

ÚZEMNÍ STUDIE SEVER VRANOVSKÁ VES

textová část



BŘEZEN 2023

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI

1. Identifikační a úvodní údaje

Identifikační údaje

Úkol územní studie

Vymezení řešeného území

Výchozí podklady

2. Rozbor stávajícího stavu

Širší vztahy

Územní plán

Popis stávajícího území

Vlastnictví

Geologie

3. Návrh

Urbanistická koncepce

Návrh dopravní a technické infrastruktury

Doprava

Technická infrastruktura

Vodoteče

Kanalizace splašková

Kanalizace dešťová

Vodovod

Plynovod

Elektrická energie

Veřejné osvětlení

Sdělovací vedení

4. Regulativy

a) Využití pozemků

b) Druh staveb

c) Prostorové regulativy rodinných domů

1. Identifikační a úvodní údaje

Identifikační údaje

Název:	ÚZEMNÍ STUDIE SEVER, VRANOVSKÁ VES
Charakter dokumentu:	územně plánovací podklad - územní studie zpracovaný na základě Zadání územní studie
Lokalita:	zastavitelná plocha na SZ obce, jižně od silnice na Šumnou, označená v územním plánu Bv-2
Objednatel :	Obec Vranovská Ves
Pořizovatel :	Městský úřad Znojmo, odbor územního plánování
Odpovědná osoba pořizovatele:	Dana Spoustová, tel. 515 216 334
Projektant:	Ing.arch. Jaroslav Poláček projektová činnost v investiční výstavbě Pražská 1743/44, 669 02 Znojmo tel. 776 660 363, 533 533 297 jaroslav.polacek@a-projekt.cz
Autorizace:	Ing. arch. Jaroslav Poláček autorizovaný architekt pro obor územní plánování autorizovaný architekt pro obor architektura (A1) ČKA 03 253

Zadání územní studie

Územní studie byla zpracována na základě dokumentu Zadání ÚZEMNÍ STUDIE SEVER, VRANOVSKÁ VES. Tento dokument byl sestaven na počátku 2023 (Městský úřad Znojmo, odbor územního, odpovědná osoba pořizovatele: Dana Spoustová).

Územní studie řeší návrh nové zástavby na severozápadě Vranovské Vsi, především za západními humny historické zástavby návsi.

Územní studie stanovuje dopravní napojení a řešení, rozděluje území na veřejné prostory a na stavební pozemky pro výstavbu RD. Stanovuje regulativy výstavby RD, navrhuje koncepci veřejné infrastruktury, určuje trasy vedení inž. sítí, upozorňuje na problémy území.

Vymezení řešeného území

Území je vymezeno především zastavitelnou plochou Bv-2, dále dle potřeby zasahuje do ploch sousedních a souvisejících.

Území je vymezeno:

- ze severovýchodu – pozemky s historickou zástavbou Vranovské vsi, jejich zadní stranou
- z jihu – zemědělskou ornou půdou (polem)
- ze severozápadu – založenou ulicí s původním statkem a zahradami

Rozloha celého území je cca 1,7 ha.

Výchozí podklady

- digitální zaměření lokality doplněné dostupnými údaji o inž. sítích (zhotovila f. Mapa Znojmo cca 12/2022)
- ortofotomapa území z ČÚZK, KM-D
- územní plán Vranovská Ves
- územní studie - část dopravy, jako samostatný poklad pro zpracování této územní studie, vyřízeno souhlasné stanovisko DI PČR (zpracoval Ing. L.Pivnička, Silniční a mostní stavitelství Znojmo 03/2023)
- viz. příloha 1 a příloha 2 v závěru tohoto textu.

2. Rozbor stávajícího stavu

Širší vztahy

Řešené území se nachází v severozápadní části Vranovské Vsi, jižně od výjezdu silnice II/298 na Šumnou. Jedná se převážně o západní humna tradiční venkovské zástavby.

