

Ú z e m n í s t u d i e
L o k a l i t a Z 1 0 „ Z a h u m n y I I “
k . ú . V r a n o v u B r n a



E atelierERA
urbanismus a architektura
sdružení architektů Fixel&Pech

Obsah

Textová část

1.	Identifikační údaje	3
2.	Cíle a východiska pro řešení studie	4
3.	Analýza současného stavu	5
4.	Urbanistické a architektonické řešení	6
	Podmínky pro vymezení a využití pozemků	6
5.	Odůvodnění řešení územní studie	12
	Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně vyhodnocení souladu s územním plánem	12
	Údaje o splnění zadání územní studie	16
	Zdůvodnění navržené koncepce řešení	16
	Plošné a kapacitní bilance	31
6.	Projednání územní studie	33
7.	Soupis použitých podkladů	37
8.	Přílohy	38

Grafická část

Analýza stávajícího stavu

A	Řešená plocha a využití území v kontextu ÚP Vranov	1 : 2 000
B	Vlastnické vztahy	1 : 1 000

Návrh

01	Výkres širších vztahů	1 : 3 000
02	Hlavní výkres - návrh využití území	1 : 1 000
03	Návrh dopravy	1 : 1 000
04	Návrh TI – vodní hospodářství	1 : 1 000
05	Návrh TI – energetika + spoje	1 : 1 000
06	Návrh nové parcelace	1 : 1 000
07	Návrh zastavění	1 : 1 000
08	Vizualizace	

1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Objednatel:	Obec Vranov Vranov 20, 664 32 Vranov zastoupená Ing. Kateřinou Jetelinovou
Pořizovatel:	Městský úřad Šlapanice Odbor výstavby oddělení územního plánování a památkové péče pracoviště Opuštěná 9/2, 656 70 Brno
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
Autorský kolektiv:	Ing.arch. Zbyněk Pech Ing.arch. Jiří Fixel
Doprava	Ing. Jiří Matula

Brno, září 2018

2. CÍLE A VÝCHODISKA PRO ŘEŠENÍ STUDIE

Cíl a účel územní studie

Hlavním cílem územní studie je prověřit možnosti zástavby a navrhnout komplexní urbanistické řešení lokality Z10 „Za humny II“ v obci Vranov. Územní studie navrhne urbanistickou koncepci využití plochy a navrhne základní prostorovou regulaci výstavby. Respektovány budou limity využití území vyplývající z územního plánu a platných právních předpisů.

Územní studie bude řešit hlavní zásady prostorového uspořádání a funkčního využití ploch pro bydlení v rodinných domech (Br). Současně územní studie vymezí požadované plochy veřejného prostranství v podobě ploch sídelní zeleně. Navrženy budou základní podmínky zástavby pozemků rodinných domů a základní podmínky umístění technické infrastruktury s připojením na stávající a navrhované systémy technické infrastruktury. Navržen bude systém dopravní obsluhy v lokalitě s napojením na místní komunikační síť obce.

Účelem pořízení územní studie je vytvoření územně plánovacího podkladu, který zajistí vytvoření plnohodnotného kvalitního obytného prostředí s vazbou na stávající charakter zástavby v obci Vranov a zajistí optimální podmínky pro bydlení v této lokalitě.

Územní studie je pořizována jako podklad pro rozhodování v území.

Územní plán Vranov

Územní plán Vranov (dále i jen ÚP Vranov), účinný od 01.12.2016 stanovil v zastavitelné ploše Z10 jako podmínku pro rozhodování o změnách v území podle § 30 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon, dále i jen SZ) v platném znění, pořízení územní studie s označením **Lokalita Z10 „Za humny II“**.

Vymezení řešené plochy

Územní studie řeší plochu vymezenou v ÚP Vranov jako Z10 – zastavitelná plocha „Za humny II“. Územní studie je pořízena pro území vymezené v ÚP Vranov jako územní studie *Lokalita Z10 „Za humny II“* a pozemky bezprostředně souvisejícího okolí, především plochy komunikací místního významu. Celkem jde o území o rozloze cca 2,21 ha. Územní vymezení řešené plochy je obsaženo v grafické části dokumentace.

3. ANALÝZA SOUČASNÉHO STAVU

Řešená plocha se nachází na severním okraji obce Vranov nad areálem motokrosu.

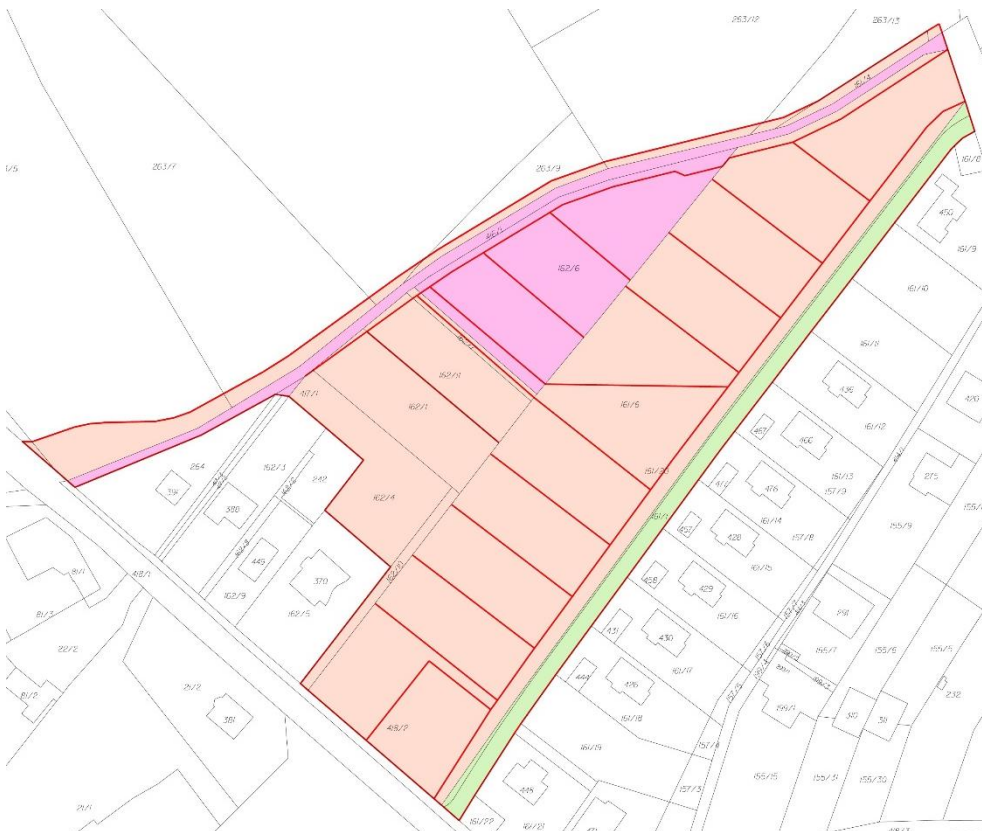
Jedná se o lokalitu Za humny, dlouhodobě určenou k zástavbě rodinnými domy. Větší část řešené plochy je zemědělsky obhospodařovaná. Pozemky ve vlastnictví obce jsou v poslední době využívány pro potřebu ukládání materiálu a zeminy, naposledy v souvislosti s budováním veřejné kanalizace.

