky a ploty zanedbané, neopravované, nenahozené, někdy upravena pouze čelní fasáda
- ulice Mlýnská a „náves“ Pod Búdama jsou poměštěné (asfalt, zámková dlažba, obrubníky)
- různorodé neupravené povrchy s provizorními opravami v nevyhovujícím stavu
- chybějící domky v prolukách pro vyhrazení a dokreslení veřejných prostranství
  (příležitost a zároveň riziko dle kvality realizace)
- v prolukách jsou ruiny domů nebo neupravený terén
- „náves“ Pod Búdama má dominující parkoviště
- potřeba řešit parkování zejména u hromadných akcí
- vzhled stanoviště pro separovaný odpad
- postupné pronikání nepůvodních prvků a globalizačních novotvarů

V území je množství proluk, prostor proto působí neukončeně a nevymezeně, odhalené štítové fasády sousedních domů jsou často neupravené, v některých prolukách stále stojí ruiny domů...

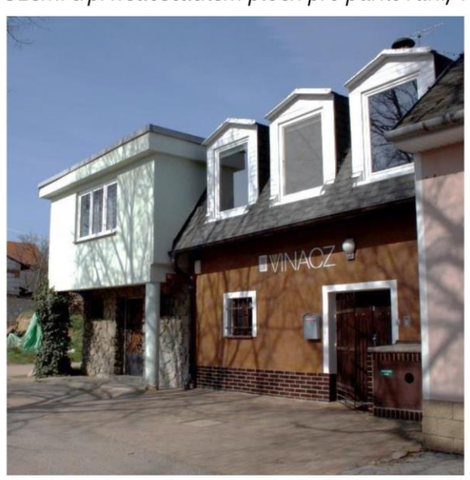
... nebo zůstává neupravený terén.

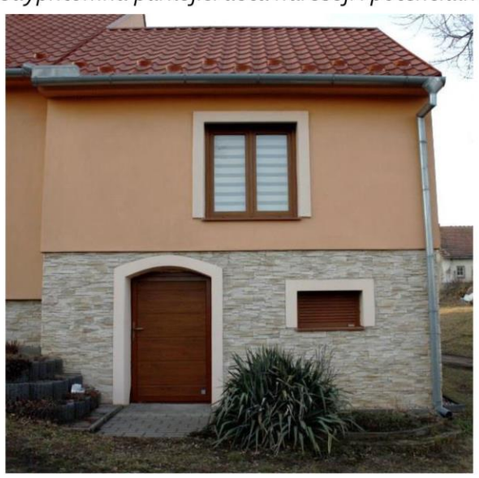
Ploty některých domů jsou v dezolátním a potenciálně nebezpečném stavu.

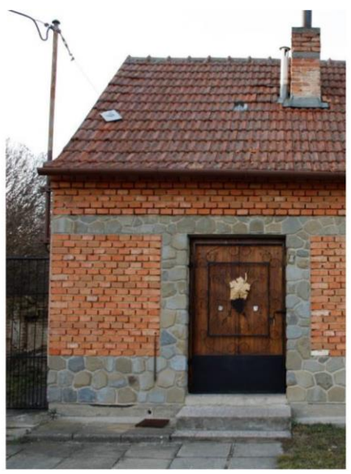
Zákoutí, která by mohla sloužit atraktivním pobytovým účelům jsou využívány pro skladování různých věcí a stavbních materiálů, stanoviště pro separovaný odpad je neupravené.

Povrchy jsou řešeny paletou různých materiálů (betonové panely, asfalt, štěrk, ...) a opravovány tím, co je zrovna k dispozici. Obrubníky nejsou respektovány (trávník je ničen parkujícími vozidly nebo naopak zarůstá do cesty).

Území trpí nedostatkem ploch pro parkování, všudypřítomná parkující auta narušují i potenciálně atraktivní pohledy. Obří oplocené parkoviště na návsi přitom paradoxně zůstává prázdné.







Některé domy vnášejí do území nežádoucí nepůvodní prvky nebo globalizační novotvary a materiály (loubí, masivní vikýře, plastové výplně otvorů a plastové rolety, obklady a jejich nestřídmé kombinace, ...).

ŽIVOT – prostor - budovy

Návrh úprav veřejných prostranství a případně urbanistické struktury je vhodné začít náčrtem vize, jak by měl vypadat život, který se zde bude odehrávat. Jednotlivé prvky prostoru a budovy je pak možné navrhovat s jasným cílem pro podporu této vize.

Běžný den

Život mezi dolnobojanovickými sklípky by neměl být omezen na pouhý nutný pohyb přes veřejná prostranství k jednotlivým uzavřeným neveřejným cílům (sklípkům a rodinným domům) a na případné zaparkování vozidla. Lokalita by měla vybízet i k zastavení a pobytu ve veřejném prostranství.

Nejen turisté, ale také domácí, by měli mít možnost užít si prostředí. Prostor by měl být připraven na sousedská setkání, s případným posezením, grilováním a degustací, a měl by být přívětivý také k nejmladším i nejstarším uživatelům veřejných prostranství.

Turismus

Oživení lokality sklípků by mohla pomoct i vinařská turistika, pěší i cyklistická.

