

ÚZEMNÍ STUDIE VRANOVÁ

LOKALITA Z-I „ČTVRTĚ“

ZPRACOVATEL: ATELIER A.VE. M. MAJEROVÉ 3, 638 00 BRNO
TEL.: 604 215 144, E-MAIL: a.ve.studio@volny.cz
ING. ARCH. ŠTĚPÁN KOČIŠ
ING. ARCH. HELENA KOČIŠOVÁ, AUTOR. ARCH.

OBJEDNATEL: OBEC VRANOVÁ, PSČ 679 62
STAROSTA OBCE ING. ROSTISLAV CICHRA (ZÁSTUPCE)

DATUM: ŘÍJEN 2017



OBSAH PRŮVODNÍ ZPRÁVY

1. Vymezení řešeného území, popis současného stavu	3
2. Koncepce řešení	3
2.1 Urbanistická a architektonická koncepce	3
2.1.1 Bydlení	4
2.1.2 Veřejná prostranství.....	4
2.2 Koncepce veřejné infrastruktury	5
2.2.1 Doprava	5
2.2.2 Zásobování vodou	5
2.2.3 Odkanalizování.....	5
2.2.4 Zásobování el. energií	6
2.2.5 Zásobování plynem	6
3. Podmínky využití území.....	7
3.1 Podmínky pro vymezení a využití pozemků a podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí	7
3.1.1 Pozemky staveb na plochách Bs	7
3.1.2 Pozemky staveb na plochách Bz	8
3.1.3 Pozemky veřejných prostranství Qu (uliční prostory).....	8
3.1.4 Pozemky veřejných prostranství Qr (rekreační plochy).....	8
3.2 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb vč. podmínek ochrany hodnot a charakteru území.....	8
3.2.1 Použité pojmy.....	8
3.2.2 Stavby na pozemcích Bs	9
3.2.3 Stavby na pozemcích Bz	10
3.2.4 Stavby veřejné infrastruktury.....	11
3.2.4.1 Stavby pro dopravní infrastrukturu	11
3.2.4.2 Stavby pro technickou infrastrukturu.....	12
3.2.4.3 Nakládání s odpady.....	12
3.2.5 Veřejná zeleň	12
3.2.6 Ochrana hodnot v území.....	12
4. Etapizace	12
5. Údaje o počtu listů a počtu výkresů územní studie	12

1. Vymezení řešeného území, popis současného stavu

Lokalita řešená územní studií se nachází na východním okraji obce Vranová. Jedná se o zastavitelnou plochu, územním plánem označenou Z-I s navrženým způsobem využití „plochy smíšené obytné – Bs“.

Území podélného tvaru orientovaného východ-západ navazuje na stávající zastavěné území. V současnosti je převážně využíváno jako orná půda. Na okrajích lokality, v návaznosti na zastavěné plochy, se nacházejí zahrady. Řešené území je dotčeno ochranným pásmem nadzemního vedení VN, které lokalitu diagonálně kříží a je zakončeno stávající trafostanicí.

Celková rozloha řešeného území je 5,219 ha. Celé řešené území je v grafické části dokumentováno v měř. 1:1000 a 1:5000.

2. Koncepce řešení

Návrh řešení respektuje požadavky územního plánu a zadání územní studie. Je navržena nová oboustranně obestavěná ulice procházející územím a navazující na stávající uliční síť. Na tuto páteřní ulici navazuje v západní polovině území trojice menších ulic vždy pro čtveřici rodinných domů. Ve východní polovině území je pak budoucí výstavba organizována podél ulice na jižním okraji lokality a na severním okraji pak podél stávající komunikace. Koncepce členění území je navržena tak, aby se přirozeně zapojila do stávajícího charakteru obce a nabídla pokud možno rozmanité prostředí. Návrh rovněž vychází z terénních podmínek tohoto svažitého území. Část budoucí zástavby je pojata tradičně podél komunikací a část má spíše intimní charakter, kdy je vždy pro čtveřici domů navržen vlastní veřejný prostor s napojením na zelený pás veřejné zeleně. Území se svažuje severovýchodním směrem k nádrži Letovice a skýtá atraktivní výhled na vodní hladinu. Předpokládané rozmístění rodinných domů je řešeno s ohledem na tento výhled tak, aby si jednotlivé stavby pokud možno navzájem neclonily.

