

Název akce : „Územní studie Vranovice lokalita Sokolská“
Místo : Vranovice
Stupeň PD : územní studie

„Územní studie Vranovice lokalita Sokolská“

TEXTOVÁ ČÁST

SEZNAM DOKUMENTACE

- A. TEXTOVÁ ČÁST
- B. FOTODOKUMENTACE
- C. VÝKRESOVÁ ČÁST
 - 1. Širší vztahy – schema
 - 2. Hlavní výkres
 - 3. Zásobování vodou a odkanalizování
 - 4. Energetika a spoje

Název akce : „Územní studie Vranovice lokalita Sokolská“
Místo : Vranovice
Stupeň PD : územní studie

TEXTOVÁ ČÁST

A. Identifikační údaje

Zakázka

Název : **Územní studie Vranovice lokalita Sokolská**
Kraj : Jihomoravský
Obec : Vranovice
Datum zpracování : 11/2017

Objednatel

Jméno / název : Obec Vranovice
Adresa : Školní 1, 691 25 Vranovice
Starosta : Ing. Jan Helikar
Telefon : +420 519 433 101

Zpracovatel

Projektant : Ing. arch. Simona Kodýtková,
ČKA 03287, obor územní plánování
Adresa : U Hájku 668, 691 25 Vranovice
Telefon : +420 604 848 238



B. Vymezení řešeného území

B.1 Prostorové vymezení, širší vztahy

Obec Vranovice je samostatná obec o přibližném počtu 2350 obyvatel, se sídlem obecního úřadu, nachází se v okrese Brno - venkov. Obec s rozšířenou působností (Orgán územního plánování a stavební úřad) je Pohořelice, vzdálená asi 8,0 km západně od obce Vranovice. Katastrální území obce má rozlohu 1389 ha, s převážně zemědělským a vinařským využitím krajiny a je shodné se správním územím.

Územní studie řeší část katastrálního území. Řešená lokalita je umístěna v severní části obce Vranovice v okrajové poloze. Řešené plochy jsou vymezeny zadáním pořizovatele na podkladu územního plánu obce. Jedná se o rozvojové plochy označené v územním plánu

BR – bydlení v rodinných domech: Z25, Z 26, Z27, Z28, Z29

SO – plochy smíšené obytné: Z37, Z38 (část)

UZ72 – plochy veřejné (parkové) zeleně

Název akce	:	„Územní studie Vranovice lokalita Sokolská“
Místo	:	Vranovice
Stupeň PD	:	územní studie

Hranice řešeného území je vyznačena ve výkresové části. Území navazuje na stávající obytnou zástavbu a komunikační síť a sítě technické infrastruktury.

Propojení řešených návrhových ploch s rezervou R1 je řešeno v této studii prodloužením komunikace z ulice Květná až na hranici plochy BR Z29 a R1.

Plocha SO Z38 je částečně zahrnuta v řešeném území, v rozsahu parcel, které prochází přes plochu BR Z29. Stanovení zastavovacích podmínek pro plochu SO Z38 je nutno řešit současně s návrhem urbanistické koncepce pro plochu rezervy R1, která navazuje a kde je nutné vyřešit zejména napojení na dopravní a technickou infrastrukturu celého území a strukturu zástavby.

B.2 Charakteristika území, průzkumy

Hlavní cíle řešení

Hlavním cílem územní studie je vytvořit podklad pro koordinovaný a koncepční rozvoj činností v území, zejména urbanistickou koncepcí rozvojových ploch určených pro zástavbu. Určit zásady účelného a hospodárného využívání území, jeho prostorové uspořádání, podmínky využití, navrhnout způsob zástavby a regulaci pro novou výstavbu, při zachování obrazu obce a krajinného rázu a ochraně přírodních, kulturních a civilizačních hodnot.

Územní studie je zpracována dle pokynů objednatele:

navrhnout v řešeném území vhodný typ zástavby – preferovat samostatně stojící domy na jednotlivých parcelách, které vzniknou přeparcelováním území (nutný výkup pozemků).

