



EVROPSKÁ UNIE  
Evropský fond pro regionální rozvoj  
Integrovaný regionální operační program



MINISTERSTVO  
PRO MÍSTNÍ  
ROZVOJ ČR

# ÚZEMNÍ STUDIE VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ PODMOLÍ - VOLNOČASOVÁ PLOCHA U RYBNÍKA

**textová část**

08/2018

## OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI

### **I. Identifikační a úvodní údaje**

- 1.1. Identifikační údaje
- 1.2. Úkol studie
- 1.3. Vymezení řešeného území
- 1.4. Požadavky vyplývající z územního plánu

### **II. Rozbor stávajícího stavu**

- 2.1. Širší vztahy
- 2.2. Popis současného stavu
- 2.3. Analýza problémových míst

### **III. Navržené řešení**

- 3.1. Návrh principů úprav jednotlivých částí veřejného prostranství
- 3.2. Popis řešení
- 3.3. Etapizace

### **IV. Seznam výkresů grafické části**

## **I. Identifikační a úvodní údaje**

### **1.1. Identifikační údaje**

Název:	ÚZEMNÍ STUDIE VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ PODMOLÍ – VOLNOČASOVÁ PLOCHA U RYBNÍKA
Charakter dokumentu:	územní studie
Lokalita:	<b>PODMOLÍ – veřejné prostranství, volnočasová plocha u rybníka</b>
<b>Objednatel, pořizovatel:</b>	Městský úřad Znojmo, odbor územního plánování a strategického rozvoje zastoupen ve věcech technických: Ing. Karel Žampa, vedoucí oddělení územního plánování, odboru územního plánování a strategického rozvoje
IČ:	00293881
DIČ:	CZ00293881
<b>Zhotovitel, projektant:</b>	Ing. arch. Josef Kolman, (autorizovaný architekt ČKA, pořad. č. 01 505), Znojemská 321, 671 82 Dobšice Dvořákova 21, 669 02 Znojmo tel. 533 533 296, fax. 515 221 351, mobil. 604 843 115 <a href="mailto:kolmanovi@seznam.cz">kolmanovi@seznam.cz</a> , <a href="mailto:josef.kolman@a-projekt.cz">josef.kolman@a-projekt.cz</a>
Spolupráce:	Ing. Jaroslav Krejčí (zeleň), Ing. arch. Jakub Kolman, Ing. arch. Jaroslava Brhelová, Ing. Vlastimil Jiřík (elektro) Ing. Miloš Pelant, Geodézie Podyjí, s.r.o., Pražská 1706/37, 669 02 Znojmo
Pořizovatel:	Městský úřad Znojmo, odbor územního plánování a strategického rozvoje oddělení územního plánování, Obroková 1/12, 669 22 Znojmo Odpovědná osoba pořizovatele: Dana Spoustová tel. 515 216 334, 739 389 459 e-mail: <a href="mailto:dana.spoustova@muznojmo.cz">dana.spoustova@muznojmo.cz</a>

## 1.2. Úkol studie

Cílem územní studie je prověřit možnosti úpravy veřejného prostranství – volnočasové plochy u rybníka, včetně prověření možných variant. Územní studie by měla být kvalifikovaným podkladem pro rozhodování v území, jakož i podkladem pro postupné zpracování projektové dokumentace k jednotlivým záměrům. Cílem územní studie je současně i prověření míry možného zastavění plochy objekty sloužících danému využití.

Úkolem studie je najít vhodné rozmístění nejrůznějších volnočasových aktivit k trávení volného času především obyvatel obce, k jejich setkávání, ke krátkodobé rekreaci těla i ducha a k udržování soudržnosti místních obyvatel. Současně by měl být proveden i návrh sadovnických a krajinářských úprav zejména s přihlédnutím ke skutečnosti, že se plocha nachází v bezprostřední návaznosti na rekreační plochu rybníka a v sousedství Národního parku Podyjí (NPP). Dále je třeba řešit i nezbytné plochy pro dopravu, zejména pak pro bezpečný pohyb pěších (dětí) a pro odstavování osobních vozidel.