Lokalita je členěna s ohledem na tvar řešeného území, současné vstupy do území a existenci inženýrských sítí. Současně navržené řešení umožňuje a v grafické části naznačuje případný budoucí rozvoj jižním směrem. Nově navržené pozemky (celkem 32 pozemků pro výstavbu rodinných domů) mají výměry v rozmezí cca 950 až 1700 m². Tvar pozemku (poměr šířky a hloubky) odpovídá typu umísťovaného objektu (samostatně stojící rodinný dům) a zároveň potřebě ekonomického řešení vzhledem k investicím do komunikací a inženýrských sítí.

Na severním okraji území se nacházejí pozemky zahrad, které není možné vzhledem k jejich velikosti a terénním podmínkám využít k výstavbě obytných objektů. V současnosti slouží tyto pozemky jako zázemí pro rodinné domy, které se nacházejí severně od hranice řešeného území.

V centru lokality je navrženo veřejné prostranství pro rekreační oddechové případně sportovní využití (hřiště pro děti, univerzální sportovní plocha pro míčové hry apod.). Zde se předpokládá realizace veřejné zeleně stejně jako v zeleném pásu podél severního okraje lokality.

2.1 Urbanistická a architektonická koncepce

V řešeném území jsou v souladu s územním plánem a platnou legislativou navrženy pozemky smíšené obytné Bs, pozemky bydlení - zahrady Bz (pozemky s omezením výstavby) a dále pozemky veřejných prostranství Q, které jsou rozděleny dle převažující funkce na uliční prostory Qu a rekreační plochy Qr.

Celková plocha řešeného území je 5,219 ha.

Celková plocha pro bydlení (pozemky Bs) je 3,772 ha.

Celková plocha pro bydlení – zahrady (pozemky Bz) je 0,289 ha.

Celková plocha pro veřejná prostranství (pozemky Qu – uliční prostory) je 0,701 ha.

Celková plocha pro veřejná prostranství (pozemky Qr – rekreační plochy) je 0,457 ha.

2.1.1 Bydlení

Návrh vytváří systém nových ulic, při kterých je v případě doporučené parcelace vytvořeno 31 nových stavebních míst. Předpokládaná poloha vlastních RD je stanovena stavební čarou a stavební hranicí po obou stranách ulice. Součástí řešeného území je rovněž dvojice stávajících stavebních míst v severozápadním cípu území. Všechny 31 pozemků o výměrách 950 až 1700 m² je určeno pro umístění samostatně stojících rodinných domů. Plochy pro výstavbu jsou organizovány v 6 blocích (Bs/1 až Bs/6).

Na severním okraji území se nacházejí pozemky zahrad, které není možné vzhledem k jejich velikosti a terénním podmínkám využít k výstavbě obytných objektů. V současnosti slouží tyto pozemky jako zázemí pro rodinné domy, které se nacházejí severně od hranice řešeného území.

2.1.2 Veřejná prostranství

Veřejná prostranství tvoří veškerý veřejný prostor sloužící k dopravě, umístění inženýrských sítí, výsadbě veřejné zeleně, k relaxaci obyvatel i případnému rekreačnímu či sportovnímu využití.

Hlavním veřejným prostranstvím je uliční prostor Qu, který má smíšenou funkci – zde se nacházejí komunikace, inženýrské sítě, případně veřejná zeleň. Rozšířením uličního prostoru v centru lokality je vytvořena plocha Qr. Zde bude ve větší míře provedena výsadba veřejné zeleně a bude vytvořeno zázemí pro rekreaci a oddech (mobiliář, herní prvky pro děti i dospělé, případně sportoviště apod.).