Charakter území

Řešené území sestává z nových rozvojových ploch pro výstavbu dle ÚPN, která se nachází severně od současného zastavěného území obce.

Jedná se o plochy BR – bydlení v rodinných domech a plochy SO – smíšené obytné. Podmínky využití ploch jsou specifikovány v územním plánu.

Pozemky pro výstavbu v tomto území se nachází na rovinatém terénu, lokalita navazuje na zastavěné území a je dobře dostupná z hlediska napojení na dopravní i technickou infrastrukturu. V současné době jsou využívány jako zemědělská půda.

Inženýrsko geologický, hydrogeologický průzkum nebyl v této fázi prováděn ani měření radonového rizika. Byl proveden průzkum a prohlídka v terénu.

Ochranná pásma v řešeném území

Elektrická vedení a zařízení – ochranná pásma stávajícího vedení a technických zařízení (trafostanice, VN..) nezasahují do řešeného území ani zde nejsou navržena nová

Název akce	:	„Územní studie Vranovice lokalita Sokolská“
Místo	:	Vranovice
Stupeň PD	:	územní studie

Produktovody a plynovody – obec Vranovice je celoplošně plynofikována, do řešeného území nezasahují stávající ochranná ani bezpečnostní pásma. Navržené sítě jsou umístěny v plochách veřejného prostranství mimo ploch pro výstavbu.

Vodovody – OP je dle ČSN 1,5m od okraje potrubí na každou stranu – nová zásobovací síť vede řešeným územím v navržených plochách veřejného prostranství mimo plochy určené pro plánovanou výstavbu.

Kanalizace – OP jsou dle ČSN pro DN do 500mm – 1,5m, a pro DN nad 500mm – 2,5m od okraje potrubí na každou stranu. Navržené sítě jsou umístěny v plochách veřejného prostranství mimo ploch pro výstavbu.

Sdělovací kabely – řešeným územím prochází dálkový sdělovací kabel, pro efektivní využití pozemků k výstavbě bude nutné přeložit trasu do navrženého veřejného prostranství.

Silnice – OP silnic I. – III. třídy

Silniční ochranná pásma se zřizují podle zákona o pozemních komunikacích při všech dálnicích, silnicích a místních komunikacích I. až III. třídy mimo území zastavěná nebo k souvislému zastavění určená. Hranice silničních OP je určena svislými plochami vedenými po obou stranách komunikace v určené vzdálenosti.

Řešené plochy jsou určeny k zastavění, ochranná pásma komunikací se tedy v území neuplatňují.

Železnice – ochranné pásmo železnice (trať č. 250 Břeclav – Brno) je 60m, ochranné pásmo VRT je 100m. Tato OP nezasahují do řešeného území s navrženou výstavbou. Pro řešení nadlimitní hodnoty hlukové zátěže od železnice byla v OP podél železnice vymezena plocha izolační zeleně UZ72.

Ostatní limity

Ochranná pásma a pásma hygienické ochrany vyhlášená se v řešeném území nenachází.

V řešené ploše není stanoveno zátopové území.

Řešené území se nachází v ochranném pásmu vodního zdroje povrchové a podzemní vody a v ochranném pásmu vodního zdroje II. stupně (vnější).

V řešeném území se dle územního plánu nenachází žádná výhradní ložiska nerostných surovin a není zde stanoveno chráněné ložiskové území.

V řešeném území se nenacházejí nemovité kulturní ani nemovité archeologické kulturní památky. Celé území katastru obce je považováno za území s archeologickými nálezy.