Vlastnické vztahy

Důležitým východiskem pro návrh budoucího využití jsou vlastnické vztahy a rozložení jednotlivých parcel v území. Větší část pozemků v řešené ploše se nachází ve vlastnictví fyzických osob

Bilance vlastnických vztahů

	velikost plochy (m ²)	%
Ve vlastnictví obce Vranov	3 775	16,9%
Ve vlastnictví fyzických osob	17 119	76,5%
Ve vlastnictví právnických osob	1 485	6,6%
CELKEM	22 379	100,0%



Vztah k navržené zástavbě

4. URBANISTICKÉ A ARCHITEKTONICKÉ ŘEŠENÍ

Podmínky pro vymezení a využití pozemků

Podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků navazují na podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití stanovené platným územním plánem Vranov.

Územní studií se navrhují tyto pozemky:

- pozemky bydlení v rodinných domech
- pozemky komunikací a prostranství místního významu
- pozemky veřejné zeleně – zeleň pobytová

Územní studií se navrhují tyto regulační podmínky:

Funkční regulace

podmínky pro vymezení a využití pozemků

Prostorová regulace

podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb

Regulační podmínky funkční a prostorové regulace jsou graficky vyznačené v HLAVNÍM VÝKRESU.

Regulační podmínky pro vymezené pozemky

POZEMKY BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH (B-R)

Podmínky využití pozemků

Připouští se využití pozemků pouze pro bydlení v rodinných domech. Déle se připouští využití části pozemků pro doprovodnou zeleň dotvářející obytné prostředí (zahrady a předzahrádky).

Minimální velikost pozemku pro výstavbu rodinného domu je 800 m².

Budou respektovány platné předpisy týkající se zejména vymezení a využívání pozemků, umístování staveb a vzájemných odstupů staveb.

Každý stavební pozemek pro rodinný dům bude napojen na veřejně přístupnou pozemní komunikaci. Odstavná stání rezidentů rodinných domů na těchto pozemcích budou vždy umístěna na pozemku, na němž je umístěna příslušná stavba rodinného domu. Kapacita je navržena na dvě stání pro jeden rodinný dům. Odstavná stání pro návštěvníky a krátkodobé odstavení vozidla mohou být umístěna na pozemcích komunikací a prostranství místního významu. Kapacita bude odpovídat požadavkům příslušných předpisů.

Pro každý stavební pozemek bude zajištěno odvedení splaškových vod do veřejné kanalizační sítě.

Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch budou zachyceny na pozemku, na němž je umístěna příslušná stavba rodinného domu. V případě nemožnosti zasakování a nevyužití dešťových vod pro zalévání, musí možnost odvedení redukováného množství dešťových vod 10l/s/ha odsouhlasit vlastník dešťové kanalizace a správce toku.

Stavební využití pozemků

Přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

- stavby pro podnikatelskou činnost
- stavby pro reklamu
- ostatní stavby, které nesouvisí se stanoveným přípustným stavebním využitím pozemků

Podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb

- míra zastavění pozemku pro hlavní stavbu je dána číselnou hodnotou, která je pro vymezený pozemek navržena jako maximální
- míra zastavění pozemku pro všechny stavby je dána číselnou hodnotou, která je pro vymezený pozemek navržena jako maximální
- výška hlavní stavby (počet nadzemních podlaží) je dána číselnou hodnotou, která je pro vymezený pozemek navržena jako maximální
- výška zástavby hlavní stavby se navrhuje max. na jedno nadzemní podlaží s možností obytného podkrovní
- pro dvojdomy se navrhuje požadavek na shodnou výšku objektů a shodný typ zastřešení
- navrhuje se zastřešení objektů sedlovou střechou nad 2/3 objektu, u 1/3 části objektu se připouští atypické zastřešení
- výška doplňkových staveb se stanovuje max. na jedno nadzemní podlaží
- přípustné je oplocení pozemků, které nesmí svým rozsahem, tvarem a použitým materiálem narušit charakter stavby na oploceném pozemku a jejího okolí
- charakter zástavby je dán kódem navrhuje typ zástavby

Další podmínky využití pozemků

- pro pozemky bydlení v rodinných domech přiléhajících k plochám dopravní infrastruktury (po kterých je vedena krajská silnice III. třídy) a pozemky možného hlukového zatížení z motokrosově trati, musí být investorem (stavebníkem) zpracováno hlukové posouzení – hluková studie. Toto hlukové posouzení musí prokázat, že celková hluková zátěž v území nepřekročí hodnoty hygienických limitů hluku a na pozemcích lze umístit akusticky chráněné prostory definované platným právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví (chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb)
- v případě překročení hodnoty hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor staveb navrhnout technické řešení ochrany celé lokality (např. protihluková stěna), nebo realizaci rodinných domů s nuceným větráním bez chráněného venkovního prostoru (např. formou pasivních domů)

POZEMKY KOMUNIKACÍ A PROSTRANSTVÍ MÍSTNÍHO VÝZNAMU (A)

Podmínky využití pozemků

Zahrnují pozemky pro veřejná prostranství zajišťující dopravní a technickou obsluhu přilehlých stavebních pozemků. Dále pak zahrnují pozemky pro stavby komunikací, technické infrastruktury a stavby dotvářejících veřejná prostranství (chodníky, městský mobiliář, doprovodná zeleň).

Pozemky komunikací a prostranství místního významu budou odvodněny s regulovaným odtokem dešťových vod 10l/s/ha do veřejné dešťové kanalizace.