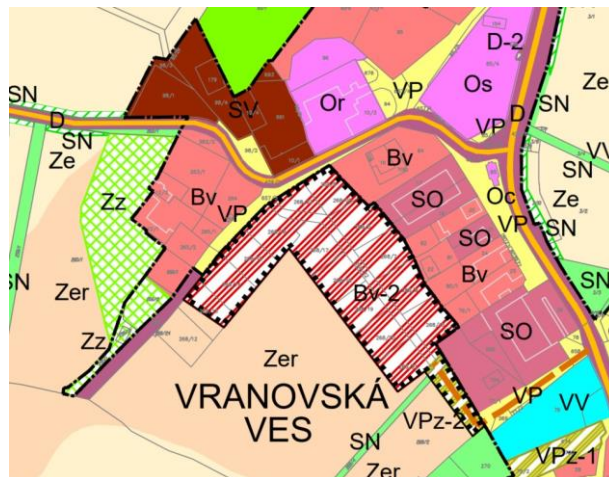
Přes území prochází vodovodní přívaděč. Do lokality jsou přivedeny i další inž. sítě: splašková kanalizace, stl plyn, vzdušné elektrorozvody nn.

Územní plán

Obec má zpracovaný Územní plán (ÚP). Ten v území navrhuje zastavitelnou plochu Bv-2.

Pro tuto plochu ÚP ukládá prověření změn územní studií. Tím je právě tato studie.

Předložená studie nad rámec ÚP navrhuje jeho jednu změnu. Tím je posouzení rozšíření zastavitelné plochy Bv-2 až za pozemek p.č. 268/12.



Výřez z hlavního výkresu Územního plánu Vranovská Ves

Popis stávajícího území

Území je tvarovaným jihovýchodním svahem směřujícím do údolí potoka s rybníčkem v jádru Vranovské Vsi. Jedná se především o tradiční humna s původními záhumenky. Sjezd do území je ze silnice II/298. Za ním je již založena ulice s místní komunikací (směr SV-JZ). Kolmo na ni je vedena záhumení cesta směrem k rybníčku (směr SZ-JV). Územím podél stávající místní komunikace probíhá mez s keřovým porostem. Jinak je plocha volná, s ornou půdou.

Lokalita byla kolem r. 2010 rozparcelována a rozprodána. Dělení na pozemky však nebylo podloženo návrhem dopravní a technické infrastruktury, nejsou zde splněny základní zákonné prostorové požadavky apod. Území není možné zainvestovat bez zásahu do soukromých pozemků.



- orná půda
- chmelnice a vinice
- zahrada
- ovocný sad
- trvalý travní porost
- lesní pozemek
- vodní plocha
- zastavěná plocha a nádvoří
- ostatní plocha

Výřez z KM zobrazující druhy pozemku (zdroj Mapserver Znojmo.cz)



Ortofoto současného stavu (zdroj ČUZK)

Přes území je vedena celá řada sítí technické infrastruktury, nachází se zde tato zařízení:

- vzdušné vedení nn (EG.D)
- vodovod – vodovodní přívaděč od vodojemu do obce
- splašková kanalizace – novodobá
- vedení stl plynu

Vlastnictví

Území bylo v nedávné minulosti rozděleno na jednotlivé pozemky. Kromě samotných cest se pozemky nachází v soukromém vlastnictví. Přeparcelace však nebyla provedeno na řádném podkladu návrhu dopravní a technické infrastruktury. Šířka pozemku pro ulici neodpovídá zákonnému požadavku. V současném stavu není možné území zainvestovat bez zásahu do stávajících soukromých pozemků.



Vlastnictví obce Vranovská Ves – světle hnědé plochy

Geologie

Není známo, že by v řešené lokalitě byl proveden inženýrsko-geologický a hydrogeologický průzkum (IGP a HP).