Podmínky řešení z hlediska hlukové zátěže (zajišťující splnění hygienických limitů pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb):

– hluková zátěž z dopravní stavby nepřekročí stanovené limity - doložit v navazujících řízeních (stavby v blízkosti silnice III/41621)

-Bude dodržena etapizace výstavby:

1/ výstavba na ploše BR Z29 bude povolena až po zastavění plochy BR Z25, Z26, Z27, Z28 min. ze 70%

2/ výstavba na ploše SO Z38 bude povolena až po zastavění plochy SO Z37 min. ze 70%

- hluk ze železnice – v OP nejsou umístěny žádné rozvojové plochy výstavby

Název akce	:	„Územní studie Vranovice lokalita Sokolská“
Místo	:	Vranovice
Stupeň PD	:	územní studie

B.3 Koncepce dopravy, technické infrastruktury, likvidace TKO

Doprava

Silniční doprava:

Doprava v obci Vranovice je tvořena stávajícími silnicemi II/381, III/41621 a III/4205, na které jsou napojeny místní komunikace. Řešené území je umístěno v návaznosti na komunikaci III/41621 (Žabčice – Vranovice – Pasohlávky). Nově budované místní komunikace jsou navrženy v prodloužení ulic Sokolská a Květná a napojí se na tuto komunikaci III.třídy – plocha UP64.

Doprava v klidu:

Všechny nové obytné objekty, objekty občanské vybavenosti i výrobní a živnostenské provozovny, musí mít řešeno parkování a odstavování vozidel na vlastním pozemku dle ČSN 73 6056 „Odstavné a parkovací plochy silničních vozidel“ a dle zásad ČSN 73 6110 „Projektování místních komunikací“. Pro řešené území se stanovuje stupeň motorizace 1: 2,5. Parkovací místa pro návštěvníky dané lokality jsou navržena jako podélná stání podél místních komunikací.

Hromadná doprava:

Lokalita je situována v dosahu zastávek veřejné dopravy (vlak, autobus).

Cyklistická doprava:

V řešené lokalitě se nevyskytují ani nejsou navrženy cyklotrasy a cyklostezky.

Doprava pro pěší:

V řešeném území jsou navrženy plochy veřejných prostranství, které umožňují budoucí realizaci chodníků pro pěší.

Zásobování vodou

Nová lokalita bude zásobována pitnou vodou napojením nových rozvodů na stávající vodovodní řad v obci. Navržené trasy vedení budou v rámci veřejného prostranství.

Požární voda: Vodovodní řad bude vybaven pro odběr vody pro hasební účely. Navržený vodovodní systém musí vyhovět ČSN –minimální dimenze potrubí, vzdálenosti požárních hydrantů, kapacity odběru vody.

Kanalizace

Kanalizace je v řešeném území navržena tak jako v celé obci jednotná. Odvod splaškových odpadních vod z nových objektů je řešen napojením na stávající jednotnou kanalizaci v obci, dále jsou odpadní vody svedeny na mechanicko-biologickou ČOV.

I odkanalizování území (veřejných prostranství, komunikace) z hlediska dešťových vod je řešeno touto novou stokou. Hospodaření s dešťovou vodou na pozemcích staveb (rodinné domy, komerční objekty..) budou řešeny přednostním vsakováním na pozemcích staveb v souladu s platnou legislativou.

Nové trasy kanalizačního řadu budou umístovány do veřejného prostranství.

Název akce	:	„Územní studie Vranovice lokalita Sokolská“
Místo	:	Vranovice
Stupeň PD	:	územní studie

Dešťové vody z extravilánu: v tomto rozvojovém území se nepředpokládá potřeba řešení ochrany před „extravilánovými“ vodami (přívalové deště,...)

Zásobování elektrickou energií

V řešeném území nejsou navržena nová technická zařízení pro posílení zásobování elektrickou energií.

Nové vedení NN pro přímé zásobování nové zástavby bude provedeno zemními kabely, které budou přivedeny k jednotlivým stavebním pozemkům. Nové trasy vedení budou umísťovány do veřejného prostranství.

Přenos informací

V území se uvažuje o umístění zemního telekomunikačního vedení v zatravněných plochách veřejných prostranství.

Řešeným územím probíhá dálkový telekomunikační kabel, je umístěn v plochách určených územním plánem k zástavbě. Pro maximální využití ploch bude nutné přeložit vedení do přístupného veřejného prostranství určeného územním plánem.

Veřejné osvětlení

V blízkosti chodníků nebo komunikací bude umístěno veřejné osvětlení.