Stavební využití pozemků

Přípustné využití:

- stavby dopravní infrastruktury (místní komunikace, chodníky, parkovací stání, atd.)
- stavby technické infrastruktury
- stavby a zařízení městského mobiliáře

Nepřípustné využití:

- stavby pro reklamu
- stavby, které nesouvisí se stanoveným přípustným a podmíněně přípustným stavebním využitím pozemků

Podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb

Nejsou stanoveny.

POZEMKY ZELENĚ – ZELEŇ POBYTOVÁ (Z-O)

Podmínky využití pozemků

Připouští se využití pozemků jako veřejných prostranství, které vytváří ucelené plochy upravené městské zeleně a sloužící pro relaxaci obyvatel přilehlého území. Možné je doplňkové využití pro veřejně přístupná hřiště, umístění městského mobiliáře a využití pozemků pro pěší a cyklistickou dopravu. Dále pak zahrnují pozemky pro stavby zajišťující technickou obsluhu pozemků a stavby technické infrastruktury.

Odvedení dešťových vod bude řešeno zasakováním.

Stavební využití pozemků

Přípustné využití:

- stavby dětských a veřejných hřišť
- stavby a zařízení městského mobiliáře

Podmíněně přípustné využití:

- stavby dopravní infrastruktury zajišťující přímou obsluhu pozemků městské zeleně a stavby pro pěší a cyklistickou dopravu
- stavby technické infrastruktury

Nepřípustné využití:

- stavby pro reklamu
- stavby a objekty, které nesouvisí se stanoveným přípustným stavebním nebo podmíněně přípustným využitím pozemků

Podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb

Nejsou stanoveny

Podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb

Stavební čára

Čára definuje umístění hlavní stavby vzhledem k uličnímu profilu (veřejný dopravní prostor) vymezeného pozemky komunikací a prostranství místního významu. 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 hranici, ve které je možné v rámci vymezeného pozemku umístit hlavní stavbu a definované vedlejší stavby (např. garáže, terasy). Objem hlavní stavby a uvedených vedlejších staveb nesmí tuto hranici překročit, ale může od této čáry ustoupit směrem dovnitř pozemku.

Kóta rozhodujících vzdáleností u prostorových regulací

Vzdálenost definována kótou v metrech navrhuje rozhodující parametry uplatněných prostorových regulací.

Úsek vjezdů

Navrhuje úsek, ve kterém je požadováno řešit dopravní obsluhu vymezených stavebních pozemků z veřejného dopravního prostoru (pozemků komunikací a prostranství místního významu).

Trasa pěšího průchodu pozemky

Navrhuje trasu požadovaného pěšího průchodu přes pozemky.

Stromořadí

Navrhuje úsek pozemků, ve kterém je požadována výsadba stromořadí.

Dětské hřiště

Navrhuje požadavek na umístění hřiště pro děti veřejně přístupné.

Stanoviště pro umístění nádob na separovaný odpad

Navrhuje umístění kontejnerů pro separovaný odpad.

Míra zastavění pozemku pro hlavní stavbu

Vyjadřuje poměr zastavěné plochy hlavní stavbou na úrovni terénu k celkové výměře pozemku. Míra zastavění pozemku pro hlavní stavbu je vyjádřena číselnou hodnotou, která je pro vymezený pozemek navržena jako maximální.

Míra zastavění pozemku pro všechny stavby

Vyjadřuje poměr zastavěné plochy všech staveb k celkové výměře pozemku. Zastavěná plocha pozemku je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb ve smyslu § 2 odst. 7 stavebního zákona. Míra zastavění pozemku je vyjádřena číselnou hodnotou, která je pro vymezený pozemek navržena jako maximální.

Výška zástavby

Navrhuje maximální počet plných nadzemních podlaží hlavní stavby. Obytné podkroví není regulativem považováno za plné nadzemní podlaží.

Výška zástavby je vázána na stavební čáru a stavební hranici.

Typ zástavby

Navrhuje příslušnost stavebního pozemku k určitému charakteristickému typu zástavby vyplývající z konkrétních podmínek v řešené ploše.

- | | |
|------------|---|
| srd | samostatně stojící rodinné domy |
| drd | samostatně stojící rodinné domy, rodinné dvojdomy |

Typ zastřešení

Navrhuje požadavek na způsob zastřešení hlavní stavby.

s - šikmé zastřešení

Kóta rozhodujících vzdáleností u prostorových regulací

Vzdálenost definována kótou v metrech určuje rozhodující parametry uplatněných prostorových regulací.

Rozhraní pozemků rozdílné prostorové regulace

Čára, která definuje rozhraní mezi pozemky s jednotným funkčním využitím, ale rozdílnou prostorovou regulací.

Výklad pojmů**Hlavní stavba**

stavební pozemky

stavby určené pro převažující funkční využití.

Nadzemní podlaží

každé podlaží, které má úroveň podlahy nebo její převažující část nad úrovní upraveného okolního terénu na úrovni hlavního vstupu.

Podkroví

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

5. ODŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně vyhodnocení souladu s územním plánem

Řešená plocha se nachází na území obce Vranov, v územní části Za humny.

Dopravní napojení řešené plochy na obec je ve stavu i návrhu představováno přímou vazbou na krajskou silnici III/37915 a místní komunikaci v ulici Kateřinská. Navrhována je úprava dnes nevyhovující křižovatky s krajskou silnicí.

Pěší doprava má návrhem vytvořeny podmínky pro vedení této dopravy přes řešenou plochu. Všechny stávající i navrhované vazby jsou vedeny po dostatečně dimenzovaných veřejných pozemcích.