Na severním okraji nově navržené zástavby se nachází další veřejné prostranství pro rekreaci Qr. Tento prostor by měl mít klidový charakter se vzrostlou zelení, parkovým mobiliářem.

Šířka veřejného prostranství v uličním prostoru se zklidněnou obousměrnou komunikací je v celém území 10 m s výjimkou tří prostranství vždy pro čtveřici RD, kde je šířka veřejného prostoru 8 m.

Celková plocha veřejných prostranství Qr splňuje požadavek vyhlášky č.501/2006 Sb., v platném znění. Je navrženo 0,457 ha ploch veřejných rekreačních prostranství (mimo uliční prostory) na 3,734 ha ploch pro bydlení.

2.2 Koncepce veřejné infrastruktury

2.2.1 Doprava

Lokalita je obsloužena navrženými místními komunikacemi napojenými na systémem stávajících místních komunikací. Všechny navržené komunikace jsou obousměrné, předpokládá se výstavba jednostranných chodníků. Koncová komunikace v jižní části území je doplněna o obrátiště tvaru písmene T. Délka ostatních navržených slepých komunikací je do 50 m. V území je dále navržena pěší cesta ve formě pojízdného chodníku.

V křižovatkách stávajících nebo na navrhovaných pozemních komunikacích uvnitř nové lokality budou zachovány rozhledy. Nebudou zde umístěny žádné překážky a to ani oplocení.

Odstavná a parkovací stání u nových staveb musí být řešena na jednotlivých stavebních pozemcích v počtu min. 2 (včetně parkování v garáži). Případná podélná parkovací stání budou řešena v následné projektové dokumentaci. Řešení musí zohlednit vstupy a vjezdy na pozemky a konkrétní umístění inženýrských sítí. Parkovací stání mohou být doplněna veřejnou zelení.

2.2.2 Zásobování vodou

Zásobování obce Vranová vodou je v současnosti problematické. Množství vody ze stávajících zdrojů je nedostatečné. Kvalita vody je rovněž nedostatečná, voda je s ohledem na obsah dusičnanů upravována ve stávající úpravně. Obec tuto situaci řeší přípravou realizace vodovodního přívaděče a napojením na skupinový vodovod Letovice z VDJ Zábudov.

Územní studie předpokládá realizaci zástavby (resp. její napojení na vodovodní síť v obci) až po propojení obce na skupinový vodovod Letovice.

Navržený vodovod v řešené lokalitě navazuje nastávající rozvod. Rozvodná síť v celém území bude vedena vzhledem k uspořádání ulic většinou jednostranně. Materiál a profily nového potrubí budou řešit následující stupně PD na základě podrobného výpočtu, vzhledem k průtoku požární vody (u zástavby do tří podlaží 6,7 l/s) však předpokládáme v řadech DN min. 100 a u větví min. DN 80. Rozvody budou umístěny ve veřejném prostoru, případně při hranici parcel ve východní části území. Při případných podchodech pod komunikací bude potrubí opatřeno chráničkou, rýha vyplněna betonem, aby nedošlo k pozdějšímu sedání vozovky. Požární hydranty budou zbudovány jako podzemní, jejich umístění vyplyne při podrobnějším zpracování na základě podélného profilu, kdy se osadí do zlomových bodů a budou zároveň plnit funkci kalosvodů a vzdušníků. Při návrhu bude dále dodržena podmínka max. vzdálenosti mezi jednotlivými požárními hydranty a největší vzdálenost od objektů dle platné legislativy.

Vodovodní řady budou v řešeném území umístěny výhradně v plochách veřejných prostranství.