Zásobování plynem

Obec Vranovice je celoplošně plynofikována, rozvody v obci jsou středotlaké. Nová lokalita bude napojena na veřejný plynovod napojením nových rozvodů na stávající plynovod v ulicích zastavěné části obce a podle potřeby bude zaokruhován. Rozvody inženýrských sítí budou umísťovány do veřejného prostranství.

Trasy inženýrských sítí budou umístěny do komunikací, chodníků nebo zelených pásů veřejného prostranství.

Odpadové hospodářství

Koncepce likvidace odpadů v obci zůstává nezměněna a bude platit i pro tuto lokalitu. Likvidace odpadů bude prováděna ekologicky, oprávněnou firmou, v souladu s plánem odpadového hospodářství obce a s platnou legislativou.

Název akce : „Územní studie Vranovice lokalita Sokolská“
 Místo : Vranovice
 Stupeň PD : územní studie

C. Podmínky pro využití území

Územní studie je zpracována na základě požadavku obce, který vychází z potřeby prověřit a navrhnout podrobné podmínky pro využití a prostorového uspořádání daných ploch, které budou sloužit jako podklad pro rozhodování v území. Studie vychází ze schválené územně plánovací dokumentace obce, ze zadání a konzultace s pořizovatelem.

Přehled navržených ploch dle územního plánu:

Plochy BR:

Přehled a charakteristika navržených ploch BR (bydlení v rodinných domech):				
Označení návrhu ve výkresech, (plocha v ha)	Umístění lokality	Orientační počet RD	Vhodný typ zástavby	Odůvodnění, hodnocení lokality, technická připravenost
BR Z25	Severní okraj obce, ul. Květná	2	izolované RD nebo dvojdomy	Rovinatý pozemek, zainvestované území. Plocha byla vymezena v původním územním plánu.
BR Z26 Z27	Severní okraj obce, ul. Sokolovská	10	izolované RD nebo dvojdomy	Rovinatý pozemek, nezainvestované území, nutno vybudovat inženýrské sítě a prodloužit komunikaci (prodloužení ul. Sokolské). Plocha byla vymezena v původním územním plánu.
BR Z28 Z29	Severní okraj obce, ul. Květná	20	izolované RD nebo dvojdomy	Rovinatý pozemek, nezainvestované území, nutno vybudovat inženýrské sítě a prodloužit komunikaci (prodloužení ul. Květné).

Výstavba rodinných domů je umožněna také na plochách smíšených obytných

Plochy SO:

Označení návrhu ve výkresech	Odůvodnění, hodnocení lokality, technická připravenost
SO Z37	Návrh plochy smíšené obytné, na severním okraji obce, ulice Přisnotická Plocha navazuje na zastavěné území. Plocha je dobře dopravně dostupná ze silnice III/41621. Nutno vybudovat inženýrské sítě. Návrh plochy byl převzat z platné ÚPD.
SO Z38	Návrh plochy smíšené obytné, na severním okraji obce, ulice Přisnotická Plocha navazuje na zastavěné území. Plocha je dobře dopravně dostupná ze silnice III/41621. Nutno vybudovat inženýrské sítě. Návrh plochy byl převzat z platné ÚPD.

Plochy zeleně:

Označení návrhu ve výkresech	Odůvodnění, hodnocení lokality, technická připravenost
UZ 72	Návrh plochy veřejné a parkové zeleně u železniční trati na severu obce, lokalita U Veglzi. Navržená zeleň odděluje plochu BR Z29 od železnice.

Název akce	:	„Územní studie Vranovice lokalita Sokolská“
Místo	:	Vranovice
Stupeň PD	:	územní studie

Koncepce prostorového uspořádání a způsobu zastavění

Architektonické regulační zásady

Základní architektonické a regulační zásady jsou stanoveny v Hlavním výkresu a vychází z regulativů schváleného územního plánu obce.

Územní studie řeší zejména způsob zastavění ploch BR Z 25, Z26, Z27, Z28, Z29 a SO Z37, částečně Z38. Úkolem je tedy prověřit a navrhnout parcelaci v území pro samostatně stojící domy při maximálním využití plochy určené územním plánem k zastavění. Trasy navržených komunikací jsou stanoveny územním plánem.