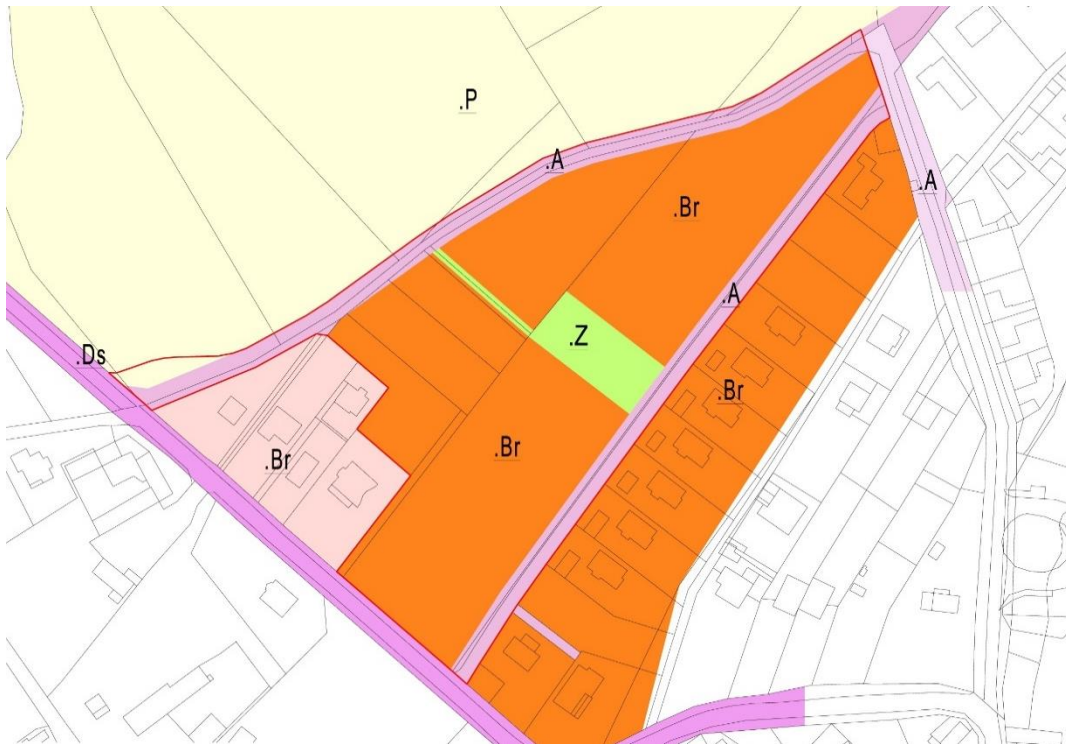
Veřejná technická infrastruktura je z hlediska širších vztahů napojena na stávající systémy vedenými po okraji řešené plochy. Kapacita těchto systémů je pro obsluhu navrhovaného využití dostačující.

Občanské vybavení je řešeno v rámci obce Vranov.

Územní plán Vranov - 2016

Územní plán Vranov, účinný od prosince 2016, navrhuje v řešené ploše využití území pro bydlení v rodinných domech.

V řešené ploše jsou zastoupeny tyto plochy s rozdílným způsobem využití se stanovenými podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.



Plochy bydlení v rodinných domech - Br

Plochy bydlení v rodinných domech jsou vymezeny k využití pozemků pro bydlení. Plochy bydlení zajišťují podmínky pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňují nerušený a bezpečný pobyt, každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení.

Hlavní funkční využití:

- bydlení v rodinných domech

Přípustné funkční využití:

- oplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou
- doplňkové stavby pro bydlení, včetně garáží a nezbytné zpevněné manipulační plochy
- plochy pro parkovací a odstavná stání
- stávající stavby pro rodinnou rekreaci
- místní komunikace, pěší cesty
- veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně
- jako doplňkové - maloobchod do 50 m² prodejní plochy, stravovací a menší ubytovací zařízení, pokud nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše a jejím okolí; jsou slučitelné s bydlením
- jako doplňkové - sociální služby, zdravotnická a školská zařízení sloužící pouze obyvatelům obce
- jako doplňkové - výrobní a nevýrobní služby pokud nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše a jejím okolí; jsou slučitelné s bydlením
- jako doplňkové - administrativní činnosti související s podnikáním

- trasy a zařízení technické infrastruktury
- protihluková opatření
- plochy vodní a vodohospodářské, které není účelné vymezovat jako samostatnou funkční plochu

Nepřípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním a přípustným funkčním využitím
- výstavba bytových domů

Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výšková hladina zástavby ve stávajících plochách bydlení je dvě nadzemní podlaží s obytným podkrovím
- v návrhových plochách bydlení se výšková hladina zástavby stanovuje na jedno nadzemní podlaží s možností obytného podkroví
- v návrhových plochách bydlení jsou přípustné pouze izolované rodinné domy nebo dvojdomy
- v návrhových plochách bydlení se minimální velikost stavebního pozemku pro novou výstavbu stanovuje na 800 m². U zastavitelných ploch Z1, Z3 a Z14 může být velikost stavebního pozemku menší
- velikost pozemku pro novou výstavbu ve stávajících plochách bydlení musí odpovídat charakteru a intenzitě využití okolní zástavby
- pro novou výstavbu může zastavěná plocha stavebního pozemku činit max. 30 %
- novostavby, rekonstrukce, nástavby a přístavby objektů, musí z hlediska umístění stavby vůči veřejnému prostoru, měřítku stavby, hmotového uspořádání, orientace průčelí, orientace hlavního hřebene střechy, sklonu a tvaru střechy respektovat stávající charakter a hodnoty území

Plochy komunikací a prostranství místního významu - A

Plochy komunikací a prostranství místního významu jsou vymezeny pro zajištění dopravní obsluhy všech vymezených ploch s rozdílným způsobem využití. Zajišťují pěší pohyb, cyklistickou a účelovou dopravu. Plní funkci veřejných prostranství.

Hlavní funkční využití:

- plochy komunikací a účelových cest
- plochy odstavných stání sloužící přímé obsluze území
- chodníky
- doprovodná zeleň

Přípustné funkční využití:

- trasy a zařízení technické infrastruktury
- objekty drobné architektury doplňující veřejná prostranství

Nepřípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním a přípustným funkčním využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- při realizaci drobné architektury je požadováno respektovat souvislosti k okolní zástavbě

Plochy sídelní zeleně - Z

Plochy sídelní zeleně jsou vymezeny pro veřejně přístupnou okrasnou zeleň, sloužící krátkodobé rekreaci obyvatel.

Hlavní funkční využití:

- parkově upravená esteticky hodnotná zeleň určená pro využití volného času obyvatel obce
- izolační zeleň určená k ochraně přilehlého obytného prostředí

Přípustné funkční využití:

- komunikace pro pěší
- dětská hřiště
- trasy a zařízení technické infrastruktury
- drobný mobiliář, vodní prvky

Nepřípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním a přípustným funkčním využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

podmínky prostorového uspořádání se neuplatňují

Plochy zemědělské - P

Plochy zemědělské jsou vymezeny pro zajištění zemědělské činnosti v území. Plochy zemědělské zahrnují pozemky zemědělského půdního fondu pro zemědělskou výrobu.

