



Ú z e m n í s t u d i e  
L o k a l i t a 1 / B o  
N A D M O T O K R O S E M  
k . ú . V r a n o v u B r n a



## Obsah dokumentace

**A. TEXTOVÁ ČÁST**

<b>A.0.</b>	<b>Identifikační údaje</b>	3
<b>A.1.</b>	<b>Urbanistická část</b>	4
A.1.1	Hlavní cíle řešení	4
A.1.2.	Vymezení řešeného území	4
A.1.3.	Podklady	5
A.1.4.	Charakteristika stávajícího stavu řešeného území	5
A.1.5.	Charakteristika a regulativy řešené lokality dle ÚPO Vranov	5
A.1.6.	Návrh urbanistické koncepce a zásady regulace území	7
	Návrh využití, uspořádání a obsluhy území	7
	Podmínky pro vymezení a využití pozemků	10
	Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území	12
	Návrh parcelace	13
A.1.7.	Limity využití území	14
A.1.8.	Údaje o splnění zadání územní studie	14

**B Grafická část**

01	Koordinační situace	1 : 2 000
02	HLAVNÍ VÝKRES návrh urbanistické koncepce a prostorového uspořádání	1 : 500
03	Hlavní výkres návrh parcelace	1 : 1 000
04	Hlavní výkres návrh dopravy	1 : 1 000
05	Hlavní výkres návrh technické infrastruktury	1 : 1 000

## A. TEXTOVÁ ČÁST

### A.0. Identifikační údaje

Objednatel: Obec Vranov  
Vranov 20, 664 32 Vranov

Zhotovitel: Ing.arch. Zbyněk Pech  
atelier ERA, sdružení architektů Fixel a Pech  
Soběšická 27, 614 00 Brno  
adresa atelieru a pro korespondenci  
Hudcova 78, 612 00 Brno  
tel. 541513597  
era@volny.cz



Pořizovatel: Městský úřad Šlapanice  
odbor výstavby, oddělení územního plánování a památkové péče  
pracoviště Brno, Opuštěná 9/2, 656 70 Brno

Číslo smlouvy: 04/13

## A.1. Urbanistická část

### A.1.1 Hlavní cíle řešení

Cílem územní studie je prověřit a navrhnout novou zástavbu v ploše určenou územním plánem k rozvoji bydlení. Pro tuto plochu jsou stanoveny podrobné regulativy, které určují podmínky a podobu budoucí zástavby rodinnými domy v této části obce. Pro výstavbu jednotlivých objektů rodinných domů je navržena parcelace řešeného území.

Cíle řešení vychází ze Zadání územní studie a byly zaměřeny na:

- řešení urbanistické koncepce zástavby řešené lokality (struktura, parcelace)
- stanovení podmínek využívání ploch a umístování staveb na nich
- vymezení potřebných přilehlých veřejných prostranství
- řešení dopravní obsluhy řešené lokality
- řešení obsluhy území technickou infrastrukturou
- stanovení případných podmínek realizace

### A.1.2 Vymezení řešeného území

Řešená lokalita se nachází v obci Vranov, v jeho severní části. Navazuje přes ulici na stávající zástavbu, kterou po realizaci nových rodinných domů ukončí. Pod řešenou lokalitou se nachází areál motokrosu, na který navazuje lesní masiv obkolesující celý Vranov.



Plošně je územní studie vymezena jako severní částí návrhové lokality pro bydlení 1/Bo dle územního plánu obce Vranov (dále ÚPO Vranov). Jižní část této návrhové plochy dle ÚPO je již v současnosti zastavěna rodinnými domy. Řešenou lokalitu tvoří vedle zbývajících návrhových ploch pro bydlení i přiléhající veřejné prostranství.

Lokalita se nachází mimo současně zastavěné území vymezené ÚPO Vranov. Rozloha nezastavěné části lokality 1/Bo k řešení územní studií má rozlohu 0,55 ha.