Účelem je vytvoření základního koncepčního materiálu, navrhujícího hlavní zásady prostorového uspořádání a funkčního využití veřejného prostranství, včetně doporučení hlavních zásad utváření pro jeho bezprostřední okolí.

Současně je cílem územní studie zajištění koordinace rozvoje území, vazeb na veřejnou infrastrukturu, samotné sídlo, rekreační plochu rybníka a území NPP.

## 1.3. Vymezení řešeného území

Řešený prostor se nachází v jižní části obce Podmolí, na hranicích s územím Národního parku Podyjí (NPP), severně od rybníka, v lokalitě mezi stávající zástavbou v obci a rekreačně využívanou plochou rybníka. V současné době se na západním břehu rybníka nachází sezónní stánek s občerstvením, využívaný jak návštěvníky NPP, tak i obyvateli Podmolí. Přilehlá plocha pak slouží k pořádání společenských akcí. Rozloha řešené plochy je cca 0,9 ha.

## 1.4. Požadavky vyplývající z územního plánu

Základní podmínky pro využití předmětných ploch jsou stanoveny Územním plánem obce Podmolí (Urbanistické středisko Brno, 2002), současně je třeba zohlednit řešení navrhované rozpracovaným Územním plánem Podmolí (Ing. arch. Josef Kolman, 2016 – společné jednání), zejména pak v kapitole f) *Stanovení podmínek pro využívání ploch s rozdílným způsobem využití*, kde jsou stanoveny následující základní podmínky:

### Os1 Plochy občanského vybavení – sport a rekreace

#### *Hlavní využití*

- pro rekreaci, tělovýchovu a sport
- plochy pro aktivní nebo pasivní využívání volného času sportovní činností sloužící k regeneraci organismu

#### *Přípustné využití*

- technické zázemí plochy pro sport a rekreaci
- dopravní a technická infrastruktura spojená s využíváním plochy (odstavování vozidel)
- veřejná prostranství, zeleň
- vodní plochy
- rekreace

#### *Podmíněné využití*

- oplocení části sportovních ploch

Neřípustné využití

veškeré ostatní neuvedené činnosti, zařízení a funkce, zejména ty, jež zhoršující kvalitu životního prostředí (závadná výroba, kapacitní sklady a skládky stavebních materiálů, tuhých komunálních odpadů apod.), včetně činností a zařízení chovatelských a pěstitelských, které jednotlivě, nebo v souhrnu překračují stupeň zátěže pro zónu občanské infrastruktury.

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajině h o r á z u

- maximální výška: jedno nadzemní podlaží, jedno nadzemní podlaží + sedlová střecha
- jasné vymezení ploch pro sport, dopravu v klidu, technické zázemí a zeleň
- plochy budou vhodně doplněny zelení

R1 plocha rekreace – rozvojová plocha u rybníkaHlavní využití

- veřejný rekreační prostor přístupný veřejnosti

Přípustné využití

- dopravní a technická infrastruktura spojená s využíváním ploch
- turistika
- zeleň

Podmíněné využití

- stavby pro sport místního rekreačního významu a volnočasových aktivit

Zásady podmíněného využití

Podmíněně přípustné stavby budou svou funkcí a architektonickým výrazem odpovídat významu a charakteru daného prostoru

Neřípustné využití

veškeré ostatní neuvedené činnosti, zařízení a funkce, zejména ty, jež zhoršující kvalitu životního prostředí (závadná výroba, kapacitní sklady a skládky stavebních materiálů, tuhých komunálních odpadů a podobně).