Hlavní funkční využití:

- rostlinná zemědělská výroba

Přípustné funkční využití:

- pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělské činnosti v území
- zemědělské účelové cesty
- trasy a zařízení technické infrastruktury
- pěší komunikace a cyklistické stezky
- protierozní opatření a opatření pro ekologickou stabilitu krajiny (remízy, meze, stromořadí)

Nepřípustné využití:

- pozemky a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním a přípustným funkčním využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

podmínky prostorového uspořádání se neuplatňují

Základní bilance zastavitelných ploch v řešené ploše dle územního plánu:

Plochy bydlení v rodinných domech (Br) - návrh	16 376 m ²
Plochy komunikací a prostranství místního významu (A) - návrh	4 582 m ²
Plochy sídelní zeleně (Z) - návrh	1 170 m ²
Plochy zemědělské (P) - stav	247 m ²

Údaje o splnění zadání územní studie

Pro zpracování územní studie bylo pořizovatelem (Městský úřad Šlapanice) vypracováno **Zadání Územní studie – Lokalita Z10 „Za humny II“, k.ú. Vranov u Brna**.

Zadání Územní studie bylo po stránce věcné, obsahové i formální splněno.

Rozpracovaná územní studie byla projednána s vybranými dotčenými orgány, správci sítí a vlastníky pozemků. Obdržena vyjádření, připomínky a doporučení byly zapracovány do výsledného návrhu Územní studie.

Zdůvodnění navržené koncepce řešení

Výchozí podmínky

Základní koncepce územního rozvoje navržená územní studií vychází z platného územního plánu. Územní plán navrhl řešenou plochu k zástavbě rodinnými domy. Součástí nové obytné skupiny je také návrh veřejného prostranství – parčíku.

Územní studie respektuje koncepci další nové větší výstavby v obci pouze formou nízkopodlažních rodinných domů na dostatečně velkých parcelách.

Navrženým řešením je dána představa o celkové podobě zástavby v lokalitě Za Humny.

Urbanistická koncepce návrhu

Základní koncepční myšlenkou návrhu je vytvoření nové obytné skupiny s veřejným prostranstvím, založenou na rehabilitaci klasických hodnot urbanistické struktury obce, formovaných na podkladě čitelného řádu a srozumitelných zastavovacích pravidel.



Vizualizace celkového pohledu na novou obytnou skupinu

Návrh vychází při utváření dominantní střední části z principu klasické ulicové zástavby. Prostorově nepovedená stávající ulicová zástavba je navržena k dokončení formou dostatečně široké obytné zóny a jasně definovaným odstupem nových objektů rodinných domů od veřejného prostoru. Obytná zóna je navrhována v parametrech, které umožní výsadbu aleje a realizaci bezproblémových míst pro odstavení vozidel. Ve střední části obytné ulice je navržen veřejný parčík.

Veřejný parčík bude sloužit celé rozvojové lokalitě Za humny. Nabídne obyvatelům této část obce veřejné prostranství určené především pro malé děti a seniory. Parčík by měl být vybaven pískovištěm, hracími prvky pro malé děti a lavičkami. Přes parčík je vedeno veřejné pěší propojení do severní části řešené lokality. Tento průchod bude využíván samozřejmě všemi obyvateli obce Vranov.

Zástavba při severním okraji lokality je vzhledem k přechodu do volné krajiny navržena v podobě samostatně stojících rodinných domů.

Územní studie navrhuje z hlediska výsledného řešení dopravy v obci nutnou úpravu křižovatky na krajské silnici u penzionu Na Gruntě.

Návrh nové parcelace

V rámci územní studie je navržena možná parcelace ve dvou úrovních:

- Nová hranice parcel určených pro místní komunikace a veřejná prostranství a veřejnou pobytovou zeleň
návrh této parcelace je podkladem pro **Dohodu o parcelaci mezi vlastníky dotčených pozemků**. Tato parcelace zajistí veřejnou obsluhu řešené plochy dopravou a technickou infrastrukturou, včetně napojení na krajskou silnici. Dále budou zajištěny podmínky pro vznik veřejného parčíku a průchodu zastavěným územím této části obce.
- Možná hranice parcel určených pro bydlení v rodinných domech
návrh této parcelace **je podkladem pro možnou parcelaci stavebních pozemků** určených pro výstavbu rodinných domů. Zároveň tento návrh parcelace dokladuje splnění požadavku na minimální velikost parcely.

Návrh nové parcelace je obsahem výkresu č.06 „Návrh nové parcelace“.

Hodnoty a charakter území

Urbanistické hodnoty

Řešená plocha se nachází mimo zastavěné území obce Vranov. Tato severozápadní část obce je z hlediska urbanistické struktury představována novou zástavbou vyplňující prostor mezi historickými komunikacemi. Zástavba je tvořena samostatně stojícími rodinnými domy.

V posledním období byla v řešené oblasti realizována výstavba kolem nové střední komunikace. Nová ulicová zástavba však svými doplňkovými stavbami (garáže, kryté vstupy a ploty) necitlivě obestavěla veřejný prostor. Vzniká tak celistvě zastavěný koridor bez potřebného odstupu a prostorové volnosti. Navíc mnohé nové rodinné domy jsou objemově dvoupodlažní, což je v rozporu s regulacemi územního plánu.



Územní studie navrhuje podmínky umístění a podmínky prostorového řešení pro zástavbu druhé strany ulice tak, aby nová výstavba neuzavírala veřejný prostor a svou volností navázala na stávající charakter zástavby obce Vranov.

Zástavba v severní části řešené lokality je navržena formou samostatně stojících rodinných domů. Volná zástavba odpovídá požadavkům na prostorového řešení nové výstavby, kdy dochází k přechodu zastavěné části obce do jejího přírodního zázemí.

Pro výstavbu na pozemcích pro rodinné domy jsou územní studií vytvořeny podmínky tak, aby uspořádáním s charakterem nízkopodlažních zástavby vznikla nová hodnotná stavební místa. Navrženým řešením může v okrajové části obce vzniknout nová plnohodnotná forma bydlení.

Územní studie navrhuje maximální výšku rodinné zástavby na 1 nadzemní podlaží s možností využití podkroví.