V současné době u sklípků nejsou patrné snahy o nalákání turistů, většina působí uzavřeně, není poznat, jestli bývají sklípky otevřené a umožňují návštěvy, degustace nebo nákupy, nebo nikoliv.

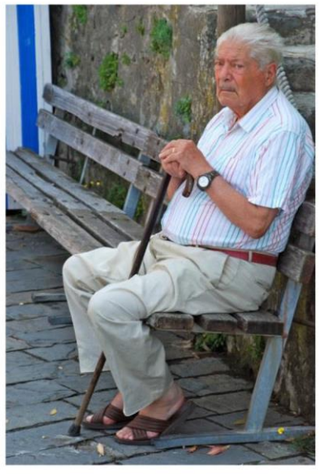
Obcí vede Moravská vinařská stezka Podluží (Moravská Nová Ves – Prušánky), popularitu těchto stezek je vhodné využít a kromě sklepů Pod Čaganovem zpropagovat i komplex búd v řešeném území. Lákadlem může být vinařská historie lokality, nejstarší dochovaný lis na Hodonínsku, dva rozsáhlé panské sklepy, i nabídka současných vinařů.

Je možné vytvořit naučnou stezku přes lokalitu sklípků (tématem může být historie nebo zajímavosti dolnobojanovických sklepů, regionu Podluží, nebo i obecnější tematika, například „vinařův rok“, případně i se zaměřením na děti.

Je možné uspořádat festival otevřených sklepů, případně vytvořit společnými silami degustační okruhy nebo rozvrh otevřených sklepů, tak aby každý víkend v turistické sezóně bylo několik sklepů nachystáno pro zastavení, degustace a nákupy turistů a aby tento rozvrh byl dostupný pro turisty i při plánování výletů.

Lokalita může být do budoucna dějištěm kulturních akcí, jako jsou pochody, Zarážání hory, Svatováclavské hody, Hodky s vinobraním a podobných.

V souvislosti s aktivitami vinařů je vhodné podpořit i expandování jejich aktivit do veřejného prostoru, degustace s případným drobným doprovodným programem je možné pořádat i s posezením před sklípkem.



Obecní vinotéka

Obec je vlastníkem několika parcel v řešené lokalitě a některé jsou vhodně situovanými prolukami i v centrálním prostoru. Je na zvážení vybudování obecní vinotéky (viz. např. Pavlov) pro ucelenou prezentaci práce dolnobojanovických vinařů, přilákání turistů a oživení lokality i veřejného prostoru.

Hospoda Mlýn

Hospody jsou historicky a i v současnosti obvyklým centrem dění na venkově, oživení prostoru by pomohlo obnovení provozu hospody.

život – PROSTOR - budovy

Uspořádání prostoru mezi dolnobojanovickými sklepy je velmi atraktivní a malebné, k tomuto působení přispívá vlnící se terén, charakteristická rostlost prostorů, jejich řetězení, různé koutky kolem hlavních průchodů územím, zkratky, propojení a průhledy. Prostor si udržel drobné měřítko a různé malebné detaily (solitérní stromy, vodní pumpy, lis, …). Je relativně neudržovaný a zanedbaný, ovšem je rozhodně na čem stavět.

Množství žádoucích úprav je v rukou samotných vlastníku sklípků a domků, proto je tato brožura i apelem pro ně.

Hlavní prostory a lokální centra

V řešeném území se nachází několik přirozených těžisek života komunity.

Mezi nejvýznamnější a příležitostně fungující i v současné době se zařazuje „náves“ Pod Búdama, na které se někdy konávají společenské akce, a hospoda Mlýn, která v době svého provozu je přirozeným centrem setkávání obyvatel. Pokud by vyvstala potřeba vzniku formálnějšího prostoru pro větší akce v této lokalitě, potenciál stát se třetím takovýmto těžištěm má centrální prostor, na kterém by mohl vzniknout pavilonek s hledištěm pro vytvoření zázemí různých kulturních akcí. Oživení a rekultivace prostoru by měla začínat u těchto přirozených center prostoru.

V území se ovšem nachází několik dalších míst, které mají potenciál stát se lokálními centry, nebo drobnými atraktivitami území. Jedná se například o konce slepých ulic, o polouzavřená zákoutí u jednotlivých komunikací, nebo jiná malebná místa u vodních pump nebo vzrostlých stromů. U těchto míst mnohdy postačí drobné zásahy a úprava okolí, aby se mohli stát vítaným oživením prostoru a místem k zastavení.

Zákoutí

V řešeném území se nachází několik atraktivních zákoutí. Jedná se o různé polouzavřeněji působící prostory vzniklé ustoupením pár domů vůči uliční čáře, rozposouváním domů podél diagonálně vedoucí komunikace, ve zkratkách mezi jednotlivými ulicemi nebo v jednotlivých slepě končících komunikacích.

