

ÚZEMNÍ STUDIE VRANOVSKÁ VES – VÝCHOD

textová část



Duben 2020

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

Využití území

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 staveb

5. Ekonomika zainvestování území

a) hrubý propočet investičních nákladů

b) propočet zainvestování území

1. Identifikační a úvodní údaje

Identifikační údaje

Název:	ÚZEMNÍ STUDIE VRANOVSKÁ VES - VÝCHOD
Charakter dokumentu:	územně plánovací podklad - územní studie zpracovaný na základě Zadání
Lokalita:	Východní strana Vranovské vsi, východní humna obce
Objednatel :	Obec Vranovská Ves
Projektant:	A – projekt, s.r.o. Dvořákova 2922/16, Znojmo Ing.arch. Jaroslav Poláček projektová činnost v investiční výstavbě 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 pozemní stavby ČKA 03 253

Zadání územní studie

Územní studie byla zpracována na základě dokumentu Zadání – Územní studie Vranovská Ves - východ. Úkolem územní studie je návrh uspořádání nové zástavby za východními humny Vranovské Vsi. Studie navazuje na územní plán, na založenou urbanistickou koncepci. Rozděluje území na veřejné prostory a stavební pozemky. Stanovuje regulativy výstavby RD, navrhuje koncepci veřejné infrastruktury, určuje trasy vedení inž. sítí, upozorňuje na problémy území. Podrobnější technické řešení inženýrských sítí, výpočet kapacit, profily, způsob napojení apod. budou řešeny v navazujících projektových dokumentacích.

Vymezení řešeného území

Území bylo vymezeno v rámci volných nezastavěných pozemků zemědělského půdního fondu na východě Vranovské Vsi, v zastavitelné ploše Bv-1 dle platného územního plánu.

Území je vymezeno:

- ze severu – polnostmi a dále údolnicí drobné vodoteče
- z východu - polnostmi a údolnicí drobné vodoteče vedoucí od lesa, stávající zahradou
- z jihu – účelovou komunikací a dle lesním porostem – lesy města Znojma
- ze západu – záhumenky historické zástavby Vranovské Vsi

Území se v současné době nachází na okraji Přírodního parku Jevišovka, jehož hranice je dána hranicí současné zástavby Vranovské Vsi.

Rozloha celého území je cca 8 ha, rozloha zastavitelné plochy je cca 4,2ha

Výchozí podklady

- digitální zaměření lokality doplněné dostupnými údaji o inž. sítích (zhotovila f. Geodézie Podyjí Znojmo, únor 2020)
- ortofotomapa území z r. 2016
- územní plán Vranovská Ves
- průzkumy v terénu

2. Rozbor stávajícího stavu

Širší vztahy

Řešené území se nachází východně od stávající zástavby Vranovské Vsi, mezi záhumenky a hranicí k.ú. Pavlice. Území se v současné době nachází na okraji Přírodního parku Jevišovka, jehož hranice je dána východní hranicí současné zástavby Vranovské Vsi. Zástavbu bude tvořit obestavění tří stávajících polních cest, které se změní v místní komunikaci. Území je dopravně přístupné z Vranovské Vsi a to stávající komunikací pod lesem a dále komunikací od hasičské zbrojnice. Povodím území spadá do přilehlých údolnic drobných vodotečí, které se nachází v blízkosti řešeného území ze severní a východní strany. Z hlediska širších vztahů je důležité počítat z nátokem vod do území se zalesněného svahu nad územím a možností průtoku těchto vod územím.

Přes území je podél stávajících cest veden dálkový sdělovací kabel f. Optocon.

Územní plán

Vranovská Ves má zpracován platný Územní plán (ÚP). Řešené území je zastavitelnou plochou bydlení Bv-1, dle pak plochami návrhu zahrad Zz. Návrh této územní studie je v souladu s územním plánem.

Pro větší část je dle ÚP podmínkou pro rozhodování v území zpracování územní studie (plochy ÚS1 a ÚS2). Tou bude právě tento podklad.

Popis stávajícího území

Území je severním svahem dále výrazněji tvarovaným. Spád se pohybuje ve sklonu 3-12%. Území je dle katastru nemovitostí převážně ornou půdou, z menší části trvalým travním porostem a ovocným sadem. Pozemky jsou ze západní strany využívány jako záhumenky, z východní strany jako pole. V území se nenachází žádné pozemní stavby. V rámci pozemků se nachází ovocné stromy.

Přes území je přibližně v tras cest veden dálkové sdělovací zemní kabel, který je třeba akceptovat. Do území je ze SZ strany dovedena gravitační splašková kanalizace napojená na stávající blízkou ČOV Vranovská Ves. V území se pod lesem nachází dvě studny, v nich je vidět vysoká hladina podzemní vody právě v této nejvýše položené oblasti pod lesem.