Z hlediska charakteru zastavěného území obce Vranov a jeho průchodnosti je v řešené ploše navržen veřejný parčík a je navržen nový pěší průchod touto poměrně rozsáhlou rozvojovou lokalitou.

Krajinný ráz a přírodní hodnoty

Navržená forma zástavby na pozemcích rodinných domů a jejich umístění v řešené ploše, v kontextu s umístěním a orientací obytné skupiny, respektuje charakteristiku krajinného rázu typického pro obec Vranov. Jsou vytvořeny podmínky pro příznivý prostorový přechod zástavby do přírodního prostředí obce Vranov.

Veřejná prostranství

Územní studie klade důraz na veřejná prostranství. Navrženy jsou dvě formy veřejných prostranství v řešené ploše:

- pozemky veřejné zeleně pobytové,
- pozemky komunikací a prostranství místního významu.

První formu veřejných prostranství představuje pro obytnou skupinu navržený parčík. Jedná se o plochu, kde může být umístěno dětské hřiště, lavičky a drobný mobiliář. Druhá forma veřejných prostranství je představována průchozí obytnou ulicí v obytném celku s výsadbou aleje.

V souladu s Vyhláškou 501/2006 Sb. O obecných požadavcích na výstavbu, v platném znění, jsou návrhem územní studie vymezeny plochy veřejných prostranství. Dle § 7, odst.2 se pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1 000 m². Do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.

Požadavky na veřejná prostranství

Plocha bydlení dle ÚP Vranov (Za Humny I + Za Humny II)

11 040 + 16 376 = 27 416 m²

Požadavek na veřejná prostranství

1 370 m²

Územní studie navrhuje pozemky městské zeleně pobytové, které jsou bilancovány jako veřejná prostranství.

Navrhovaná veřejná prostranství

Z-O	parčík obytné skupiny	1 004 m ²
A	pěší propojení s doprovodnou zelení	233 m ²
	CELKEM	1 237 m²

Mírná disproporce mezi návrhem a požadavkem na veřejná prostranství (cca 130 m²) je dána nesouhlasem vlastníka na rozšíření pěšího průchodu přes řešenou plochu nad rámec vymezení dané územním plánem a vyčerpaná disponibilita obecních pozemků pro veřejné plochy. Tato disproporce je plně kompenzována navrženou obytnou ulicí s alejí.



Příznivé životního prostředí

Obytná zeleň

Pro obytnou skupinu Za humny je navržen veřejný parčík. Tento parčík významným způsobem naplňuje požadavky na veřejnou pobytovou zeleň v zastavěném území obce Vranov

Na pozemcích určených pro bydlení v rodinných domech je navrhován požadavek na jeho nezastavitelnou část. Nezastavěné a nezpevněné části pozemků tak budou využity pro zahrady s výsadbou ovocných a okrasných stromů.

Nakládání s odpady

Navržen je způsob odvádění splaškových vod do veřejného kanalizačního systému a ČOV obce Vranov. Bez připojení na veřejnou kanalizaci nelze realizovat žádné stavby, které jsou zdrojem splaškových vod.

Navrhován je způsob sběru komunálního odpadu. Každý rodinný dům bude mít stanoviště pro sběrné nádoby na komunální odpad na vlastním pozemku.

Územní studie navrhuje pro tuto část obce umístění kontejnerů pro separovaný odpad v prostoru nové křižovatky s krajskou silnicí na Šebrov. Místo pro nádoby separovaného odpadu se navrhuje na plochách veřejného prostranství místního významu.

Ochrana veřejného zdraví

Územní studie navrhuje podmínku zpracování hlukového posouzení – hlukové studie pro výstavbu rodinných domů přiléhajících k plochám dopravní infrastruktury (po kterých je vedena krajská silnice III. třídy) a pozemky možného hlukového zatížení z motokrosové trati.

Hlukové posouzení musí prokázat, že celková hluková zátěž v území nepřekročí hodnoty hygienických limitů hluku a na pozemcích lze umístit akusticky chráněné prostory definované platným právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví (chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb).

V případě překročení hodnoty hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor staveb je nutno navrhnout technické řešení ochrany celé lokality (např. protihluková stěna), nebo navrhnout realizaci rodinných domů s nuceným větráním bez chráněného venkovního prostoru (např. formou pasivních domů).

Doprava

Řešení širších vztahů

Řešená plocha se nachází na severním okraji stávající zástavby obce Vranov. Tato část obce je napojena na krajskou silnici III/37915, vedoucí z Vranova do Šebrova.

Cyklistická doprava má v obci význam rekreační. V dotyku s řešenou plochou je vedena významná cyklistická trasa. Pěší doprava v této části obce má rovněž rekreační charakter, neboť po okrajích řešené plochy jsou vedeny turistické trasy a naučná stezka.

Silniční doprava

Řešenou částí obce Vranov prochází katastrálním územím obce krajská silnice III/37915 Brno – Soběšice – Vranov – Šebrov. Ochranné pásmo této krajské silnice III. tř. je 15 m od osy komunikace.

Řešená plocha je **v souladu s územním plánem Vranov** ze severní části napojena přibližně v poloze stávající křižovatky silnice III/37915 (ulice Na Gruntech) s místní komunikací naproti penzionu „Na Gruntě“. Úprava je navržena formou průsečné křižovatky s tím, že jak stávající místní komunikace, tak polní cesta na protější straně (výhledově rovněž komunikace k obytné zástavbě) budou napojeny max. pod úhlem 75°. Tato úprava umožní i napojení přestavbové plochy na opačné straně komunikace což je v souladu s řešením navrženým Územní studií „lokalita P1 – Kniha“. Zákres křižovatky v dokumentaci má pouze orientační charakter. Z hlediska navrženého rozsahu pozemků určených pro dopravu vytváří územní studie podmínky pro vybudování nového chodníku pro pěší podél průjezdního úseku silnice III/37915.

V rámci projektové přípravy a realizace nové křižovatky s krajskou silnicí musí dopravní řešení umožnit vybudování nového chodníku pro pěší podél průjezdního úseku silnice III/37915.

Z jižní části je řešená plocha napojena nově vybudovanou místní komunikací (v současnosti jednosměrnou, v šířce 3 m) do nového obytné skupiny „Za humny I“.