Řešená lokalita se nachází na k.ú. Vranov u Brna. Přehled pozemků, na nichž se řešené území rozkládá a které jsou řešeny územní studií:

- p.č. 171/7, 171/8, část pozemků - p.č. 365/74, 413/1, 416/3 jsou ve vlastnictví obce Vranov
- část pozemku p.č. 365/74 je ve vlastnictví Mendelovy univerzity v Brně

### A.1.3 Podklady

#### Územně plánovací dokumentace

- **Územní plán obce Vranov**

Pořizovatel: Obec Vranov  
 Zpracovatel: ATELIER - Ing. arch. Michaela Jandová  
 Schválen: 10.12.2001

- **Změny Územního plánu obce Vranov**

#### Změna č.I

Pořizovatel: Městský úřad Šlapanice  
 Zpracovatel: Ing.arch. Zbyněk Pech, atelier ERA, sdružení architektů Fixel a Pech  
 Nabytí účinnosti: 3.1.2008

#### Dokumentace obce Vranov

- **Splašková kanalizace, včetně ČOV ve Vranově**

Stupeň: Dokumentace pro stavební povolení  
 Investor: Obec Vranov  
 Zpracovatel: CZECH DEVELOPMENT AGENCY, s.r.o., BAUER –INŽENÝRING, s.r.o.

### A.1.4 Charakteristika stávajícího stavu řešeného území

Jižní část navrhované lokality 1/Bo je v souladu s ÚPO Vranov zastavěna rodinnými domy (5 RD). Severní část lokality je v současnosti využívána pro zemědělskou činnost. Stávající obslužné komunikace jsou vedeny po obecních pozemcích v nedostatečných parametrech.

### A.1.5 Charakteristika a regulativy řešené lokality dle ÚPO Vranov

#### Charakteristika lokality

##### Navržená lokalita pro bydlení 1/Bo

umístění:	sever obce, Kateřinská ul.	
rozloha v m <sup>2</sup> :	10 000	(realizováno 5 000)
předpokládaný počet bytů:	10	(realizováno 5)

V lokalitě 1/Bo je výstavba dle územního plánu obce Vranov podmíněna zpracováním urbanistické studie.

#### Regulativy ÚPO Vranov

##### **Plochy bydlení**

Obytné území zahrnuje činnosti, děje a zařízení související bezprostředně s bydlením.

Bo – plochy všeobecného bydlení - individuální bydlení v rodinných domech obklopených soukromou zelení a zahradami, výška zástavby nepřekračuje 2 nadzemní podlaží.

## Rozsah regulace

### **Funkční regulace**

**Přípustné a obvyklé** jsou plochy pro bydlení, veřejnou i soukromou zeleň, parkování, technické vybavení, integrované zařízení – sídla firem včetně nerušících provozoven, které nepřesahují rámec a význam daného území – maloobchod, stravovací zařízení, menší ubytovací zařízení, církevní a správní zařízení.

**Podmínečně přípustné** jsou činnosti a zařízení místní správy, drobné řemeslné, chovatelské a pěstitelské, sousedství a pohodu nenarušující činnosti, děje a zařízení výrobních služeb.

**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 plochu bydlení.

### **Podmínky urbanistického a architektonického řešení**

- ve stávajících plochách bydlení je nutno při dostavbách nebo rekonstrukcích respektovat tradiční charakter zástavby (hmotovou strukturu, výškovou hladinu, způsob zastřešení)
- sledovat půdorysnou osnovu zástavby – stavební čáru s důrazem na dodržení stavební čáry
- nová obytná zástavba situovaná v okrajových částech obce musí dodržet výškovou hladinu I nadzemního podlaží + podkroví (případně i podzemní podlaží využít pro bydlení v závislosti na terénu), střecha sedlová nebo valbová
- zástavbu tvořící rozhraní mezi sídlem a volnou krajinou řešit s velkým podílem obytné zeleně
- u lokalit umístěných v blízkosti lesa respektovat ochranné pásmo lesa
- koeficient zastavění pro lokalitu 1/Bo je max. 0,15
- u rodinných domů je požadována minimálně 1 garáž/byt a minimálně jedno další stání na vlastním pozemku (garážové stání je možno nahradit stáním na vlastním pozemku)

### ***Plochy pro obsluhu území a technickou infrastrukturou***

Plochy jsou určeny k umístění staveb a zařízení, které slouží pro zařízení dopravní a technické vybavenosti.

Stabilizované plochy – plochy obslužných komunikací a polních cest

Rozvojové plochy – navržené účelové komunikace

## Předmět omezení

### **Funkční regulace**

**Přípustné** jsou činnosti a zařízení dopravní a technické povahy, pokud nenarušují prostředí nad únosnou míru.

**Podmínečně přípustné** jsou parkovací a odstavná stání a garáže osobních vozidel ve všech stavebních plochách, pokud není podrobnější ÚPD stanoveno jinak a je limitováno přípustným využitím území.