Vlastnictví

Část pozemků na východní straně od záhumení cesty je ve vlastnictví obce, resp. je jednáno o převodu vlastnictví na obec. Studie navrhuje dopravní a technickou infrastrukturu výhradně na vlastnický dostupných pozemcích. Další přiléhající pozemky k navrhovaným ulicím jsou v soukromém vlastnictví. Územní studie zde navrhuje hranice stavebních pozemků, pokud zde bude docházet ke změně využití území.

Geologie

Není známo, že by v řešené lokalitě byl proveden inženýrsko-geologický a hydrogeologický průzkum. Zde je třeba napsat, že se území nachází na svahu pod lesem a že je zde v podloží vysoká hladina podzemní vody. Tento úkaz je možno sledovat ve dvou studnách pod lesem. Jedna ze studní se nachází na soukromém pozemku p.č. 731, druhá je trase navrhované ulice „Záhumení“. Právě v této studni se nachází voda 03/2020 cca 40cm pod úrovní terénu. Není známo, že by zde bezprostředně pod povrchem bylo skalní podloží.

V rámci přípravných prací doporučujeme v území provést inženýrskogeologický a hydrogeologický průzkum. Ten bude potřebný 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 a strukturu obce
- rozdělení pozemků pro výstavbu RD

Popis urbanistické koncepce

V trasách stávajících účelových komunikací jsou navrženy ulice: ulice „Pod lesem“, ulice „Záhumení“ a ulice „Dolní“. Ty zešíroka, avšak přirozeně doplní zástavbu Vranovské Vsi. Územní studie dále počítá s přístupem do budoucího „vnitrobloku“ a vnitřním zahuštěním zástavby území. To se však stane patrně až v daleké budoucnosti. Pro tento další rozvoj bude třeba rozšířit zastavitelnou plochu definovanou územním plánem. To však bude možné až po zastavění větší části nyní navrhované zástavby.

Veřejná prostranství

Volné veřejné prostranství

Volné veřejné prostranství ve smyslu §7 vyhl.č.501/2006Sb. je vymezeno nezastavěným pásem z východní strany území. Tento pás bude opatřen ochrannou zelení a bude zde trasována pěšina, která umožní obejít procházkou zástavbu po hranici volné krajiny. Tato pěší procházková trasa tak nahradí pěší trasu v místě současné záhumení cesty, kde vznikne obestavěná ulice „Záhumení“.

Celková zastavitelná plocha pro RD řešená územní studií 4,2ha.

Výměra volného veřejného prostranství je cca 3600m², což nadmíru splňuje požadavek uvedené vyhlášky.

Ulice

Ulice jsou navrženy se zklidněným smíšeným provozem. V prostoru je navržena taková šířka, aby bylo umožněno vyhýbání, jsou vymezeny výhybny a volná parkovací stání (především pro návštěvy).

Dostatečný pás kolem komunikace je nutný pro trasování potřebných inženýrských sítí.

Zelené plochy budou doplněny vhodnými menšími stromy, kde to bude možné. Při návrhu ulic byl kladen zřetel na úspornost prostoru i zpevněných ploch, na údržbu komunikací, na oživení ulic stromy a zelení.

Stavební pozemky

Stavební pozemky jsou vymezeny především s ohledem na efektivitu využití území pro zástavbu RD.

Byla snaha, aby pozemky byly i vzhledem k ekonomice nákladů na infrastrukturu dostatečně široké, jednoduchého využitelného tvaru. Dle polohy v území mají pozemky různou rozlohu. Několik stavebních pozemků má výměru pod 800m² stanovenou územním plánem. Tento případný podlimit je třeba dle územního plánu odůvodnit. Jedná se v tomto případě pouze o několik pozemků, jejichž výměra se pohybuje těsně pod limitem 800m², nikdy neklesne pod 700m². Důvodem je vymezení pozemků vzhledem k poloze a vlastnickým hranicím.

Upozornění:

Úroveň +- 0,0 jednotlivých domů je třeba odvodit od nivelety navrhované komunikace. Území je tvarově složité, některé pozemky se nachází ve výrazném svahu. S tím je třeba počítat při projektování a osazování jednotlivých RD. U vybraných RD ve svahu bude nutné či příhodné umístěním parkovacích stání či garáže do suterénu.

Návrh dopravní a technické infrastruktury

Doprava

Napojení

Příjezd do území bude ze stávajících místních komunikací, které se nachází ve východní části Vranovské Vsi. Jižní příjezd bude prodloužením místní komunikace pod lesem. Severní příjezd bude po založené místní

komunikaci od drobného objektu hasičské zbrojnice.