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajině h o r á z u

- maximálně do výše 1 NP
- maximální podíl zpevněných ploch v ploše 5%

Or plocha občanského vybavení – sezónní hospůdka U rybníkaHlavní využití

- sezónní zařízení s komerčním využitím

Přípustné využití

- služby související s hlavní funkcí
- dopravní a technická infrastruktura spojená s využíváním ploch, krátkodobé parkování vozidel
- turistika, rekreace, sport
- zeleň

Podmíněné využití

- rekreace, gastroturistika, cykloturistika, vinařská turistika

Zásady podmíněného využití

- Veškeré podmíněně přípustné využití nesmí svým provozem, dopravou, hlukem, vibracemi a znečišťováním ovzduší narušit pohodu bydlení v sousedních plochách bydlení. Záměr na umístění zdroje hluku příp. vibrace v blízkosti chráněných venkovních prostorů nebo chráněných venkovních prostorů staveb musí být v souladu s právními předpisy v oblasti ochrany veřejného zdraví.

Před vydáním územního rozhodnutí musí být deklarován soulad záměru s požadavky stanovenými právními předpisy na úseku ochrany před zápachem, hlukem příp. vibracemi.

Záměry, které mohou výrazně ovlivnit čistotu ovzduší, musí být předem projednány s věcně a místně příslušným orgánem ochrany veřejného zdraví.

*Ne přípustné využití*

*veškeré ostatní neuvedené činnosti, zařízení a funkce, zejména ty, jež zhoršující kvalitu životního prostředí (závadná výroba, kapacitní sklady a skládky stavebních materiálů, tuhých komunálních odpadů a podobně).*

*Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajiny a horázu*

*- jedno podlaží + sedlová střecha*

*- drobnou architekturu v okolí objektu řešit s ohledem na přírodní prostředí a význam místa (vodní plocha + významný veřejný prostor v těsném sousedství obce)*

*- plochu vhodně doplnit zelení*

*- zastavěnost max. 80 m<sup>2</sup>*

## **II. Rozbor stávajícího stavu**

### **2.1. Širší vztahy**

Obec Podmolí se nachází západním směrem od města Znojma (cca 8 km) při státní hranici s Rakouskem. Jižní hranice řešeného území je tvořena kaňonem řeky Dyje a celá jižní část je součástí lesního komplexu NPP. Celá zastavěná část obce je součástí jeho ochranného pásma. Jen velmi malá část řešeného území – severní okraj katastrálního území – se nachází mimo NP a jeho ochranné pásmo. Obcí prochází silnice III/40819, která přivádí do obce dopravu ze sousedních Mašovic a od města Znojma a pokračuje dál do sousedního Lukova. Ze severu do obce přichází silnice III/40828 od Bezkova. Jižním směrem pokračují jen účelové komunikace vedoucí do NPP.

Východně od řešeného území přitéká do obecního rybníka Žlebský potok. Západním směrem, v přírodních plochách NPP, je Žlebský rybník a Pustý rybník. Tato místa představují cíle, kam směřují návštěvníci NPP. Další významným místem v širším okolí je lokalita meandrů řeky Dyje – Devět mlýnů, s proslulou vinicí Šobes. Severovýchodně od řešené lokality je udržovaný obecní hřbitov. Nechtěnou dominantu obce, objevující se při dálkových pohledech, tvoří objekty (skladovací síla) zemědělského družstva – Agropodnik Mašovice.

### **2.2. Popis současného stavu**

Lokalita se rozkládá severně od rybníka, v plochách mezi stávající zástavbou v obci a rekreačně využívanou plochou rybníka. Území je přístupné asfaltovou komunikací vedoucí z obce do NPP, dále asfaltovou komunikací vedoucí od hřbitova, nezpevněnou cestou lemující trasu potoka a malou alejí (švestkovým hájem) mezi zahrádkami v severozápadní části lokality.

Plocha jižně od stávající požární zbrojnice (severovýchodní cíp území) je častým výchozím bodem pro návštěvníky NPP, kteří zde parkují svá vozidla a vydávají se na pěší či cyklistické výlety do národního parku. Jsou zde zřízeny nezpevněné parkovací plochy, které však často nedostačují. Ve chvílích intenzivního vytížení území jsou pak vozidla odstavována všude, kde je to možné, a to i na místech k tomu neurčených.