2.2.3 Odkanalizování

Územní plán počítá s výstavbou centrální ČOV Vranová včetně systému oddílné kanalizace. Územní studie respektuje toto řešení a navrhuje trasy řadů splaškové i dešťové kanalizace. Výstavba kompletního systému odkanalizování obce včetně ČOV však není v nejbližším časovém horizontu reálná. Z tohoto důvodu studie současně předpokládá, že do doby realizace odkanalizování obce Vranová bude umožněno u jednotlivých RD budovat

individuální systémy likvidace odpadních vod domovními čistírnami se zaústěním do vsaků. Toto řešení je podmíněno provedením hydrogeologického průzkumu. V případě nevyhovujících podmínek budou realizovány jímky na vyvážení.

Dešťová kanalizace je v souladu s ÚP navržena se zaústěním do vodní nádrže Letovice.

Řady oddílné kanalizace budou v řešeném území umístěny v plochách veřejných prostranství.

2.2.4 Zásobování el. energií

V současné době lokalitu diagonálně křížuje nadzemní vedení VN zakončené ve stávající trafostanici TS2 – Samoty. Tato situace je v souladu s územním plánem řešena jejím přeložením do veřejného prostoru při jihozápadním okraji řešeného území. Diagonální vedení bude zrušeno a na zmíněném okraji řešeného území nahrazeno kabelovým vedením s kabelosvodem propojeným na novou kioskovou trafostanici TS2. Z této trafostanice bude provedeno napojení jak na stávající rozvod NN v obci, tak i na nový rozvod NN zásobující novou zástavbu v lokalitě. Vše bude provedeno zemním kabelovým vedením

Veřejné osvětlení bude řešeno samostatnou kabelovou sítí, stožáry ocelové pozinkované, svítidla se sodíkovými výbojkami, případně jinými vhodnými zdroji.

Rozvod NN a VO bude v řešeném území umístěn výhradně v plochách veřejných prostranství.

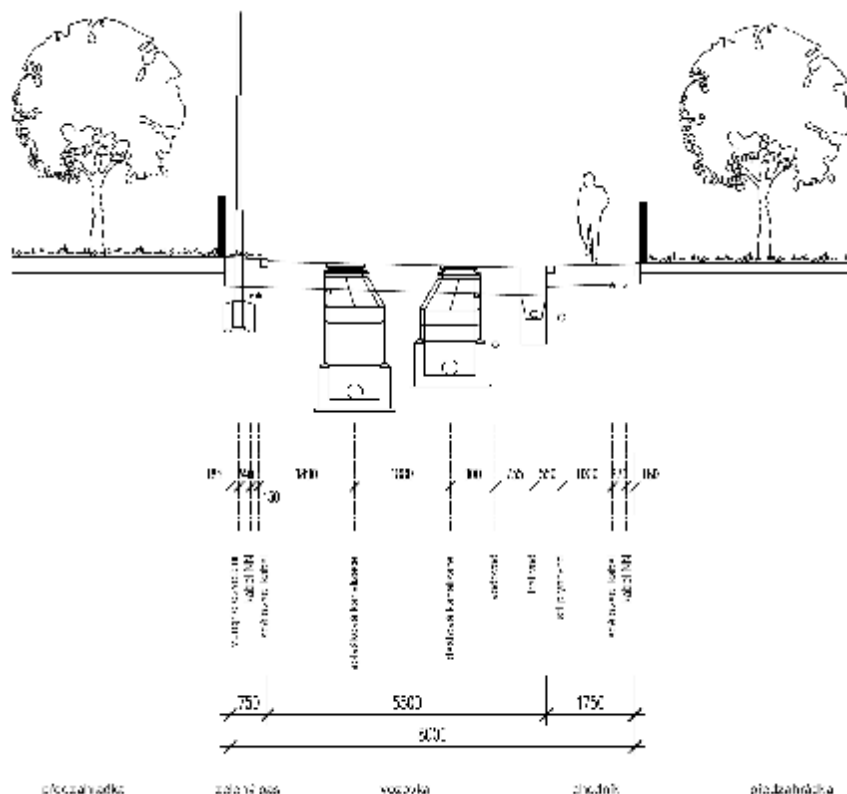
2.2.5 Zásobování plynem

Obec je v celém rozsahu plynofikována. Napojena je STL přivaděčem z regulační stanice RS VTL/STL umístěné na k.ú. Křetín v souběhu se stávající komunikací od Křetína do obce. Připojení nových odběrů v řešeném území je navrženo rozšířením stávající sítě navázáním na stávající soustavu – v úrovni STL.