Místní komunikace

V rámci řešeného území bude doplněna síť zklidněných místních komunikací funkční skupiny D1 s režimem „zóny 30“ (omezená rychlost na 30km/h). Šířka základního jízdního pásu bude 3,5m, ta bude příhodně rozšířena pro vyhýbání a parkování. Zklidněné místní komunikace budou sloužit taktéž pro pěší a cyklistickou dopravu.

Parkování

U rodinných domů bude vždy zajištěno odstavování min. 3 osobních vozidel na vlastním pozemku.

V návaznosti na rodinné domy je počítáno s výstavbou garáží či dvougaráží. V uličním prostoru při místní komunikaci budou navržena doplňující stání, která jsou určena především pro vozidla návštěv.

Technická infrastruktura

Územní studie zpracovává základní informace o inženýrských sítích, 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

Na severní a východní straně je území svahováno do údolnic, kde se nachází drobné vodoteče.

Ty odvádí vody do vodoteče Stanůvka a dále do Jevišovky.

Kanalizace splašková

Sídlo má vybudovanou splaškovou kanalizaci, odváděnou na blízkou ČOV Vranovská Ves. Do území je ze SZ strany dovedeno gravitační potrubí splaškové kanalizace, zakončené na pahrbku v navrhované ulici „Dolní“. Vzhledem k složitosti terénu v řešeném území je dále navržen kombinovaný systém. Splaškové vody budou svedeny do čerpací stanice ČS v nejnižším SV rohu území. Odsud budou čerpány přes pahrbek do popsané stávající koncové šachty.

Kanalizace dešťová

Dešťové vody z místních komunikací a zpevněných ploch na veřejných prostranstvích budou odvedeny do vsaku v přilehlém zeleném pásu v navrhovaných ulicích, zčásti je pak třeba uvažovat o vsakovém systému v rámci dalších veřejných prostranstvích. Tato veřejná prostranství jsou navržena také z hlediska nakládání s dešťovými vodami. V rámci zástavby se nachází několik proluk, do kterých bude možno dešťové vody odvést a vsakovat.

Celý systém je však třeba navrhnout až po inženýrsko-geologickém a hydrologickém průzkumu.

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 sídle je vybudován vodovod. Jeho provozovatelem je VAS, a.s., divize Znojmo. Stávající veřejný řad vodovodu se nachází při dvou východních příjezdech do území: v místě „Pod lesem“ a v místě příjezdu u požární zbrojnice. Odsud je navrhováno napojení řešeného území na vodovod včetně jeho zokruhování.

Plynovod

Na JZ území, na začátku ulice „Pod lesem“, se nachází STL plynovod. Z tohoto vedení bude možno provést napojení navrhovaného plynovodu v řešeném území.

Před zahájením dalších projektových prací – PD DÚR – je třeba podat žádost o připojení k distribuční soustavě dané lokality. Na základě té RWE sepiše Garanční protokol, který uvede: přesná místa napojení, technické podmínky řešení.

Elektrická energie

Vedení VN

Nedaleko od řešeného území, cca 50m na SZ, se nachází stávající sloupová veřejná distribuční trafostanice.

Další obdobná trafostanice se nachází na odlehklém místě u hřbitova, na JZ Vranovské Vsi. Cílový návrh je

propojení těchto dvou trafostanic zemním kabelovým vedením VN přes ves i přes řešené území. Na tomto propojovacím vedení je navrhovaná další nová kiosková trafostanice. Situována je na JZ řešeného území, při vjezdu do navrhované zástavby. Trafostanice bude umístěna na pozemku ve vlastnictví obce, ve stavební čáře dané stávající přílehlou kůlnou.

Zásobení NN

Navrhovaná zástavba – rozvody nn - budou v cílovém řešení napojeny z výše popsané navrhované trafostanice. V mezifázi (omezený počet RD) bude možno území napojit ze stávajících přílehlých vzdušných rozvodů nn. Ve studii je zakreslena trasa (koridor) pro uložení zemních kabelů NN. Předpokládá se, že každý RD bude napojen na rozvod přes hlavní jistič 3-fázový – 25A. Řešení rozvodů NN bude vypracováno společností E-on na základě žádosti o připojení.

Doporučení dalšího postupu

V další fázi projektových příprav je třeba vstoupit v oficiální jednání s f. E-on a to žádostí o zřízení připojovacích míst v území. Na jejím základě bude navržen způsob napojení.

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

Přes území je veden sdělovací zemní kabel společnosti Optocon. Ten je třeba chránit.

Sdělovací vedení se nachází v rámci přílehlé stávající zástavby Vranovské Vsi. Vybudování zemních rozvodů sdělovacích vedení v lokalitě bude podmíněno zájmem stavebníků o tento způsob napojení.