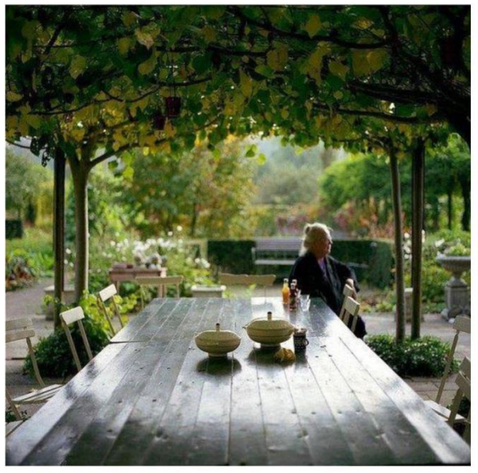
Tyto zákoutí disponují zajímavou poloveřejnou/ polosoukromou atmosférou, kterou je možné rozvíjet. Nabízí se oživení jednotlivých zákoutí společenstvy vlastníků přilehlých nemovitostí nebo i v spolupráci s obcí. Lze doporučit umístění masivního stolu s lavicemi pro posezení, doplněné třeba ohništěm, grilem, pergolou s vinou révou, pro společné neformální setkávání sousedů nebo pro řízené degustace u vinařů. Kromě oživení prostoru můžou takovéto koutky přispívat i k rozvíjení života komunity.

Zápraží

Pro rozvolnění hrany mezi veřejným a soukromým a pro další oživení veřejného prostoru lze doporučit podporu zvelebování blízkého předprostoru jednotlivých domků samotnými vlastníky.

Vhodnou formou je umístění lavičky pro posezení před sklípkem. Tuto věc by mohla obec podpořit například vyhlášením soutěže o nejhezčí vyřezávanou lavičku před sklípkem, vítěz může být vyhlášen veřejným hlasováním během některé z vinařských akcí mezi sklípky, přičemž obec dodá pro soutěž materiál, za podmínky, že lavička zůstane před sklípky. Lavičky by měly být ze stejného druhu dřeva a stejného polotovaru aby byla docílena jistá míra jednoty. Možností je ovšem víc.

Zápraží je také možné doplnit výsadbou místně původních a pro venkov charakteristických druhů zeleně, možné je umístit pergolu nebo treláž s vinnou révou, růžový keř a podobně. I vyložení květináče s muškáty vytváří dojem opečovávaného prostoru, na kterém vlastníkům záleží.



Reklama

Je vhodné pokud jednotlivé sklípky upozorňují na svoji existenci, funkčnost a možnost zastavení, degustace a nákupu. Reklama by ovšem měla být střídmá, nesmí svými rozměry ani počty dominovat fasádě objektů, neměla by kombinovat různé formy. Vhodné je využití malby na fasádů vycházející třeba z tradiční ornamentiky, nebo nenápadných nápisů a označení provozoven z trvácných materiálů ovšem klidně se schopností stárnout a získávat patinu.

Lis, pumpy, solitérní stromy

V území se nachází několik prvků s velkým potenciálem, mezi ně patří například historický vinný lis nebo několik vodních pump, kterým stačí drobná rekultivace a úprava okolí a změní se na skutečně atraktivní akcenty území. Vhodné je také využití potenciálu a atraktivity stávajících vzrostlých stromů, jejich stínu, k vytvoření malebných míst s posezením nebo dětským hřištěm.

Dětská hřiště

Herní prvky pro děti je vhodné řešit s tematikou navázanou na historii a zajímavosti lokality, motiv vinné révy, vinařství, přírody a podobně. Vhodné je použití přírodních materiálů, dřeva, kamene, omezeně kovu a vodních prvků. Jako herní prvky, nebo prvky atraktivní pro děti můžou sloužit i prvky, které k tomuto účelu nejsou původně určené jako třeba vodní pumpy.

Je nutné vyhnout se využití plastových prvků a křiklavých barev, které by prostoru dominovali.

Mobiliář

Stoly s lavicemi pro posezení v zákoutích a lavice samotné pro posezení na různých vybraných místech v řešeném území a před jednotlivými sklepy by měly být dřevěné masivní v jednotném designu pro celé řešené území nebo řešené formou soutěže, jako je nastíněno výše, ovšem při dodržení charakterové a materiálové jednoty.

Lze doporučit umístění stojanů pro kola na vybraných místech v řešeném území, například u hospody, v centrálním prostoru, u domu s pečovatelskou službou a Slovácké chalupy a podobně. Vhodné jsou stojany s jednoduchým designem, masivní a kovové.

Orientační systém a případné informační nosiče pro naučnou stezku by měly být designově sjednocené pro celé řešené území.

Mobiliář obecně by měl být zhotoven přednostně z přírodních materiálů se schopností stárnout a získávat patinu (masivní dřevo, kámen…), ovšem klidně v soudobějším provedení. Případné kovové povrchy by měly být provedeny s jednotnou povrchovou úpravou v rámci celého řešeného území.

Povrchy

Vedení jednotlivých cest a cestiček by mělo zodpovídat přirozenému pohybu v prostoru, křivolakosti a rostlosti sítě komunikací, při respektování terénní konfigurace. Zpevněnými povrchy je vhodné neplýtvat. Pro zachování venkovského rázu je vhodné upřednostnění povrchů umožňujících „kontakt se zemí“ a vsakování vod s nezpevněnými přechody materiálů a okraji, tedy bez výškových předělů nebo obrubníků.