Vzhledem ke svahu se předpokládají mocnosti ornice a pod ním spraší. IGP a HP budou potřebné pro:

- zjištění hladiny podzemní vody
- zjištění složení podloží vzhledem k posouzení možnosti návrhu vsakových systémů či odvedení vod
- zjištění náročnosti výkopových prací pro budování technické infrastruktury, založení komunikací

3. Návrh

Urbanistická koncepce

Hlavní zásady při tvorbě urbanistické koncepce:

- návaznost na stávající zástavbu obce
- zachování cestní sítě
- návrh s minimálním možným zásahem do stávajícího vlastnictví pozemků

Popis urbanistické koncepce

Bude upraven stávající sjezd ze silnice II/298, dostavěna založená ulice z jižní strany. Dále vznikne nová ulice v prostoru za humny.

Veřejná prostranství

Výpočtová hodnota plochy území ke skutečnému zastavění venkovskou zástavbou je cca 1,2ha.

Volné veřejné prostranství ve smyslu §7 vyhl.č.501/2006Sb. je vymezeno systémem obsahujícím plochu a pás v blízkosti navrhované křižovatky s II/298.

Celková výměra těchto veřejných prostranství je 398m²+320m², tedy 718m², viz. výkres č.2. To splňuje požadavek uvedené vyhlášky (minimální požadavek je pro území 1,2ha – 600m²).

Ulice

Šířky ulic umožní dopravní řešení „obytná zóna, místní komunikace se smíšeným provozem D1 (bez odděleného chodníku). Šířka nově navržené ulice za humny je v minimálním parametru 8m.

V prostoru ulic je umožněno vyhýbání vozidel a dle se zde nachází volná parkovací stání soužící především pro návštěvy. Při návrhu ulic byl kladen zřetel na úspornost prostoru i zpevněných ploch a na údržbu komunikací. Šířka ulic umožní i případné vsakové systémy pro dešťové vody ze zpevněných ploch, pokud to bude z hlediska charakteru podloží možné.

Stavební pozemky

Velikost stavebních pozemků je dána především současnou parcelací. Pohybuje se kolem 800m².

Vybudováním technické infrastruktury se reálná velikost pozemků někdy mírně sníží pod 800m². To je minimální plocha požadovaná územním plánem. Ten však umožňuje odůvodněné výjimky. Tím jsou právě případy v této lokalitě, kdy se jejich velikost pohybuje z důvodů již nastalé situace těsně pod hranicí 800m².

Upozornění:

Úroveň +- 0,0 jednotlivých domů bude třeba odvodit především od úrovně nivelety přilehlé komunikace.

Návrh dopravní a technické infrastruktury

Doprava

Celkové dopravní řešení bylo navrženo pro tuto územní studii (zpracoval Ing. L.Pivnička, Silniční a mostní stavitelství Znojmo) a bylo odsouhlaseno – viz. kladné vyjádření DI PČR Znojmo (02/2023).

Toto řešení je zapracováno do výkresu 2 - Koordinační situace s regulativy.

Napojení – bude upravena stávající křižovatka silnice II/298 a stávající místní komunikace (MK). Výše nad touto křižovatkou pak dojde k rozdělení MK do dvou navrhovaných ulic. Za tímto rozdělením již bude za zvýšeným prahem režim „obytná zóna“, místní komunikace se smíšeným provozem D1 (bez odděleného chodníku). V rámci ulice pak budou doplněny i vymezená parkovací stání.

Všechny místní komunikace budou sloužit také pro pěší a cyklistickou dopravu – viz. výkres 02 - koordinační situace s regulativy.

Parkování

V obytné zóně jsou vymezena parkovací stání především pro návštěvy. U rodinných domů bude vždy zajištěno odstavení min. 3 osobních vozidel na vlastním pozemku. To lze provést v garážích, parkovacích

stáních či na příjezdu do garáže.

Nemotorová doprava

Cyklistická a pěší doprava bude vedena po místních komunikacích se smíšeným provozem.

Technická infrastruktura

Územní studie zapracovává základní informace o inženýrských sítích poskytnuté jejími správci, navrhuje koridory pro nová vedení, nastiňuje zjištěné skutečnosti a problémy. Při návrhu koridorů pro jednotlivá vedení bylo postupováno dle ČSN 73 6005 - Prostorové uspořádání sítí technického vybavení.