**Nepřípustná** jsou kapacitní parkovací a odstavná stání a garáže v plochách bydlení.

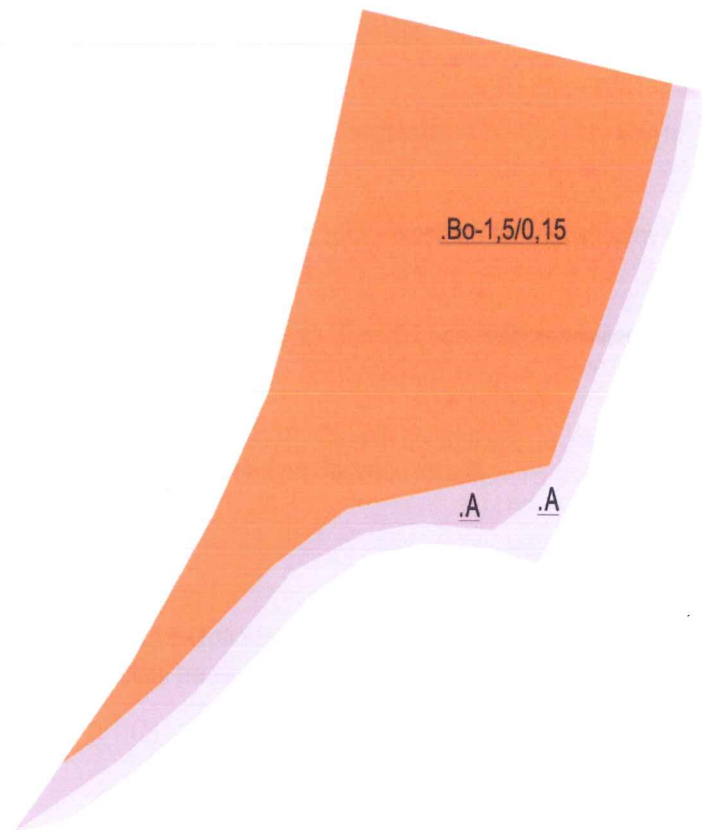
## A.1.6 Návrh urbanistické koncepce a zásady regulace území

### Návrh využití, uspořádání a obsluhy území

#### Návrh využití území

Řešená lokalita byla vymezena platným územním plánem obce.

Navržena je plocha bydlení umožňující výstavbu rodinných domů. Pro zajištění obsluhy nové výstavby jsou navrženy plochy místních komunikací a veřejných prostranství.



#### Základní urbanistická bilance návrhu

##### Urbanistická bilance funkčních ploch

	velikost plochy (m <sup>2</sup> )
Plocha bydlení – plocha všeobecného bydlení – Bo - návrh	4 187
Plochy místních komunikací a veřejných prostranství – A - stav	633
Plochy místních komunikací a veřejných prostranství – A - návrh	654
CELKEM	5 474

##### Bilance předpokládaného zatížení

Počet rodinných domů	4
Počet bytových jednotek	4
Počet obyvatel	16

## **Návrh řešení veřejné infrastruktury**

### **Veřejná prostranství**

Územní studie navrhuje veřejná prostranství. V návrhu územní studie jsou veřejná prostranství představována: plochami místních komunikací. Tyto plochy zajišťují možnost realizace místní obslužné komunikace a uložení sítí technické infrastruktury.

### **Dopravní infrastruktura**

Navržené dopravní řešení respektuje návrh platného územního plánu obce a Změny č.I ÚPO. Změna ÚPO rozšířila a upřesnila vymezení veřejného dopravního prostoru tak, aby byla zajištěna možnost realizovat ve vymezených plochách dopravní a technickou infrastrukturu.

Územní studie navrhuje novou místní komunikaci, která prodlouží stávající ulici Kateřinskou k novým rozvojovým plochám.

Místní komunikace je zařazena dle zásad ČSN 736101 „Projektování místních komunikací“ do funkční skupiny C (komunikace obslužné, s funkcí obslužnou). Navržena je v kategorii MO 6,5/30.

Zajištění odstavování vozidel v souvislosti s navrhovanou výstavbou rodinných domků bude řešeno na vlastním pozemku každé stavby.