Severní část řešeného území je tvořena rozlehlou rovinatou travnatou plochou, která sousedí se zadními částmi zahrad rodinných domů. Jižní část území (rybník) je oproti tomu položena a několik metrů níže a dále se svažuje západním směrem. Rozdíl mezi těmito dvěma úrovněmi je překonán terénním zlomem, jehož spodní hranu lemuje nezpevněná účelová komunikace.

Plocha u rybníka je díky místnímu občerstvení oblíbeným místem turistů i obyvatel obce. Je zde zřízeno venkovní posezení, několik herních prvků (pískoviště, houpačka), zpevněný břeh rybníka je osazen lavičkami a nachází se zde místo technické pomoci cyklistům. Opačný břeh rybníka je obýván několika exempláři nutrií.

V nedávné době (jaro 2018) byly dokončeny práce na úpravách rybníka (čištění, rekonstrukce stavidla a hráze, výsadba stromů).

### 2.3. Analýza problémových míst

Jedním z hlavních problémových míst jsou parkovací plochy v severovýchodní části lokality. Ač jsou logicky situovány u asfaltové komunikace vedoucí z obce směrem k NPP a ač jsou zřízeny s určitou sympatickou neuspořádaností pro venkov typickou, je žádoucí jejich charakter ujednotit a vtisknout jim řád (v souladu s venkovským charakterem místa).

Druhým problémovým místem je rozlehlá volná travnatá plocha, která tvoří většinu severní části řešeného území. Její současná podoba nabízí díky své neurčenosti širokou škálu využití (závody hasičů, plácek na fotbal) a svým charakterem vhodně zapadá do území na pomezí lidského sídla a volné přírody, v rámci rozvoje obce je však možné některými zásahy toto místo zhodnotit a umožnit i další využití. Důležitou úlohou této plochy je i propojení obce a občerstvení u rybníka. Celá tato lokalita může ve výsledku získat charakter volnočasové rekreační plochy. Důležitým prvkem tohoto místa je i svah, který vychází z terénního uspořádání a který vyrovnává výškový rozdíl mezi vyvýšenou travnatou plochou a níže položenou plochou u rybníka.

Třetím významným problémovým místem je plocha u stánku s občerstvením a přilehlý břeh rybníka v jižní části řešeného území. Zdejší stánek je velice oblíbeným místem pro turisty, cyklisty i místní. Rozvoj tohoto místa je však v současnosti do určité míry živelný a improvizovaný, proto je ku prospěchu věci podpořit charakter tohoto místa sjednocením povrchů a mobiliáře a vybudováním plnohodnotného zázemí.

Nalezením adekvátního řešení těchto problémových míst lze vytvořit funkční volnočasovou plochu, která bude dobře sloužit jak obyvatelům obce Podmolí, tak návštěvníkům.

## III. Navržené řešení

### 3.1. Návrh principů úprav jednotlivých částí veřejného prostranství

Nelze říci, že by současný stav řešeného území byl vyloženě nevyhovující. Kromě odstavování vozidel při velkém náporu návštěvníků a neutěšeného vzezření okolí stánku s občerstvením funguje tato část obce tak, jak má. Velkou předností prostoru je určitá přirozenost, která vhodně zapadá do charakteru místa situovaného na rozhraní venkovského sídla a volné přírody. Hlavním úkolem tedy bylo nepopřít, ale vhodně podpořit atmosféru místa a jeho fungování.

Důležitou součástí návrhu je materiálůvá skladba. Vzhledem k charakteru místa a blízkosti NPP je žádoucí využít v co největší míře přírodních materiálů, především dřevo a kámen. Proto je takřka veškerý mobiliář navržen jako dřevěný (včetně prvků dětského hřiště a venkovní posilovny) a většina nově navržených povrchů a cest je buď mlatových, z kamenné dlažby (štetová dlažba, velkoformátové šlapáky do trávy) nebo dřevěných (prkenná podlaha zahrádky občerstvení).