Vodoteče

Řešené území je v povodí malé vodoteče – potoka, který Vranovskou Vsí napříč protéká ve vzdálenosti cca 70m pod zástavbou.

Kanalizace splašková

Obec má vybudovanou splaškovou kanalizaci odváděnou na ČOV přímo ve Vranovské Vsi. Do území je doveden veřejný řad. Do něj bude možné napojit RD v založené ulici přímo. Ulice za humny se neobejde bez čerpání. Možná koncepce gravitační a výtlačné sítě je zakreslena ve výkrese 2 - Koordinační situace s regulativy.

Zvýšený přítok splaškových vod na ČOV si vyžádá intenzifikaci tohoto zařízení.

Kanalizace dešťová

Dešťové vody řešeném území však budou likvidovány zásakem v území. Nadbytečné pak upraveným volným rozlivem do volné krajiny. Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch v rámci stavebních pozemků budou likvidovány vsakem na dostatečně velkých vlastních pozemcích. Způsob vsakování bude pro jednotlivé domy navržen individuálně.

Vodovod

V obci je vybudován vodovod. Jeho provozovatelem je VAS, a.s. Územím probíhá vodovodní přívaděč od vodojemu. Na něj se předpokládá napojení jednotlivých RD přímo, nebo prostřednictvím navrhované větve vodovodu v ulici za humny.

Plynovod

Ve Vranovské Vsi je provedena plynofikace obce. V již stávající založené ulici je položen a je možné se na něj v případě potřeby napojit. Dobudování plynovodu do navrhované ulice za humny bude záležet na zájmu stavebníků o tuto komoditu

Elektrická energie

Vedení vn a trafostanice

VN a trafostanice se nachází v severní části Vr. Vsi (1x trafostanice obec u rybníčka a 1x trafostanice Motel Club).

Zásobení NN

Do území je dovedeno od trafostanice vzdušné vedení nn. Ve studii je dále v záhumení ulici zakreslena trasa (koridor) pro uložení zemního kabelu nn. Předpokládá se, že každý RD bude napojen na rozvod přes hlavní jistič 3-fázový – 25A. Řešení rozvodů NN bude vypracováno společností EG.D na základě žádosti o připojení.

Doporučení dalšího postupu

V další fázi projektových příprav je třeba vstoupit v oficiální jednání s f. EG.D a to v žádosti o zřízení připojovacích míst pro výstavbu. Ta navrhne charakter řešení.

Veřejné osvětlení

V rámci řešené lokality bude realizováno veřejné osvětlení ulic a vybraných veřejných prostranství. Napojení a technické řešení VO budou navrženy v následujícím stupni projektové dokumentace - pro územní řízení.

Stejně tak budou v dalším stupni navrženy polohy a rozestupy svítidel v závislosti na stanoveném typu. Pro kabelové vedení VO a umístění svítidel je určen koridor podél oplocení pozemků v zeleném pásu podél průčelního oplocení.

Sdělovací vedení

Sdělovací zemní kabelové vedení se nachází v rámci přilehlé stávající zástavby. Vybudování zemních rozvodů sdělovacích vedení v lokalitě bude podmíněno zájmem stavebníků o tento způsob napojení.

4. Regulativy

a) Využití pozemků

Využití pozemků je dáno platným územním plánem, územní studie je dále upřesňuje.

Podmínky dané územním plánem:

Bv - plochy bydlení – venkovské

Charakteristika ploch

stabilizované a návrhové plochy obytné zástavby rodinných domů venkovského sídla, část stávající zástavby je doplněna hospodářským zázemím

Hlavní využití

- bydlení v rodinných domech venkovského charakteru

Přípustné využití

- občanské vybavení (veřejná správa, maloobchod, služby, stravování)
- rodinná rekreace
- soukromá a vyhrazená zeleň zahrad a sadů
- veřejná prostranství
- zeleň
- dopravní a technická infrastruktura související s využitím plochy
- záliv a přístřešek autobusové zastávky
- garáže, odstavná a parkovací stání, související s využitím plochy
- je možné zřídit odstavné stání nejvýše pro 1 nákladní automobil do délky 10m či jeden autobus do dl. 12m

Podmíněně přípustné využití

- zázemí s bydlením na venkově související a sloužící výhradně pro vlastní potřebu, nesnižující kvalitu prostředí bydlení, např. dílny, stavby pro hospodářská zvířata pro samozásobitelský chov, bazény, skleníky apod. Využití svými negativními vlivy nesmí překračovat limitní hodnoty stanovené zvláštními právními předpisy.