Potřebný počet parkovacích stání je stanoven v souladu s ČSN 73 6110. Stupeň motorizace je pro danou rozvojovou lokalitu s výstavbou rodinných domů 1: 2,5. Celkový počet stání pro řešenou lokalitu:

$$N = O_o \times k_a$$

$$N = 8 \times 1 = 8 \text{ stání}$$

Zajištění odstavování vozidel bude řešeno na vlastním pozemku každé stavby. U jednotlivých rodinných domů je požadována minimálně jedna garáž a minimálně jedno další stání na vlastním pozemku (garážové stání je možno nahradit stáním na vlastním pozemku).

### **Zásobování pitnou vodou**

Zásobení vodou řešené lokality je navrženo v souladu s koncepcí ÚPO Vranov. Řešená lokalita je napojena na stávající vodovodní řad vedený v ulici Kateřinská. Kapacity pro dodávku pitné vody jsou dostatečné, tlakové poměry odpovídají požadavkům ČSN.

### **Kanalizace**

Odkanalizování lokality řešené územní studií je navrženo v souladu s koncepcí ÚPO Vranov a dokumentací pro stavební povolení na splaškovou kanalizaci. V místní komunikaci je navrhován nový řad splaškové a dešťové kanalizace.

V obci Vranov není dosud vybudována splašková kanalizace. Odvádění splaškových vod z navrhovaných objektů bude muset být do doby realizace obecní kanalizace řešeno vlastní jímkou na vyvážení.

Při návrhu je pro novou zástavbu kladen důraz na maximální vsak dešťových vod. Při likvidaci dešťových vod je zapotřebí postupovat dle vyhlášky č. 501/2006 Sb. „o obecných požadavcích na využívání území“ v platném znění a využít vsakování na vlastním pozemku. Pro dešťové vody z ploch zástavby nových RD je třeba vybudovat vlastní dešťové nádrže pro užitkové využití zachycené vody a vsak na vlastním pozemku.

Z ploch místních komunikací a veřejných prostranství budou dešťové vody odváděny do nové dešťové kanalizace navržené dle ÚPO v ulici Kateřinské.



### **Zásobování plynem**

Zásobení řešené lokality plynem je navrženo v platném ÚPO Vranov jako prodloužení stávajících NTL plynovodů uložených v ulici Kateřinské. Územní studie navrhuje pro zásobení plynem nové zástavby RD prodloužení nově realizovaného STL plynovodu v lokalitě „Za humny“.

Kapacitně je systém schopen zásobit řešenou lokalitu plynem dle požadavků budoucích investorů.

Novým návrhem využití území dle územní studie nejsou dotčena stávající plynárenská zařízení, ani jejich příslušná ochranná a bezpečnostní pásma.

### **Zásobování elektrickou energií**

Nová lokalita pro výstavbu RD bude napojena novou sítí NN napájenou ze stávající transformační stanice TS Vranov Za humny (č.701128). Tyto nová síť bude kabelová, jejich průřez a konfiguraci stanoví E.ON.

Budoucí využití území není dotčeno ochrannými pásmy vedení VN.

### **Spoje, zařízení spojů**

Novým návrhem využití území dle územní studie není dotčeno stávající vedení dálkového kabelu spojů vedené v této části obce. V ulici Kateřinské je uložen telekomunikační kabel O2.

### **Nakládání s odpady**

Nakládání s odpadem na území obce se řídí Obecně závaznou vyhláškou obce Vranov, kterou se zavádí systém shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů. Odvoz odpadu z obce ze sběrných nádob je zajišťován odbornou firmou.

## Podmínky pro vymezení a využití pozemků

Územní studie zpřesňuje regulativy územního plánu obce

### **Bo - plocha bydlení – plocha všeobecného bydlení**

Plochy všeobecného bydlení jsou vymezeny k využití pozemků pro bydlení v rodinných domech obklopených soukromou zelení a zahradami. Plochy bydlení zajišťují podmínky pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňují nerušený a bezpečný pobyt, každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel.