Výstavbu v této ploše ovlivňuje několik faktorů:

- umístění rozvojové plochy v návaznosti na stávající stabilizovanou zástavbu
- dobrá obslužnost dopravní infrastruktury
- dobrá obslužnost technické infrastruktury
- profil terénu, rovinný, výstavba na volném prostranství
- vlastnictví pozemků v řešeném území mnoha vlastníky – nutný výkup
- předpokládaná přeložka dálkového telekomunikačního kabelu
- etapizace

Cílem územní studie je, že souhrn regulačních opatření by měl vytvořit předpoklady k tomu, aby se nová výstavba v této lokalitě přiblížila charakteru vesnické zástavby a zároveň splňovala nároky na moderní výstavbu, při zachování standardu kvality a komfortu staveb, která odpovídá současným nárokům. Prostředkem k tomu je vytvoření regulativů pro další stavební činnost. Studie se zabývá územím z hlediska celku, nikoliv detailním využitím jednotlivých pozemků ani přesnou velikostí, tvarem a architektonickým řešením jednotlivých konkrétních staveb v území. Na územní studii budou navazovat podrobné dokumentace konkrétních staveb, které ve vazbě na studii budou detailně řešit jednotlivé stavby v území.

Regulační opatření

Kompaktní charakter zástavby současně zastavěného území vyvolal nutnost hledat pro rozvoj bydlení další vhodné plochy mimo zastavěné území. V navržených rozvojových plochách budou potřeby nového bydlení uspokojovány v rodinných domech venkovského typu, výstavba objektů občanské vybavenosti je umožněna pouze v souladu s regulativy územního plánu. Studie předpokládá výstavbu převážně obytných domů.

Název akce	:	„Územní studie Vranovice lokalita Sokolská“
Místo	:	Vranovice
Stupeň PD	:	územní studie

umístění objektů - uplatňuje se pro rodinné domy i občanskou vybavenost

- ve studii je navrženo nové členění plochy na jednotlivé parcely (požadavek samostatně stojících domů), současná parcelace KN těmto podmínkám nevyhovuje.
- v řešené ploše je určen typ zástavby rodinnými domy (obytné budovy s užitkovými zahradami a s vedlejšími stavbami)
- typ zástavby – samostatně stojící objekty, eventuelně dvojdomy
- Garáž může být umístěna buď v rámci rodinného domu, nebo v samostatném objektu na pozemku rodinného domu. Garáž lze umístit do suterénu pouze v případě, kdy nebude překročen regulativ výškové úrovně $\pm 0,00$ 1.NP.
- Každý nový objekt musí mít vyřešeno odstavné a parkovací stání na vlastním pozemku dle platné legislativy.
- uliční stavební čára:
stavební čára je stanovena na 6,0m rovnoběžně od přední (uliční) hranice stavebního pozemku, viz výkresová dokumentace.
- na uliční stavební čáru bude umístěna hlavní hmota domu
- stavební čáru nepřekročí garáž ani jiná stavba
- před uliční stavební čáru mohou vystupovat, římsy, okapy, či jiné konstrukční prvky přiměřené rozsahem, tvarem a funkcí, které jsou součástí hlavního objemu stavby, to ale maximálně do vzdálenosti 1,50 m.
- Stavební hranice zastavitelnosti pozemků stanovena není
- úroveň podlahy 1.NP ($\pm 0,00$) musí být vzhledem k typu zástavby co nejnižší, vzhledem ke konfiguraci terénu a odvodu dešťových vod by měla být max. 0,3m nad úroveň komunikace nebo nejvyšší části okolního terénu u objektu. Doporučuje se vytvořit v objektech možnost bezbariérového vstupu.
- Na pozemku rodinného domu mohou být umístěvány další vedlejší stavby dle platné legislativy.
- Vzdálenost mezi objekty - pokud vzniknou mezi domy vzájemné odstupy, vztahuje se na ně vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných podmínkách pro využívání území, v platném znění.