Komunikace obytné skupiny

Zklidněná komunikace obytné zóny

V dotyku s řešenou plochou se nachází zrealizovaná obytná skupina Za Humny I. Pro obsluhu této skupiny byla vybudována 3 m jednosměrná komunikace (ve směru od krajské silnice) propojující ulici Na Gruntech a ulici Kateřinskou. V souladu s územním plánem navrhuje územní studie rozšíření této komunikace i dopravního prostoru pro potřeby ulicové zástavby nových rodinných domů.

Místní komunikace zajišťující obsluhu střední části obytné skupiny je navržena jako zklidněná obytná zóna funkční třídy D1 se smíšeným provozem a upřednostněním pohybu pěších před motorovou dopravou.

V rámci pobytového prostoru obytné zóny budou v dalších stupních projektové dokumentace mimo jiné navrženy i dostatečně kapacitní odstavné plochy, odpovídající potřebám obytné skupiny. Tato komunikace bude od obslužné přístupové komunikace důsledně oddělena vjezdovými prahy.

Okrajová obslužná komunikace

Úprava stávající místní účelové komunikace, lemující ze severu obytnou skupinu, je navržena v souladu s územním plánem. Úprava komunikace navazuje na stávající komunikaci v ulici Kateřinské a je napojena novou křižovatkou na krajskou silnici III. třídy. Nová komunikace je navrhována v kategoriích odpovídajících funkčnímu začlenění - místní obslužná komunikace funkční skupiny C.

Tato komunikace bude vybavena jednostranným chodníkem. Komunikace zajišťuje základní dopravní obsluhu řešené plochy i severní části obce. S ohledem na požadavky zklidnění motorové dopravy se předpokládá návrh dopravního řešení těchto komunikací jako zklidněných v zóně „Tempo 30“.

Ve vztahu k očekávaným požadavkům na výstavbu obytného celku a výhledovému časovému horizontu výstavby nové křižovatky na krajské silnici, navrhuje územní studie 1. etapu výstavby této komunikace. Jde o období realizace obytné skupiny Za Humny I. Příjezdovou komunikaci k novým rodinným domům v dostatečném dopravním prostoru bude tvořit 3 m komunikace se zpevněným povrchem. Tato komunikace bude napojena na ulici Kateřinskou, bude opatřena výhybnou a před napojením na stávající účelovou komunikaci pak obratištěm.

1. etapa realizace okrajové obslužné komunikace



Technické řešení komunikací

Výškové řešení komunikací bude uzpůsobeno požadavkům vyhl. č.398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové využívání staveb.

Vozovky obslužných komunikací budou mít živičný kryt, chodníky potom kryt z dlažby. V obytných zónách, na účelových komunikacích, vjezdech apod. je přípustný jak kryt živičný, tak dlážděný. Doporučeno je členění povrchu podle funkcí (pojížděné a pochůzí plochy, parkování ...).

Pěší a cyklistická doprava

Pěší doprava

Stávající trasy pěší dopravy vedené po okraji řešené plochy (nad areálem motokrosu) jsou respektovány a zachovány. Nová obslužná komunikace vedená po okraji obytné skupiny bude nově opatřena jednostranným chodníkem. V souladu s územním plánem je navržen pěší průchod novou obytnou skupinou. Tento průchod vedoucí přes veřejný parčík zajistí pro obyvatele obytné skupiny Za Humny i Vranova nový potřebný průchod zastavěným územím obce. Územní studie vytváří z hlediska pozemků určených pro dopravu podmínky pro vybudování nového chodníku pro pěší podél průjezdního úseku silnice III/37915 v rámci realizace nové křižovatky s krajskou silnicí.

Cyklistická doprava

Stávající značená cyklistická trasa „Pivní trasa Petra Bezruče“ evidovaná v serveru JMK č. 84000, vedená v dotyku s řešenou plochou je respektována a zachována.

Doprava v klidu

Celkový počet požadovaných odstavných a parkovacích stání je vypočten dle ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací pro výhledový stupeň automobilizace 1 : 2,5 (koef. 1,0) a sídelní útvar do 50 000 obyvatel (koef. 1,0).

Celkem se v řešené ploše předpokládá realizace 17 rodinných domů s bytovou plochou přes 100 m². Celkový předpokládaný počet obyvatel je cca 60.

Výpočet dopravy v klidu

$$N = (17 \times 2 + 60 : 20) \times 1,0 = 37 \text{ stání.}$$

S ohledem na bezprostřední vazbu na město Brno, kde je při výpočtu parkovacích ploch uvažován koeficient růstu automobilizace 1,25, doporučujeme i v tomto případě navýšit min. počet požadovaných odstavných stání na cca 45.

V obytné skupině se předpokládá výstavba 2 stání v garáži, resp. na pozemku každého rodinného domu – celkem tedy 34 stání. Pro potřeby návštěvníků, krátkodobé odstavení vozidla apod. je tedy požadováno cca 11 odstavných stání v řešené ploše.

Počet a tvar parkovišť, jejich poloha v pobytové ploše obytné zóny apod. budou upravovány v dalších stupních přípravné a projektové dokumentace. Pro podélné odstavení vozidel při okrajové obslužné komunikaci bude využita výhybna navržená pro realizaci 1. etapy výstavby této komunikace. Výpočet parkovacích stání a jejich navržené množství však vždy musí odpovídat požadavkům příslušných předpisů. Rovněž počet stání s parametry odpovídajícími požadavkům vyhl. 398/2009 Sb. o technických požadavcích na bezbariérové užívání staveb musí odpovídat těmto předpisům.

Hluk z dopravy

Územní plán Vranov řešil hluk z průjezdné dopravy na krajské silnici III/37915. Pro nově navržené pozemky dvou rodinných domů nacházející se v hlukovém pásmu silnic je stanovena podmíněná využitelnost ploch bydlení.