### **Funkční využití území**

*Přípustné využití:*

- stavby pro bydlení v rodinných domech (hlavní stavba)
- doplňkové stavby pro bydlení (garáž, terasy, bazény, altány, skleník, oplocení, opěrné zdi, apod.), včetně nezbytných zpevněných manipulačních ploch

*Nepřípustné využití:*

- 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 plochu bydlení

### **Podmínky prostorového uspořádání**

- minimální velikost stavebního pozemku pro novou výstavbu je 800 m<sup>2</sup>
- index zastavění pozemku - 0,15, pro hlavní stavbu
- index zastavění pozemku - 0,30, pro všechny stavby
- v návrhové ploše bydlení se výšková hladina zástavby stanovuje na jedno nadzemní podlaží s možností obytného podkroví
- v návrhových plochách bydlení jsou přípustné pouze izolované rodinné domy
- úroveň konstrukční výšky 1. NP, vázaná na stavební čáru, je stanovena v rozmezí 2,9 až 3,6 m nad úroveň okolního upraveného terénu
- úroveň hřebene střechy je stanovena v rozmezí 7,2 až 8,4 m nad úroveň okolního upraveného terénu
- požaduje se zastřešení objektů sedlovou střechou nad 2/3 objektu, u 1/3 části objektu se připouští atypické zastřešení
- přípustné je oplocení pozemků, které bude průhledné a může mít pevnou podezdívku do 0,6 m nad upraveným terénem

### **A - plochy místních komunikací a veřejných prostranství**

Plochy místních komunikací a veřejných prostranství jsou vymezeny pro zajištění přístupu a obsluhy ploch bydlení. Zajišťují obsluhu automobilovou dopravou a technickou infrastrukturou. Umožňují pěší pohyb, cyklistickou a účelovou dopravu. Plní funkci veřejného prostranství.

*Přípustné využití:*

- stavby komunikací, chodníků a účelových cest
- stavby inženýrských sítí

## Výklad pojmů

### Stavební čára

Čára definuje umístění hlavní stavby vzhledem k uličnímu profilu definovaného plochou místní komunikace. Hlavní objem stavby musí tuto hranici respektovat. Jedná se o polohu hrany stavby ve výši rostlého nebo upraveného terénu. Před stavební čárou smějí vystupovat balkony, arkýře, markýzy, římsy nebo jiné doplňkové konstrukce, které jsou součástí stavebního objemu.

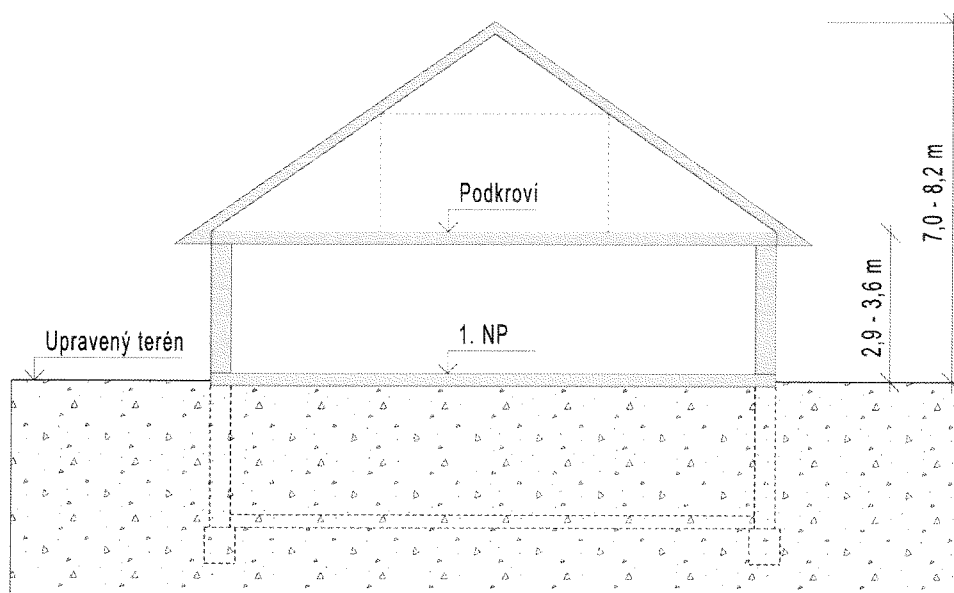
### Stavební hranice

Čára definuje hranicí část parcely, ve které je možné v rámci zastavitelné plochy umístit hlavní stavbu a garáž. Objem hlavní stavby a garáže nesmí tuto hranici překročit, ale může od této čáry ustoupit směrem dovnitř plochy.

### Výška zástavby

Určuje počet plných nadzemních podlaží a podkrovní.