Rozvod STL bude v řešeném území umístěn výhradně v plochách veřejných prostranství.

Poznámka:

Umístění technické a dopravní infrastruktury je v grafické části územní studie do určité míry schematizováno. Příklad konkrétního možného řešení je níže zobrazen v řezu uličním prostorem šířky 8 m.



3. Podmínky využití území

3.1 Podmínky pro vymezení a využití pozemků a podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí

3.1.1 Pozemky staveb na plochách Bs

Podmínky pro využití

Přípustné a obvyklé je bydlení v rodinných domech se zahradou. Přípustná je možnost chovu drobného zvířectva, případně staveb pro rodinnou rekreaci. Na každém pozemku bude zajištěna možnost parkování, resp. garážování minimálně dvou osobních automobilů.

Podmíněně přípustné je využití části rodinného domu pro podnikání či služby. Charakter tohoto využití nesmí svým provozem negativně ovlivňovat (hluk, prašnost, vibrace atd.) okolní pozemky určené pro bydlení.

Podmíněně přípustné je rovněž umísťování objektů souvisejícího občanského vybavení komerčního charakteru za podmínky, že se jedná o objekt o zastavěné ploše menší než 200 m² a že není riziko narušení pohody bydlení. Jedná se především o služby v oblasti turistického ruchu a rekreace.

Nepřípustné jsou veškeré činnosti děje a zařízení, které svou zátěží narušují prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně, včetně činností a zařízení chovatelských a pěstitelských, které jednotlivě nebo v souhrnu překračují stupeň zátěže pro území bydlení.

3.1.2 Pozemky staveb na plochách Bz

Podmínky pro využití

Přípustné a obvyklé je využití pozemků jako zahrad a zázemí rodinných domů. Přípustná je možnost chovu drobného zvířectva, případně staveb pro garážování osobních automobilů nebo účelových zařízení pro uskladnění zahradní techniky.

Nepřípustné jsou veškeré činnosti děje a zařízení, které svou zátěží narušují prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně, včetně činností a zařízení chovatelských a pěstitelských, které jednotlivě nebo v souhrnu překračují stupeň zátěže pro území bydlení.

3.1.3 Pozemky veřejných prostranství Qu (uliční prostory)

Podmínky pro využití

Obvyklé a přípustné využití území zahrnuje pozemky veřejného prostranství pro umístění dopravní a technické infrastruktury, případně plochy veřejné zeleně.

Podmíněně přípustné využití zahrnuje nezbytnou technickou vybavenost, drobné stavby nebo mobiliář, pokud slouží veřejnému užívání.

V případě všech ulic je nepřipustná obsluha provozoven a vjezd k provozovnám automobily o hmotnosti nad 3,5 t.

3.1.4 Pozemky veřejných prostranství Qr (rekreační plochy)

Podmínky pro využití

Obvyklé a přípustné využití území zahrnuje plochy veřejně přístupné zeleně, parkového a okrasného charakteru. Může zahrnovat vodní prvky, dětská hřiště, malá sportoviště, pěší komunikace či drobné stavby pro turistický ruch při zachování veřejného charakteru území.

Podmíněně přípustné využití zahrnuje nezbytnou technickou a dopravní infrastrukturu nutnou pro zajištění lokality (řešeného území) za podmínky, že tato zařízení nenaruší rekreační charakter plochy.