Vhodné je použití kamenných povrchů. Kostky jsou vhodné pro zdůraznění významnějších prostorů, dále je možné použití nepravidelných formátu i s prorostlými zatravněnými spárami. Vhodné je také použití štětu nebo minerálního betonu. Pro komunikace pro auta je doporučeno volit formu dvou kolejnic s travnatým pruhem uprostřed. V omezeném rozsahu je možné použití asfaltu. Z ekonomických důvodů studie respektuje stávající komunikaci z betonových panelů, lze ovšem doporučit její postupnou transformaci na komunikaci asfaltovou.

Obecně nevhodné pro venkovské povrchy jsou betonové skládané a zejména probarvené dlažby, lze akceptovat betonové zatravňovací dlaždice, ty jsou vhodné pro plochy pro parkování vozidel.

Travnaté plochy také patří ke geniu loci vesnice, plochy, které se na pojezd nebo parkování využívají pouze příležitostně, je vhodné ponechat pouze jako zatravněné.

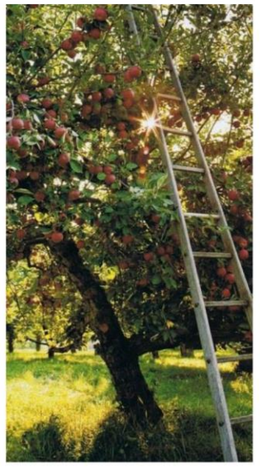
Zeleň

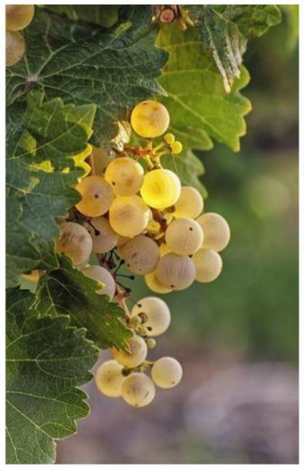
V řešeném území se nachází pár hodnotných solitérních stromů, které je nutno chránit. Jedná se o dvě lípy u hospody Mlýn, vzrostlý ořešák na rohu ulice Mlýnské a její přepojky s ulicí Višňová a vzrostlý strom v ulici Slepé. Za zmínku stojí také vzrostlé listnaté stromy na návsi Pod Búdama.

Studie na několika místech navrhuje dosazení vzrostlé zeleně nebo vinné révy. Dosazení stromů je možné doporučit zejména na různých místech vyžadujících přistínění, například kolem stávajícího parkoviště na „návsi“ Pod Bůdama i na nově navržených plochách pro parkování, zároveň pro potlačení vizuálního dojmu z těchto ploch. Obecně lze doporučit výsadbu pro místo původních druhů dřevin, vhodné jsou zejména listnaté, i velkokorunné, druhy (lípy) i pro vesnici charakteristické produkční druhy (ořešáky, ovocné stromky, trnky). Vhodná je výsadba vinné révy, například na pergolách a trelážích na zápraží domů, nebo na odstínění nežádoucích pohledů ve veřejném prostoru. Na produkční zeleň ve veřejném prostoru je možnost navázat i různé komunitní akce jako například sousedské moštování, vinobraní. Je dobré zaměřit se i na proměnlivost výsadby v běhu ročních období a a na její atraktivitu zejména v období největších akcí.

V řešeném území se na několika místech nacházejí jehličnany, také ve větších skupinách. Nejsou pro lokalitu typickými druhy a působí cize, vhodné je jejich postupné nahrazení původními listnatými druhy dřevin. Rozhodně nelze doporučit výsadbu nových jehličnanů v lokalitě.

Zajímavým prvkem je přítomnost vinic na některých pozemcích, je vhodné zachovat samotné vinice i jejich viditelnost z veřejného prostoru (průhledné ploty), jelikož připomínají původní účel lokality.





život - prostor - BUDOVY

Stávající stav stavebního fondu v řešeném území je spíše špatný. V řešeném území se nachází několik zajímavých zachovaných objektů, většina objektů je ovšem zanedbaných, novější přestavby nerespektují funkční ani estetická pravidla lidového stavitelství a množství objektů chybí a na jejich místech jsou proluky.
Tradičně mají búdy v lokalitě okapovou orientaci, ta zůstáva dodržena i ve většině přestaveb a novostaveb, ovšem další typické znaky jako vystupující žudro a tradiční barevnost s bílými stěnami a s modrou, červenou nebo zelenou podrovnávkou je už vzácnější. Několik domů si zachovalo i tradiční lidové ornamenty z Podluží malované na žudrech nebo zdích. V řešeném území se nacházejí také domy s výzdobou typicky vnikající v druhé polovině 20. století jako jsou vinařská sgrafita, mozaiky nebo kovářské detaily s touto tematikou. Přesto, že můžou být vnímány rozporuplně, jedná se o další historickou vrstvu přispívající k ozvláštnění a oživení prostoru.
Obecně je častým problémem domů jejich neúdržba, zanedbané střechy, fasády, rozpadající se ploty, nebo jejich údržba naoko, kdy čelní fasáda je upravená, ovšem na boční fasádě, také exponované není nahozená ani omítka.
V lokalitě je realizovaných několik nepatřičných novostaveb nerespektujících výškovou hladinu, orientaci, tvar a sklon střechy, s výraznými střešními vikýři nebo i s loubím, které sem vůbec nepatří.
S postupem času vzniklo v řešeném území velké množství proluk, které způsobují, že veřejný prostor působí neuzavřeně a bezbřeze, jejich zastavění pomůže znovudefinování hranice veřejného prostoru, důležitá je ovšem kvalita a citlivost řešení. Území je ve stavu, kdy mu nová zástavba v jednotlivých prolukách může výrazně pomoct a podpořit nebo naopak celkem znehodnotit.
Pro účel kvalitnějšího řešení a rozhodování o nové zástavbě proluk a o novostavbách a přestavbách obecně a také pro inspiraci pro úpravy a okrášlení stávajících objektů je na následujících stranách vytvořena sada regulativů a doporučení vycházejících z tradiční zástavby.