Úroveň konstrukční výšky 1. NP a úroveň hřebene střechy



### Podkrovní

přístupný vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím vymezený konstrukcí krovu, určený k účelovému využití.

### Index zastavění pozemku - IZP

Vyjadřuje poměr m<sup>2</sup> zastavěné plochy pozemku na výměru pozemku.

### Zastavěná plocha pozemku

pro účely této územní studie se vymezuje zastavěná plocha pro výpočet IZP ve dvou úrovních:

- zastavěná plocha hlavní stavbou (stavba pro bydlení v rodinných domech)
- jako součet všech zastavěných ploch jednotlivých staveb, a to veškerých staveb na pozemku (vč. bazénů, pozemních komunikací, zpevněných ploch, které jsou stavbou, teras, apod.), s výjimkou staveb podzemních (inženýrské sítě apod.)

*Odůvodnění: Použití dvojího uplatnění zastavěné plochy pozemku pro potřeby této územní studie je odstranění rozporu výkladu podle § 2 odst. 7 stavebního zákona a platného územního plánu obce. Zastavěná plocha hlavní*

stavby je v souladu s platným ÚPO, součet všech zastavěných ploch jednotlivých staveb je v souladu se stavebním zákonem.

#### Úsek vjezdů a vstupů

Určuje úsek, ve kterém je požadována dopravní obsluha funkční plochy z veřejného prostranství (plochy místních komunikací a veřejných prostranství).

### **Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území**

#### **Ochrana kulturních hodnot**

Způsob zástavby a využití pozemků navazuje na stávající zástavbu v této části obce. Navržená struktura má charakter nízkopodlažní zástavby samostatně stojících rodinných domů. Směrem do ulice je definována pevná stavební čára, vymezující jednotné řazení objektů. Vymezeno je veřejné prostranství, sloužící pro obsluhu a průchodnost územím.

#### **Ochrana krajinného rázu**

Navrhovaná zástavba doplňuje stávající strukturu zástavby v této části obce. Je zachován dostatečný odstup od hranice lesa. Zástavba rodinnými domy je situována kolem stávající obslužné komunikace, směrem do nezastavěného přírodního prostředí jsou orientovány zahrady. Pro oplocení pozemků je vyžadováno nenarušení charakteru stavby na oploceném pozemku a jejího okolí.

Navržené využití území řešené lokality a prostorové regulativy dotváří v této části obce zástavbu a její přechod do krajiny.

#### **Posouzení vlivu na krajinný ráz**

Navržené prostorové členění zástavby a architektonický výraz respektuje polohu na významném terénním horizontu z hlediska utváření krajinného rázu.

#### **Ochrana přírodních hodnot**

V řešeném území se nenachází prvky a jevy vyžadující ochranu přírodních hodnot.

## Návrh parcelace

Územní studie navrhuje parcelaci pro vymezení jednotlivých pozemků pro výstavbu rodinných domů a vymezení ploch veřejných prostranství.

Velikost jednotlivých pozemků pro výstavbu rodinných domů je navržena tak, aby vyhověla požadavkům regulativů územního plánu obce a této studie.

Pozemky pro místní komunikace a veřejná prostranství jsou vymezeny tak, aby byly vytvořeny podmínky pro zajištění přístupnosti a dopravní obsluhy navrhované plochy bydlení.

Vymezená veřejná prostranství jsou a zůstanou ve vlastnictví obce Vranov.

Velikost pozemků po navržené parcelaci:

označení pozemku	funkce	výměra (m <sup>2</sup> )
1	bydlení	1 052
2	bydlení	1 002
3	bydlení	970
4	bydlení	814
5	veřejné prostranství	488

Velikost jednotlivých pozemků je orientační a odpovídá přesnosti mapového podkladu. Přesná výměra jednotlivých pozemků bude stanovena na základě geometrického plánu.



### **A.1.7 Limity využití území**

Řešené území není dotčeno limity využití území.

Severní hranice řešené lokality se dotýká hranice definující podmíněné využívání okraje lesa.

### **A.1.8 Údaje o splnění zadání územní studie**

Návrh územní studie vychází ze zadání Územní studie Lokalita 1/Bo „Nad Motokrosem“ k.ú. Vranov u Brna.

Návrh územní studie (textová a grafická část) jsou zpracovány v souladu se zadáním. Požadavky v něm stanovené byly návrhem řešení splněny.