Veškeré další podmíněně přípustné využití nesmí svým provozem, dopravou, hlukem, vibracemi, znečišťováním ovzduší, teplem, prachem či světlem narušit pohodu bydlení. Případný rozsah vlivu a splnění požadavků podle zvláštních právních předpisů je třeba prověřit v rámci přípravy stavby v příslušných řízeních:

- podnikatelská činnost – drobná řemeslná výroba, obchod, služby (např. krejčovství, kadeřnictví, kosmetika, oprava obuvi, ordinace apod.)
- ubytovací zařízení – a to pouze při prokázání souladu s hlavním využitím – bydlením, při splnění požadavků na odstavná a parkovací stání

Nepřípustné využití

Využití, které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo narušit pohodu bydlení zejména svým provozem, dopravou, hlukem, vibracemi, znečišťováním ovzduší, teplem, prachem, či světlem, zejména:

- stavby pro obchod obsahující prodejní plochu nad 300 m²
- stavby pro výrobu a skladování
- těžba
- dále: čerpací stanice PHM, myčky aut, diskotéky, hromadné a řadové garáže, autobazary

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- maximální výška: jedno nadzemní podlaží, podlažnost stávajících staveb bude respektována, u objektů v souvislé uliční zástavbě musí výška objektů (římsy) zohlednit výšku okolních staveb
- v části obce se souvislou uliční zástavbou tento charakter zástavby respektovat
- stavby musí svým charakterem odpovídat venkovskému obrazu sídla
- koeficient zastavění stavebního pozemku bude max. 50 % zastavěné plochy včetně zpevněných ploch, stávající poměry budou respektovány
- minimální výměra stavebního pozemku bude 800 m², výjimečně v odůvodněných případech může být stavební pozemek menší než 800 m². Stávající poměry v zastavěném území budou respektovány
- plochy předzahrádek budou řešeny výhradně jako nezastavitelné plochy zeleně (vysvětlení pojmu předzahrádka – viz výše)
- oplocení na styku s volnou nezastavěnou krajinou musí být provedeno, vzhledem k ochraně krajinného rázu, jednoduchým plotem

b) Druh staveb

Druhy staveb, které lze kromě rodinného domu umístit na pozemek, určuje vyhl.č. 501/2006 Sb. § 21, odst.6.

c) Prostorové regulativy rodinných domů

- **rodinný dům bude obsahovat nejvýše dvě bytové jednotky**
- **hlavní stavební čára – na tuto čáru bude umístěna hlavní hmota domu, v případě pozemku A1 a A2 alespoň garáž či zastřešené parkovací stání – poloha viz. Koordinační výkres s regulativy č. 2 grafické části ÚS**
- **vedlejší stavební čára – stavby nepřekročí tuto stavební čáru – poloha viz. Koordinační výkres s regulativy č. 02 grafické části ÚS**
- **garáž či přístřešek stání budou umístěny vždy ve vzdálenosti min.6m od průčelní hranice pozemku a budou umožňovat stání 2 vozidel v předprostoru této stavby**
- **před stavební čáru může výjimečně předstoupit prvek závětrí, arkýře, zimní zahrady, pergoly apod.**
- **hlavní hmota domu bude mít obdélníkový půdorys. Další křídla domu jsou možná, půdorys domu tedy může být do „L“ a „T“.**
- **každý rodinný dům bude mít na svém pozemku min. 3 stání osobních vozidel (včetně garáže)**
- **z přilehlé komunikace umožní sjezd najetí 2 vozidel vedle sebe**
- **výšková regulace domu je stanovena na jedno nadzemní podlaží + sedlová / polovalbová / valbová střecha o sklonu 30-45 stupňů.**
- **maximální šířka štítu bude 11m**
- **hřeben střechy hlavní hmoty domu bude orientován dle schématu domu viz. Koordinační výkres s regulativy č. 2. Délka hřebene bude v případě valbové střechy min 2m. Rodinné domy na pozemcích A1 a A2 lze orientovat i variantně – viz schémata možností domů na výkrese č.2.**
- **výška římsy sedlové střechy nepřesáhne 3,8 m, valbové střechy 3,3m, vždy nad nejvyšší bod upraveného přilehlého terénu**
- **střecha garáže – buď sedlová/valbová střecha sklonu shodného jako na RD nebo rovná s nízkou atikou, výška římsy garáže nepřesáhne 3,3m.**
- **garáž nelze umístit do suterénu**