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu

Územní studie stanovuje podmínky prostorového uspořádání, blíže specifikuje přípustné a nepřípustné řešení. Podmínky vychází z charakteru tradiční zástavby dochované v lokalitě dolnobojanovických sklepů a snahy na tento charakter navázat a nepokračovat tak v současném trendu výstavby s nevhodnými globalizačními novotvary bez jednotících prostorových pravidel a bez vazby k obci a regionu.

parcelace

přípustné

+ všechny stavební parcely přímo sousedí s veřejnými prostranstvími navrženými ve výkresu „3 *Hlavní výkres – urbanistická koncepce*“ grafické části

nepřípustné

× stavební parcely vzniklé mimo veřejná prostranství navržená ve výkrese „3 *Hlavní výkres – urbanistická koncepce*“ grafické části (zejména např. parcelace „dům za domem“)

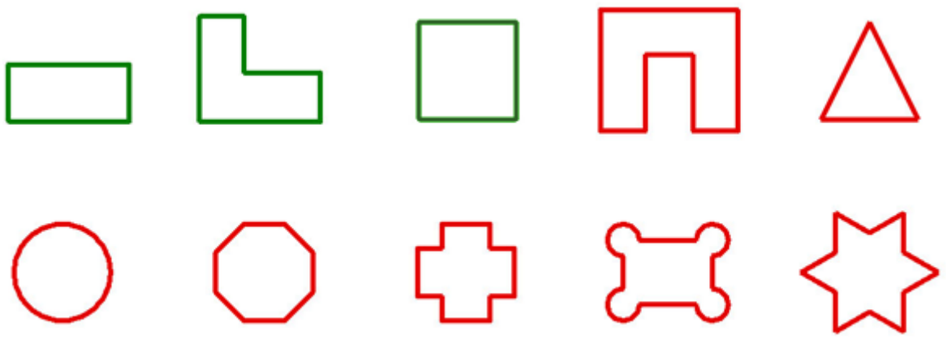
půdorysný tvar hlavní stavby

přípustné

+ obdélník
+ čtverec, obdélník blízký čtverci
+ tvar „L“ (je složen ze dvou obdélníků, z nichž ten, který je umístěný dle pravidel pro půdorysy obdélníkového tvaru, je dominantní (delší, širší, vyšší) a druhý je k němu doplňkový)

nepřípustné

× trojúhelník, pětiúhelník, šestiúhelník a další x-úhelníky pravidelné i nepravidelné
× kruh, elipsa, ovál
× půdorys s přidanými či vybranými prvky (arkýře, věžičky apod.)
× kříž, hvězdice
× nepravidelné tvary a kombinace předchozích možností



umístění hlavní stavby na pozemku

- Stávající, rekonstruované i nově navrhované stavební objekty musí respektovat půdorysné linie veřejných prostranství a stávající zástavby při veřejných prostranstvích (viz výkres „3 *Hlavní výkres – urbanistická koncepce*“ grafické části) a charakteristické objemové parametry zástavby (objem, půdorys, výšková hladina a podlažnost zástavby).
- Nová zástavba je přípustná v místech proluk (v těchto plochách nenavrhovat parkovací a manipulační plochy); půdorysné a hmotové řešení nové zástavby bude navazovat na charakter dochovaného prostředí a dotvářet jej přiměřenými prostředky soudobé architektury, novostavby nesmějí rušivě ovlivňovat okolní zástavbu.