Doporučuje se však v rámci přípravy území položit podél hranice pozemku volnou chráničku pro případné protažení optického sdělovacího kabelu. Jeho trasa je zakreslena na koordinálním výkrese s regulativy č.2.

4. Regulativy

a) Využití pozemků

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

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 staveb

- zastavitelnost pozemku objekty a zpevněnými plochami – maximálně 35% z plochy stavebního pozemku
- rodinný dům bude obsahovat nejvýše dvě bytové jednotky
- hlavní stavební čára – na tuto čáru bude umístěna hlavní hmota domu – poloha viz. Koordinální výkres s regulativy č. 02 grafické části ÚS
- vedlejší stavební čára – stavby nepřekročí tuto stavební čáru – poloha viz. Koordinální výkres s regulativy č. 02 grafické části ÚS
- stavební čáry nepřekročí žádná stavba. Před stavební čárou může výjimečně předstoupit prvek závětrí, arkýře, zimní zahrady, pergoly apod.
- hlavní hmota domu bude mít obdélníkový půdorys v poměru stran maximálně 3:5, další křídla domu jsou možná (čtvercový půdorys a půdorys čtverci blízký je tedy nežádoucí)
- garáž bude ustoupena na vzdálenost 6m od průčelní hranice pozemku. To není třeba splnit v případě umístění garáže do suterénu což je povoleno ve vyznačených polohách.
- každý rodinný dům bude mít na svém pozemku min. 3 stání osobních vozidel (včetně garáže), doporučují se 4 stání.
- výšková regulace domu je stanovena na jedno nadzemní podlaží + sedlová (valbová) střecha o sklonu 35-45 stupňů.
- výška římsy nepřesáhne 3,8 m 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 3m
- garáž lze umístit do suterénu pouze ve vyznačených a popsanych polohách – viz. Koordinální výkres s regulativy č. 02 grafické části ÚS
- oplocení – průčelní oplocení ze strany ulice a dále po stavební čáru garáží bude provedeno zídka, dřevěným plotem nebo jejich kombinací či živým plotem do max. výšky max. 1,3m nad nejvyšší bod upraveného přilehlého terénu. Oplocení pozemku za průčelní 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 zídka výšky max. 2m nad nejvyšší bod upraveného přilehlého terénu – poloha viz. Koordinální výkres s regulativy č. 02 grafické části ÚS
- veškeré dešťové vody ze střech a zpevněných ploch budou likvidovány vsakem na vlastním pozemku

5. Ekonomika zainvestování území

a) hrubý propočet investičních nákladů

Upozornění: jedná se o hrubý propočet, který bude dále upřesňován v dalších fázích projektových příprav. Slouží především pro základní ekonomickou rozvahu záměru.

úprava ulic

zpevněné plochy a komunikace /asf., dl./ vč. hrubých terénních úprav souvisejících	4152m ²	1.950,-Kč/m ²	8,01 mil.Kč
Splašková kanalizace			
- gravitační stoka	612 bm	3.300,-Kč/bm	2,02 mil.Kč
- čerpací stanice spl.vod			0,4 mil. Kč
- výtlačné potrubí	132 bm	1 800,-Kč/bm	0,24 mil.Kč
Dešťové kanalizace (HRUBÝ ODHAD!)			
základní vsakovací vedení	500 bm	3.100,-Kč/bm	1,55 mil.Kč
vsakovací zařízení			0,3 mil.Kč
Vodovod	779 bm	1.950,-Kč/bm	1,52 mil.Kč
Plyn STL	712 bm	1.500,-Kč/bm	1,07 mil.Kč
Rozvody NN			
(budoucí odběratel platí připojovací poplatek 500Kč/A 3 fáze)			
RD - 3 fáze – 25A 40 RD	12.500,-Kč/RD		0,5 mil.Kč
Rozvody veřejného osvětlení	750 bm	600,-Kč/bm	0,45 mil.Kč
Stožáry veřejného osvětlení	42lamp	18.000,-Kč/ks	0,75 mil.Kč

Celkové náklady na zainvestování území:	16,8mil.Kč + DPH
+ 21% DPH	20,34 mil. Kč

b) propočet zainvestování území

Vypočtené náklady na zainvestování jednoho stavebního místa (40 RD) 510 000,- Kč/ RD

Upozornění: V ceně zainvestování není zahrnuta částka za vybudování jednotlivých přípojek, (např. vodovodní přípojky zakončené vodovodní šachtou a kanalizační přípojky zakončené kontrolní šachticí. Ty jsou budovány zpravidla v režii stavebníka a poté mu též náleží. Orientační cena vybudování obou těchto přípojek je 60 000 Kč/RD.

Rovněž v propočtu není zohledněn poplatek za vynětí ze ZPF, související projekční a inženýrské práce a činnosti, související poplatky atd.