3.2 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb vč. podmínek ochrany hodnot a charakteru území

3.2.1 Použité pojmy

Stavební čára udává hranici části pozemku určené k zastavění a polohu výstavby hlavního průčelí objektu, před stavební čárou mohou vystupovat pouze balkony, arkýře, římsy resp. jiné konstrukce, přiměřené rozsahem, tvarem a funkcí, které jsou součástí hlavního objemu stavby (nikoliv garáže, dílny apod.).

Stavební hranice udává hranici plochy určené k zastavění, hlavní objem objektu nesmí tuto hranici překročit. V rámci plochy určené k zastavění jsou přípustné také drobné stavby povolené v nezastavitelné části pozemku.

Uliční čára je rozhraním mezi pozemkem určeným pro bydlení B a pozemkem veřejného prostranství Qu.

Zastavitelná část pozemku je uzavřená plocha vymezená stavební čarou a stavebními hranicemi.

Nezastavitelná část pozemku – předzahrádka je plocha vně zastavitelné části před úrovní stavební čáry (vymezeno v grafické části územní studie).

Nezastavitelná část pozemku – zahrada je plocha vně zastavitelné části za úrovní stavební čáry.

3.2.2 Stavby na pozemcích Bs

Regulativy

Stavební čáry, hranice:

- stavební čára je ve vzdálenosti 5,5 resp. 6 m od uliční čáry, viz. grafická část
- zástavba nesmí překročit stavební čáru směrem do ulice, poloha hlavního průčelí je shodná se stavební čarou
- stavební hranicí je vymezena část pozemku využitelná pro výstavbu, je umístěna 15 resp. 18 m od stavební čáry, viz. grafická část
- na stavební čáře musí být umístěn hlavní objekt sloužící bydlení, případně garáž, která je součástí domu, nikoli drobná stavba, přičemž průčelí garáže nesmí předstoupit před hlavní průčelí domu

Výška zástavby, tvar střech:

- objekty mohou mít maximálně jedno nadzemní podlaží a obytné podkroví
- úroveň podlahy 1. nadzemního podlaží bude maximálně 50 cm nad úrovní přilehlé veřejné komunikace
- tvar střech obytných objektů bude sedlový, přípustné jsou pultové vikýře
- hřeben střechy bude orientován rovnoběžně se stavební čarou případně kolmo ke stavební čáře, viz. grafická část dokumentace
- sklon hlavní střechy bude v rozmezí 35° - 42°

Forma zastavění, odstupy:

- otevřená zástavba — samostatně stojící objekty
- odstup od hranice pozemku bude v souladu s platnou legislativou

Nezastavitelná část pozemku - zahrada:

- zde je povolena výstavba těchto objektů:
 - stavby o jednom nadzemním podlaží do 25 m² zastavěné plochy a do výšky 5m pro účely rekreační (altány, chatky apod.)

- stavby o jednom nadzemním podlaží do 16 m² zastavěné plochy a do výšky 5m pro účely zemědělské a chovatelské (sklad nářadí, stavby pro chovatelství, skleníky apod.)
- drobné stavby – pergoly, přístřešky pro auta apod.
- stavby a zařízení technické infrastruktury
- oplocení pozemku
- bazény do 40 m²

Nezastavitelná část pozemku – předzahrádka:

- zde je povolena výstavba těchto objektů:
 - otevřený přístřešek u vstupu (zavětrí), který je konstrukčně propojen s objektem
 - stavby a zařízení technické infrastruktury
 - zpevněné plochy vjezdů a vstupů
 - oplocení pozemku
- je doporučena výsadba listnatých druhů stromů – sjednotit v rámci uličního prostoru (alej)

Oplocení (platí pro celý pozemek):

- pevná podezdívka maximálně do výšky 0,6 m, celková maximální výška oplocení 1,8 m
- konstrukční a materiálové řešení (nad podezdívkou) netvořící pohledovou bariéru
- v případě oplocení umístěném na stavební čáře (mezi jednotlivými objekty) může jeho konstrukční a materiálové řešení tvořit pohledovou bariéru

Doprava v klidu:

- stavebník zajistí minimálně 2 parkovací místa na vlastním pozemku (včetně garážového stání)

3.2.3 Stavby na pozemcích Bz

Regulativy

Stavební čáry, hranice:

- není určeno

Výška zástavby, tvar střech:

- objekty mohou mít maximálně jedno nadzemní podlaží
- úroveň podlahy 1. nadzemního podlaží bude maximálně 50 cm nad úroveň přilehlé veřejné komunikace

- střecha sedlová, pultová případně plochá
- hřeben střechy bude orientován rovnoběžně se stavební čarou

Forma zastavění, odstupy:

- odstup od hranice pozemku bude v souladu s platnou legislativou

Objekty, které je možné na pozemku umístit:

- stavby o jednom nadzemním podlaží do 50 m² zastavěné plochy a do výšky 5m pro účely garážování vozidel
- stavby o jednom nadzemním podlaží do 25 m² zastavěné plochy a do výšky 5m pro účely rekreační (altány, chatky apod.)
- stavby o jednom nadzemním podlaží do 16 m² zastavěné plochy a do výšky 5m pro účely zemědělské a chovatelské (sklad nářadí, stavby pro chovatelství)
- drobné stavby – pergoly, přístřešky pro auta apod.
- stavby a zařízení technické infrastruktury
- oplocení pozemku
- zpevněné plochy vjezdů a vstupů
- je doporučena výsadba listnatých druhů stromů – sjednotit v rámci uličního prostoru (alej)

Oplocení (platí pro celý pozemek):

- pevná podezdívka maximálně do výšky 0,6 m, celková maximální výška oplocení 1,8 m
- konstrukční a materiálové řešení (nad podezdívkou) netvořící pohledovou bariéru

3.2.4 Stavby veřejné infrastruktury

3.2.4.1 Stavby pro dopravní infrastrukturu

Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání

V území jsou navrženy v rámci nových veřejných prostranství místní komunikace a pěší cesty.

V případě místní komunikace se jedná o dvoupruhovou komunikaci se šířkou mezi obrubníky 5,5 m. Podél této komunikace bude v následných stupních projektové dokumentace navržen alespoň jednostranný chodník. Krátké ulice pro skupiny čtyř domů, které nejsou průjezdné, mohou být v dalších stupních projektové dokumentace řešeny jako obytné ulice se smíšeným provozem.

Parkování na veřejných plochách není navrženo. Případné konkrétní řešení parkování spolu s výsadbou vzrostlé zeleně bude řešeno v následné projektové dokumentaci.

Stavby pro dopravní infrastrukturu budou navrhovány dle platné legislativy.

3.2.4.2 Stavby pro technickou infrastrukturu

Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání

Všechny technické sítě budou umístěny na pozemcích veřejného prostranství v plochách Qu.

Stavby pro technickou infrastrukturu budou navrhovány dle platné legislativy.

3.2.4.3 Nakládání s odpady

V lokalitě lze předpokládat vznik převážně tuhého komunálního odpadu, jehož likvidace bude řešena stejně jako v ostatních částech obce.

Svoz nebezpečného odpadu bude prováděn odbornou firmou v přiměřeném časovém intervalu.

3.2.5 Veřejná zeleň

Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání

Zeleň formou parku bude realizována v plochách rekreace Qr. Výsadba zeleně je však umožněna i na ostatních veřejných prostranstvích. Budou vysazovány pouze listnaté dřeviny.

Konkrétní způsob výsadby není navržen. Před její realizací je třeba přesně vytýčit vedení případných stávajících sítí a řídit se návrhem umístění sítí nových.

3.2.6 Ochrana hodnot v území

Návrh podmínek pro umístění a prostorové uspořádání staveb respektuje místní architektonické a urbanistické hodnoty stávající zástavby.

4. Etapizace

V řešeném území není navržena etapizace výstavby.

5. Údaje o počtu listů a počtu výkresů územní studie

Počet stran textové části: 12

Počet výkresů grafické části: 4