osazení stavby do terénu, modelace terénu

přípustné

+ stavby respektují terénní konfiguraci
+ úroveň podlahy 1. NP (±0,000) na straně přiléhají k veřejnému prostranství je přibližně v úrovni tohoto veřejného prostranství
+ umístění hlavního vstupu z veřejného prostranství by mělo navazovat na úroveň předprostoru domu nebo veřejné komunikace, pokud je nutné použití vstupního schodiště, je možné je řešit i vně kryté části stavby, ale tak, aby bylo uloženo na terénu

nepřípustné

× výrazné terénní úpravy (odkopy, navážky a opěrné zídky jsou přípustné max. do výšky 0,8m)
× úroveň podlahy 1. NP (±0,000) na straně přiléhají k veřejnému prostranství je umístěna výrazně pod (max. -0.4m) nebo nad (max. +0.8m) úrovní tohoto veřejného prostranství
× vytváření terénních teras mimo zastavitelné části pozemků

podlažnost hlavní stavby

přípustné

+ jedno až dvě standardní nadzemní podlaží s podkrovím v sedlové střeše (obytné i neobytné)

nepřípustné

× vyšší podlažnosti

tvar a sklon (příčný profil) střechy

přípustné

+ sedlová se sklonem 35 – 45°, s nízkou nadezdívkou
  (max. 1,2 m pro domy s jedním standardním nadzemním podlažím s podkrovím,
  max. 0,5 m pro domy s dvěma standardními nadzemními podlažími s podkrovím)

nepřípustné

× plochá
× sedlová se sklonem nad 45° (= strmá)
× sedlová se sklonem do 35°
× sedlová s vysokou nadezdívkou (nad 1,2 m)
× sedlová sahající až po rostlý nebo upravený terén

× pultová
× nesouměrná sedlová
× mansardová
× falešná mansardová
× věžová
× zubová
× pilová
× válcová

orientace hřebene střechy vůči ulici

přípustné

\+ hřeben střechy je přibližně rovnoběžný s uliční čarou (okapová orientace)

nepřípustné

× hřeben střechy je přibližně kolmá k uliční čáře (štítová orientace)

× hřeben střechy je vůči ulici výrazně našikmo

typ střechy u štítu

přípustné

\+ sedlová se štítem na kratší straně

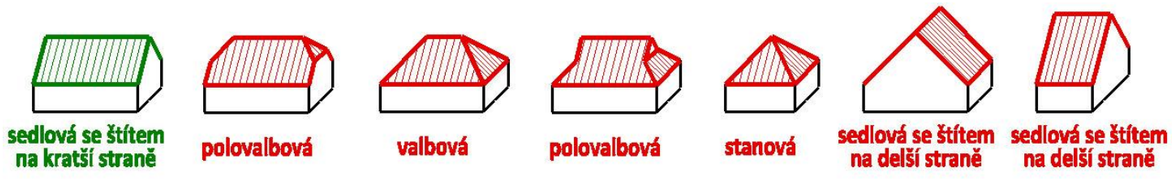
nepřípustné

× polovalbová

× valbová

× stanová

× sedlová se štítem na delší straně



osvětlení podkroví

přípustné

\+ střešní okna (v rovině střešní roviny)

nepřípustné

× vikýře nebo obdobné prvky

× střešní lodžie a balkony

přesah střechy

přípustný

\+ minimální přesah (u štítu max. 0,25 m, u okapu max. 0,5 m)

možný

\+ větší přesah u okapu na straně vstupu do domu (zakrytí zápraží)

nepřípustný

× velký přesah

barva a materiál střešní krytiny

přípustné

+ cihlově červená barva v matné povrchové úpravě

nepřípustné

× hnědá, vínová, fialová, modrá, zelená či jiné netradiční barvy

× s povrchovou glazurou či jinou lesklou úpravou

× asfaltová šindel

balkony a lodžie

přípustné

+ bez balkonů a lodžií

nepřípustné

× balkony a lodžie

pozn.: balkon – předstupuje před obvodovou zeď, je vysunut mimo půdorys domu

lodžie – nevystupuje před obvodovou zeď, je zasazena uvnitř půdorysu domu

povrchová úprava fasád

přípustná

+ hladká omítka

+ tradiční barevnost s bílými stěnami a s modrou, červenou nebo zelenou podrovnávkou

+ tradiční lidové ornamenty z Podluží malované na žudrech nebo zdích

+ bílá, světlé přírodní odstíny, béžová, světlé odstíny šedé

nepřípustná

× srubové a roubené stěny

× hrázděné zdivo

× plechové, keramické, plastové, vláknocementové, dřevěné obklady

× výrazné barvy a syté odstíny (fialová, růžová, oranžová, fosforově žlutá a zelená…)

vedlejší stavby na pozemcích rodinných domů

- pro větší doplňkové stavby na pozemku (garáže, dílny, stodoly, stáje…) přiměřeně užívat pravidla prostorového uspořádání stanovená pro hlavní stavby
- drobné doplňkové stavby (altány, pergoly, nářaďovny, udírny, kurníky, králíkárny…) neumisťovat do sousedství veřejných prostranství
- garáže přednostně řešit v rámci hlavního objemu stavby

oplocení předzahrádek

přípustné

+ bez oplocení
+ maximální výška 1,2 m
+ průhledné
+ drátěné, dřevěné

nepřípustné

× plastové
× s podezdívkou vyšší než 0,5 m
× z betonových panelů nebo tvárnic
× živý plot z tújí, smrků nebo jiných jehličnanů

oplocení zahrad (ve směru do veřejných prostranství nebo do volné krajiny)

přípustné

+ maximální výška 1,8 m
+ drátěné
+ dřevěné
+ bez podezdívky nebo s podezdívkou do max. výšky 0,2 m
+ cihlové nebo kamenné zdi
+ pokud zděné omítnuté tak podle podmínek pro povrchovou úpravu fasád
+ živý plot z původních listnatých druhů