Stávající zeleň návrh chápe jako pozitivní hodnotu, proto je převážně zachována. Nová výsadba se týká vhodného doplnění nově navržených cest, prostorů a parkovacích ploch.

### 3.2. Popis řešení

Pro porovnání různých možností uspořádání prostoru a funkčního využití jednotlivých prvků návrhu byly vypracovány 2 varianty. Liší se především umístěním víceúčelového hřiště (a režimem jeho fungování), v prostorovém uspořádání parkovacích ploch a v koncipování volných ploch.

### Varianta A

Parkoviště de facto respektuje současné uspořádání, ale jednotlivá parkovací místa jsou jasně určená a povrch je zpevněn, konkrétně použitím zatravnovacích dlaždic, aby byl co nejvíc zachován přírodní charakter prostředí. Parkovacích míst je 35 a jsou lemována nově vysazenými stromy. V prostoru za hasičskou zbrojnicí je navrženo odpočinkové místo nejen pro hasiče - mezi švestkovými stromy jsou nataženy houpací sítě. Na přilehlé ploše v kontaktu se zbrojnicí počítá návrh s venkovní posilovnou.

Paralelně s linií parkoviště je veden chodník vedoucí ze vsi směrem k rybníku. Od silnice se odklání v místě průchodu mezi dvěma stávajícími stromy. Chodník je dále rozdvojen a jeho druhá trasa vede ke sportovnímu hřišti. V místě rozdvojení chodníku je situováno kamenné pítko.

Hřiště s umělým povrchem (umělá tráva, variantně jiný povrch) je v těžišti plochy a je vybaveno plnohodnotným zázemím - dvě zamykatelné šatny, sklad, veřejné WC, stojany na kola, střešní hlediště. Režim užívání hřiště je v této variantě nastaven tak, že přístup na hřiště je možný pouze po dohodě se správcem a po získání klíčů. WC je volně přístupné veřejnosti.

Celý objekt je koncipován jako dřevostavba. Jeho dlouhá hmota je členěna četnými krytými prostory, které nabourávají jednotlý objem. Přesahující stříška objektu vytváří krytý předprostor, který na sebe váže dětské hřiště vybavené několika převážně dřevěnými hracími prvky (houpačky, prolézačky, lanová stezka) a vysazenými stromy s kruhovými lavicemi.

Západní část území je pojata jako klidová zóna s lehátko a volnou plochou. Ta může sloužit různým účelům, např. jako plocha pro cvičení jógy nebo plácek na fotbal.

Touto klidovou zónou vede stromořadím lemovaná pěšina (cesta/chodník), která prochází švestkovým hájem a propojuje řešenou lokalitu s prostorem v okolí bunkru.

Vrchní plocha se sportovním a dětským hřištěm je propojena s plochou z rybníka pobytově řešeným svahem. Výškový rozdíl je překonán prostřednictvím schodiště a do svahu jsou vsazeny opracované dřevěné kůly sloužící k posezení. Vzniká tak přírodní tribuna s výhledem na rybník a okolí.

Prostor rybníka je řešen kultivováním stávajícího stavu. Stánek s občerstvením si ponechává současnou podobu, popřípadě je vhodně rekonstruován. Je doplněn o objekt zázemí: jednopodlažní dřevostavba obsahuje WC pro ženy, muže a hendikepované plus prostor pro uskladnění popelnic. Do místnosti se vstupuje z krytých prostor, které lze mimo sezonu uzavřít posuvnými dveřmi a do kterých lze uschovat stoly a lavice (skládací party sety), tyto prostory jsou navíc výhledem otevřeny do zeleně. Na objekt zázemí navazuje dřevěná terasa s pergolou, sloužící jako hlavní místo pro posezení. Tato terasa je doplněna o obdobně řešenou platformu, která může sloužit například jako podium. Nábřeží rybníka je doplněno lavičkami (možno ponechat stávající) a malým dřevěným molem vystupujícím nad hladinu rybníka.