objemové řešení objektů - uplatňuje se pro rodinné domy i občanskou vybavenost

- podlažnost – zástavba bude přízemní s možností obytného podkroví. Domy mohou být podsklepené při dodržení výškové úrovně $+0,00$ 1.NP.
- tvar zastřešení – střechy valbové, sedlové, sklon střech 25° – 40° , u vedlejších staveb jsou přípustné pultové střechy, Nepřípustné jsou ploché střechy, stanové, kuželové, apod. Rodinné domy (dvojdomy), které budou umístěny v hranici se sousedními pozemky, budou zastřešeny střechou stejného sklonu orientovanou hřebenem kolmo k sousedním pozemkům a se štíty ve společné hranici.

Název akce	:	„Územní studie Vranovice lokalita Sokolská“
Místo	:	Vranovice
Stupeň PD	:	územní studie

- Přednostně orientovat hřeben střechy rovnoběžně s uliční čarou (tradiční zástavba v obci je řadová s hřebenem rovnoběžným s ulicí), v případě staveb s hřebenem kolmým k uliční čáře preferovat valbu
- osvětlení podkroví střešními okny, přípustné jsou vikýře na střeších, s tvarem umožňujícím použití stejné krytiny jako je na střeše
- úroveň horní hrany okapu či okapové římsy uličních fasád rodinných domů bude min. 2,80m a max. 3,80m nad úrovní podlahy 1. nadzemního podlaží
- světlá výška podkroví (nadezdívka) je max. 1,30m

materiálové řešení objektů - uplatňuje se pro stavby hlavní i vedlejší - rodinné domy i občanskou vybavenost

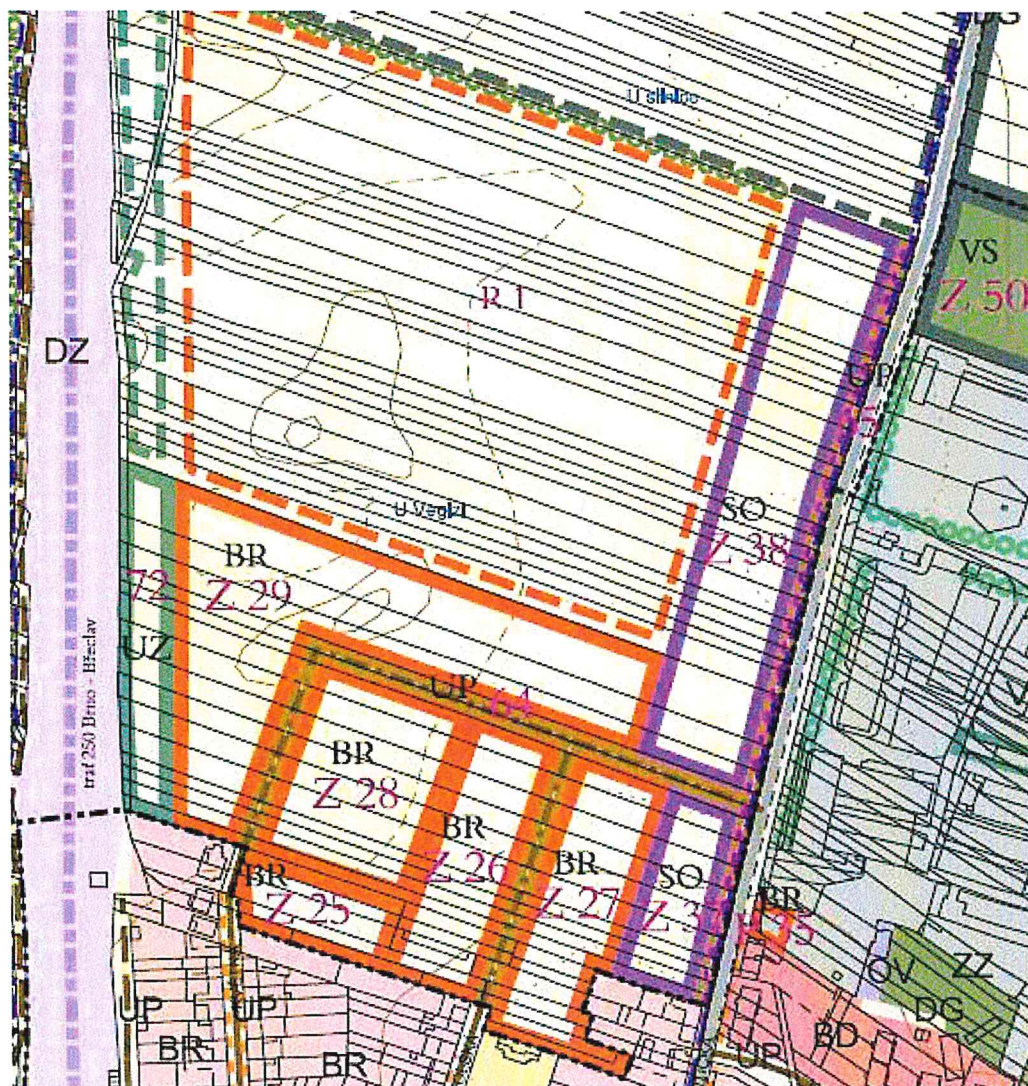
- preferovat přírodní materiály vycházející z tradiční zástavby
- materiál rodinných domů: možnost výstavby klasicky zděných konstrukcí, rovněž montovaných dřevěných či sendvičových nízkoenergetických domů. Nepřípustné jsou objekty s charakterem srubu, roubenky, hrázděné domy. Je třeba výstavbu sjednotit se stávající okolní zástavbou, s původní zástavbou charakteristickou pro tuto vesnici (omítnuté zdivo, tašková krytina..) a i s novými sousedícími domy, použitím podobných materiálů, vnějších omítek, obkladů, střešních krytin, atd.
- střešní krytina – doporučuje se keramická pálená nebo betonová krytina, barva krytiny – cihlová červená, nebo odstíny hnědočervené a hnědé, nevhodné jsou výrazné „křiklavé“ barvy.
- povrchová úprava fasády – preferovat omítky ve světlých pastelových odstínech, nevhodné jsou syté výrazné barvy. Obklady stěn fasády volit z tradičních materiálů: keramických obkladů, obkladů se vzhledem spárovaného zdiva, přírodního kamene, z dřevěných obkladů. Nevhodné jsou obklady z plastových desek, velkoformátových dílců z plechu, cetris desek bez omítky, apod.
- výplně otvorů – dřevěné, popřípadě plastové - barva přednostně hnědá (imitující dřevo), bílá.