nepřípustné

× plastové
× s podezdívkou vyšší než 0,2 m
× z betonových panelů nebo tvárnic
× živý plot z tújí, smrků nebo jiných jehličnanů

uliční prostory

přípustné

+ sdílený prostor pro pohyb pěších, cyklistů a automobilů, hry dětí a pro pobyt ve veřejném prostoru – princip obytné zóny
+ zasakování dešťové vody

nepřípustné

× vnášení nevhodných globalizačních prvků a detailů (betonová zámková dlažba, zejména výrazně barevná…)
× odvod dešťové vody do kanalizace

stromy v plochách veřejných prostranství, izolační zeleň

přípustné

\+ místně původní listnaté stromy a keře, včetně velkokorunných a ovocných stromů, vinná réva

nepřípustné

× jehličnaté a jiné nepůvodní stromy, zejména túje a smrky

Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní infrastrukturu

Stávající dopravní infrastruktura

Řešená lokalita je situována severozápadně od centra obce Bojanovice a je dopravně napojena na silnici III/4222 Lužice-Starý Poddvorov-Čejkovice, která je jako páteřní komunikace vedena obcí pod názvem ulice Hlavní. Kolmo z ulice Hlavní jsou vedeny do řešeného území víceméně souběžné místní komunikace Mlýnská, Višňová a U Penzionu, které jsou různě, přes ulice Pod Bůdama, Úzká, Pustá, Křížná a Pod Čaganovem také zaokruhovány. Území je víceméně stabilizované, většina stavebních objektů je realizována, přičemž vymezeny jsou poměrně úzké prostory stávajících veřejných prostranství, kterými vedou jednotlivé obslužné komunikace. Tyto komunikace jsou směrově nerozdělené a jsou s různými druhy povrchů. V ulici Mlýnské je komunikace s asfaltovým povrchem doplněná chodníkem z betonové dlažby. Ostatní ulice chodníky nemají. Asfaltový povrch, mají také ulice Vinařská, Pod Bůdama, Sklepní a Pustá v okolí návsi. Část komunikací, konkrétně ulice Pod Bůdama v úseku mezi hospodou a návsí a ulice U Penzionu, jsou z betonových panelů. Zbytek komunikací je pouze vyježdě v terénu, místy zpevňován štěrkem, mlatem, kamením, nebo tím co je zrovna k dispozici, místy je taky nezpevněný povrch, za nepříznivého počasí i blátivý.

Navržená dopravní infrastruktura

Řešení dopravní infrastruktury se zaměřilo na zabezpečení obsluhy území a vytvoření hierarchie jednotlivých komunikaci odrážející se v materiálovém řešení povrchů. Řešení zachovává stávající asfaltové komunikace a v případě možnosti doporučuje také postupnou transformaci komunikací z betonových panelů na komunikace asfaltové, případně z mechanicky zpevněného kameniva. Navržena je stabilizace ulice Višňové a jejího propojení s ulicí Mlýnskou jako asfaltové, jelikož se jedná o jednu z dopravně vytíženějších ulic, na kterých se nachází i bydlení a restaurační zařízení. V ulici Slepá navrhujeme doplnit obratiště ve tvaru kladiva. Úpravy komunikací se budou řídit ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací a vyhláškou č. 398/09 O obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb.

U ostatních ulic je doporučeno zachovat venkovský charakter a realizovat je s povrchem z mechanicky zpevněného kameniva (minerální beton) anebo historickým povrchem, jako je štětování anebo kamenná dlažba, která se částečně v lokalitě i zachovala. A to v podobě zpevnění ve dvou pruzích, s osovou vzdáleností 1,5 m s travnatým pásem uprostřed, který může sloužit k zasakování srážkové vody. V případě rekonstrukce a opravy vozovek doporučujeme doplnit hutněné štěrkové krajnice a vytvořit tak zasakovací pásy pro srážkovou vodu.

Chodníky a zpevněná veřejná prostranství, tam kde je nutné je vymezovat, je vhodné řešit s povrchem z kamenné dlažby. Není vhodné použití dlažby betonové, výjimku může tvořit zatravňovací betonová dlažba pro parkovací místa, tu lze nahradit kamennou dlažbou s širokými spárami. Nikde, ani u asfaltových komunikací, není doporučeno využívat výškové rozčlenění dopravního prostoru pomocí obrubníků, jedná se o městské řešení narušující venkovský ráz lokality.

Lokalitu navrhujeme řešit jako „Zóna tempo 30“, kde je pojízdná rychlost 30 km/hod. Rovněž je možné realizovat místní komunikace ve funkční podskupině D1 se smíšeným obousměrným provozem motorových vozidel, pěších a cyklistů s převahou pobytové funkce. Šířka dopravního prostoru je dána stavem území, v dopravním prostoru je možné umístiti dopravní a pobytový prostor, včetně případného parkovacího stání. Celá lokalita by pak byla navržena jako obytná zóna a vymezena dopravním značením. Obojí řešení je v zájmu obyvatel i případných turistů a jejich bezpečnosti.