- oplocení – průčelní oplocení ze strany ulice a dále po hlavní stavební čáře bude provedeno zídkou, dřevěným plotem nebo jejich kombinací či živým plotem do max. výšky max. 1,3m nad nejvyšší bod upraveného přilehlého terénu. Oplocení pozemku za hlavní stavební čáru lze provést drátěným plotem či průhledným dřevěným plotem výšky max. 2m nad nejvyšší bod upraveného přilehlého terénu. Vyznačenou část oplocení lze provést plným oplocením nebo zdí výšky max. 2m nad nejvyšší bod upraveného přilehlého terénu – poloha viz. Koordinační výkres s regulativy č. 2 grafické části ÚS
- veškeré dešťové vody ze střech a zpevněných ploch budou likvidovány vsakem na vlastním pozemku

Příloha 2 – Vyjádření k předloženému dopravnímu řešení



KRAJSKÉ ŘEDITELSTVÍ POLICIE ČESKÉ REPUBLIKY JIHOMORAVSKÉHO KRAJE

Územní odbor Znojmo
Dopravní inspektorát Znojmo



JID: PCR06ETRPO97994839

Č.j. KRPB-52354-2/ČJ-2023-061306-SB

Znojmo 9. března 2023
Počet listů: 1
Přílohy: 1

Silniční a mostní inženýrství, s.r.o.

Miroslava Zedníková
Rudoleckého 25
669 04 ZNOJMO

Vyjádření ke studii pro akci: "Vranovská Ves – nová dopravní infrastruktura".

Dne 07. 02. 2023 byla doručena na Dopravní inspektorát Znojmo Vaše žádost o vydání vyjádření k výše uvedené akci. Po prostudování Vámi předložené dokumentace sdělujeme, že v kontextu ustanovení § 1 zákona č. 12/1997 Sb. o bezpečnosti a plynulosti provozu na pozemních komunikacích, ve znění jeho pozdějších úprav a doplnění, **nemáme námitek** k předloženému záměru.

Toto vyjádření nelze použít pro projednání věci v územním ani stavebním řízení v kontextu § 10 k § 16 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění jeho pozdějších předpisů.

Po komplexním posouzení Vaší žádosti touto cestou sdělujeme, že **Policie ČR se dlouhodobě neztotožňuje se stavbou objektů, aniž je řešena výstavba infrastruktury zajišťující bezpečný přístup jejich uživatelů ke stávajícím pěším trasám v obci.** Opakovaně řešíme upozornění, že osoby při cestě podél pozemní komunikace jsou ohrožovány motorovou dopravou.

Při další komunikaci s naším pracovištěm v dané věci uvádějte vždy naše č. j.

zpracoval:
por. Mgr. Tomáš Šebela
komisař
tel.: 974 641 254

npor. Ing. Rudolf Mikula
vedoucí DI Znojmo
v. r.

Kounicova 24
611 32 Brno

Tel.: +420 974 622 877
Fax: +420 974 622 551
Email: mrpb.di.ding.sekret@por.cz