oplocení pozemků

- Oplocení pozemků v uliční části je stanoveno v linii stavební čáry, což vychází z charakteru původní zástavby v obci bez oplocených předzahrádek. Prostor „předzahrádek“ s vjezdy na pozemek nebude oplocen. Z důvodu urbanistických, estetických a zejména dopravních – pro možnost plynulého nájezdu a sjezdu a odstavení vozidel před objekt tak, aby neblokovalo komunikaci, a také z důvodu rozhledových poměrů při napojení na komunikaci.
- Výška oplocení maximálně 2,00m.
- Oplocení, zejména v uliční linii, by mělo být sjednoceno materiálově i barevně se stavbou i s ploty v sousedství: jednoduché tvary, kombinace co nejmenšího počtu druhů materiálů, s přednostním použitím materiálů přírodních (především dřeva, cihel, vápenných omítek). Nevhodné jsou ploty z betonových panelů, prefabrikovaných tvarovaných betonových velkoplošných prvků, betonového monolitu, z plechových dílců (např. vlnitý plech). Vhodné jsou konstrukce zděné s omítkou, ze spárovaného zdiva cihelného nebo z betonových maloformátových tvarovek ve tvaru zděných sloupků a podezdívky s výplní polí, a také kovové konstrukce (drátěné pletivo, tyčové prvky) v kombinaci se zelení.

Název akce : „Územní studie Vranovice lokalita Sokolská“
Místo : Vranovice
Stupeň PD : územní studie

Vymezení řešených ploch dle ÚPN:



Vranovice, 11/2017

ing. arch. Simona Kodýtková