Komunikace jsou dimenzovány tak, aby umožnily obsluhu přilehlých objektů osobními a lehkými nákladními automobily a aby byly prostupné pro vozidla pro svoz odpadu a záchranných sborů.

Veřejná doprava

Obsluha území je zajištěna autobusovou dopravou Integrovaného dopravního systému Jihomoravského kraje. Obec zajišťují linky č. 556 (vedena v trase Podivín – Velké Bílovice – Moravský Žižkov – Prušánky – Josefov – Dolní Bojanovice – Lužice – Hodonín) a č. 913 (vedena v trase Čejč – Čejkovice – Nový Poddvorov – Starý Poddvorov – Dolní Bojanovice – Lužice – Hodonín).
Nejbližší zastávka autobusu je Dolní Bojanovice – horní zastávka, která se nachází v přijatelné docházkové vzdálenosti do 400 m.

Nemotorová doprava

Cyklistická doprava

V blízkosti řešeného území, ulicemi Pod Čaganovem a Spodní Pustá je vedena cyklotrasa Podluží, která je součástí Moravských vinařských stezek. Obcí je vedena také cyklotrasa č. 5115.
Přímo přes lokalitu nevedou žádné cyklotrasy, samostatný pruh pro cyklisty není v řešeném územní navrhován. Přítomnost trasy moravských vinařských stezek v blízkosti lokality ovšem lze využít pro podporu turismu v řešené lokalitě vinařských sklípků.

Pěší doprava

Obcí, přes ulice Úvoz, Prostřední, Hlavní a Lesní je vedena zelená turistická trasa.
Přímo přes lokalitu nevedou žádné turistické trasy.
Navrhováno je doplnění turistických tras a to v souběhu s cyklistickou moravskou vinařskou stezkou Podluží ve směru od Starého a Nového Poddvorova, přes řešené území po ulicích Vinařská, pod Ořechy, Pod Búdama, Višňová, Úzká a kolem Slovácké chalupy a s napojením na stávající zelenou turistickou trasu v ulici Lesní. Propojení navržené a stávající zelené turistické trasy je možné také doplnit přes ulici Pod Čaganovem. V řešeném území mezi sklípky by bylo vhodné turistickou trasu doprovodit zastaveními naučné stezky s informačními tabulemi a odpočinkovými místy.
Přístup pro pěší je podél všech navržených komunikací pro automobilovou obsluhu i přes další přístupy pro pěší. Prostupnost celého území je pro pěší větší než pro automobily, chodníky a zkratky pro pěší jsou doplněny i v místech, kde průjezd autům není umožněn.

Parkování

Jedná se o lokalitu, ve které je většina stavebních objektů realizovaná a stabilizovaná je víceméně i síť veřejných prostranství, které jsou vhodné jako plochy pro parkování. Dopravní prostor komunikací je vymezen již stávající zástavbou a vozovka má většinou proměnlivou šířku, a to buď místy jako jednopruhová o šířce cca 3,0 m anebo dvoupruhová o šířce do 5,0-ti metrů. Plochy pro parkování vozidel se proto hledají obtížně, studie vymezuje plochy vhodné k parkování, které byly vytipovány terénním průzkumem. Jelikož jsou komunikace v řešené lokalitě navrženy ve funkční podskupině D1, tak je přípustné také parkování v dopravním prostoru v parkovacím pruhu na vozovce, samozřejmě mimo vjezdy do objektů a zahrad. Na plochách veřejných prostranství jsou parkovací místa vyznačena v situaci jako návrhová plocha.

Podmínky pro napojení staveb na veřejnou technickou infrastrukturu

Napojení řešené lokality na technickou infrastrukturu je stabilizované. V lokalitě je vybudován veřejný vodovod, odkanalizování a likvidace odpadních vod je řešeno jednotnou kanalizací, která odvádí odpadní vody na stávající čistírnu odpadních vod, zásobování zemním plynem je NTL plynovody napojenými na středotlakou regulační stanici, zásobování elektrickou energií je ze stávajících rozvodů nn vyvedených ze sloupové trafostanice umístěné v ulici Krajní. Pro zásobování teplem a ohřev vody se nejvíce využívá zemní plyn (NTL plynovody), v řešeném území jsou provedeny rozvody elektronických komunikačních sítí a veřejného osvětlení.

Je navrženo:

- rekonstrukce stávajících vedení technické infrastruktury, a to v závislosti na posouzení stavebního stavu jednotlivých vedení při řešení povrchů stávajících veřejných prostranství
- při výměně vodovodů řešit nadzemní hydranty pro zabezpečení požární vody
- vzhledem k tomu, že NTL plynovody jsou málo kapacitní, je předpokladem postupná výměna za plynovody STL
- při dostavbě proluk napojit nemovitosti na stávající technickou infrastrukturu

Podklad pro případnou směnu pozemků

Obec disponuje pozemky, mimo veřejná prostranství vymezená uzemní studií, o výměře 1138 m2 (růžová šrafa na modrém podkladu).
V rámci veřejných prostranství vymezených uzemní studií jsou pozemky jiných vlastníků o výměře 730 m2 (červená šrafa na bílém podkladu).
Modrou barvou jsou vyplněny pozemky ve vlastnictví obce.