Tato varianta počítá s eventualitou, že se závody hasičů budou konat na jiném místě (např. na opačném břehu rybníka).

### Varianta B:

Parkoviště má v této variantě větší kapacitu (46 míst) a pravidelnější geometrické uspořádání, materiálová koncepce je však stejná (povrch je zpevněn použitím zatravnovacích dlaždic, aby byl co nejvíc zachován přírodní charakter prostředí).

Ze vsi je veden chodník, který před parkovištěm uhýbá a rozdvojuje se: část pokračuje podél parkoviště a je lemována stromy, část vede pod stříškou objektu zázemí hřiště k hřišti samému. Objekt neslouží jenom hřišti - jeho poloha a orientace je zvolena tak, aby ohraničil jednu stranu vzniklé volné víceúčelové plochy a poskytoval zázemí při konání různých akcí (závody hasičů, obecní slavnosti). Jedná se o jednopodlažní dřevostavbu obsahující kryté prostory s lavičkami a stojany na kola, veřejné WC, sklad a místnost využitelnou např. pro obsluhu při jednorázových akcích.



Víceúčelové sportovní hřiště ohraničuje volnou plochu z další strany a je umístěno tak, aby vyplnilo prostor v koutu tvořeném dvěma stávajícími zahrádkami. V této variantě návrh počítá s volným přístupem na hřiště (variantně po domluvě se správcem).

Za hřištěm je vedena pěšina (pěší cesta, chodník) lemovaná stromořadím, lavičkami a venkovní posilovnou. Tato pěšina dále prochází švestkovým hájem a propojuje řešenou lokalitu s prostorem v okolí bunkru.

K hřišti je přimknuta pobytová plocha s lavičkami, pingpongovými stoly, stromem s kruhovou lavicí a záhony trvalek. Tato plocha přirozeně ústí na hranu svahu oddělující vrchní plochu od prostoru rybníka.

Výškový rozdíl je překonán prostřednictvím schodiště a do svahu jsou vsazeny betonové lavice sloužící k posezení. Vznikají tak sedací schody, přírodní tribuna s výhledem na rybník a okolí.

Prostor mezi schody a posezením u stánku s občerstvením je vyplněn dětským hřištěm. Tvoří jej převážně dřevěné hrací prvky, jejichž umístění respektuje bezpečnostní přepad situovaný podél hřiště.

Prostor rybníka je řešen kultivováním stávajícího stavu. Stánek s občerstvením si ponechává současnou podobu, popřípadě je vhodně rekonstruován. Je doplněn o objekt zázemí: jednopodlažní dřevostavba obsahuje WC pro ženy, muže a hendikepované plus prostor pro uskladnění popelnic. Do místností se vstupuje z krytých prostor, které lze mimo sezonu uzavřít posuvnými dveřmi a do kterých lze uschovat stoly a lavice (skládací party sety), tyto prostory jsou navíc výhledem otevřeny do zeleně. Na objekt zázemí navazuje dřevěná terasa s pergolou, sloužící jako hlavní místo pro posezení. Nábřeží rybníka je doplněno lavičkami (možno ponechat stávající) a malým dřevěným molem vystupujícím nad hladinu rybníka.

### **3.3. Etapizace**

Návrh je do určité míry koncipován tak, že není nutné realizovat jej najednou, různé části a prvky lze provádět postupně. Hlavní celky - hřiště, parkování a plocha u rybníka - lze realizovat nezávisle na sobě, ačkoliv nejvíce těží z provázanosti mezi sebou.

## **IV. Seznam výkresů grafické části**

- 01\_Širší vztahy, měřítko 1:1000, formát A2
- 02\_Širší vztahy, měřítko 1:2000, formát A2
- 03\_Situace - stav, měřítko 1:500, formát A2
- 04\_Situace – návrh A, měřítko 1:500, formát A2
- 05\_Situace – návrh A, měřítko 1:250, formát A2
- 06\_Situace – návrh B, měřítko 1:500, formát A2
- 07\_Situace – návrh B, měřítko 1:250, formát A2