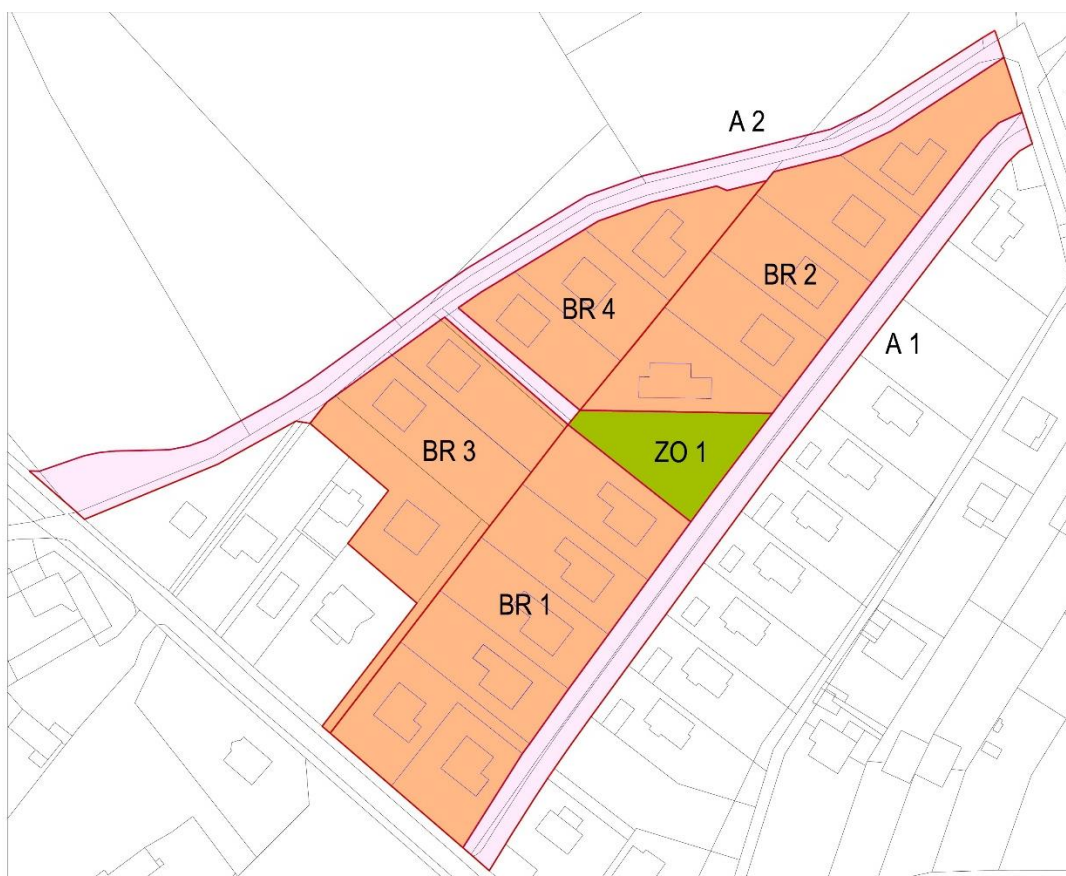
Technická infrastruktura

Pro potřeby technické infrastruktury jsou provedeny bilance zatížení stavebních ploch.

Bilanční plocha - bydlení v rodinných domech

Bilanční plocha	velikost (m ²)	Počet RD (BJ)	Počet obyvatel
BR 1	5 372	6	21
BR 2	4 626	5	17
<i>celkem</i>	9 938	11	38
BR 3	3 348	3	11
BR 4	2 416	3	11
<i>celkem</i>	5 765	6	22
A 1	2 647		
A 2	2 964		
ZO 1	1 004		
CELKEM	22 377	17	60

Obložnost – 1BJ = 3,5 obyvatel



Zásobování vodou

Vodovodní síť obce Vranov je napojena na Brněnskou vodárenskou soustavu kaskádou čerpání z vodojemu Řečkovice (kóta přeřadu 328,00 m n. m.), kdy voda řes vodovodní síť MČ Jehnice, Ořeřin a Útěřov dotéká až do Vranova do vodojemu Zavírák, kóta přeřadu 524,80 m n. m (tlakové pásmo A 1.2). Odtud je zásobovacím řadem z PVC DN 150 zásobována vyšší (východní) část obce Vranov. Voda ze sítě tl.p. A 1.2. je redukována redukčním ventilem na Kostelním nám. (vstupní tlak 0,62 MPa, výstupní tlak 0,35 MPa) a řadem PVC/PE 110mm je řes síť řepouřtěna do vodojemu Kozlovec, který v současné době slouží k zásobování vodou část obce Šebrov. Vodovodní síť tohoto pásmo zásobuje nižší řj. severozápadní část Vranova. V místě nápořného bodu je hydrostatický tlak 0,52 MPa, minimální hydrodynamický tlak je 0,45 MPa (odborný odhad).

V prostoru návrhových ploch BR1 a BR2 je situován stávající vodovodní řad PE 110mm z r. 2009 řes. vodovodní řad PVC 110mm z r. 1980. Jednotlivé RD budou napojeny samostatnými řipijkami vody bez nutnosti prodloužení vodovodu.

Dále bude v řijezdové komunikaci pro plochy BR3 a BR4 vybudován nový vodovodní řad PE 110mm délky cca 240 m, který bude napojen na stávající vodovodní řad PE 110mm z r. 2009 a bude ukončen tak, aby cca 2m řřed koncovým hydrantem byla kolmo na pozemek posledního RD realizována řipijka vody. Tento podzemní hydrant může být využit pro požární řetřebu.

Potřeba vody pro 17 RD a 60 obyvatel:

$Q_p = 6,6 \text{ m}^3/\text{den}$,
 $Q_m = 9,9 \text{ m}^3/\text{den}$,
 $Q_h = 0,21 \text{ l/s}$.

V zářimové lokalitě je dle kóty terénu hydrostatický tlak 0,50 – 0,55 MPa, minimální hydrodynamický tlak je 0,43 - 0,48 MPa (odborný odhad).

Tlakové poměry jsou v souladu se zákonem ř. 274/2001 Sb. v platném znění, řes. v souladu s řrováděcí vyhláškou ř. 428/2001 Sb. v platném znění.

Respektováno bude ochranné pásmo vodovodu ve smyslu ř23 zákona ř.274/2001 sb. o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou řetřebu.

Odkanalizování a odvodnění území

V obci Vranov je realizována oddílná kanalizační síť pro veřejnou potřebu. Splašková kanalizace pro veřejnou potřebu byla provedena nová s čištěním odpadních vod v ČOV, která je umístěna pod obcí. Dešťová kanalizace je stávající, místy problematická. Dešťové vody jsou odváděny do pravostranného přítoku vodoteče Ponávka.

Řešená plocha k zástavbě RD bude odkanalizována oddílným způsobem. Pro dešťové vody je navržen limitní odtok max. 10 l/s/ha.

Zásady řešení odkanalizování území

- Oddílný systém odkanalizování,
- Odvod dešťových vod do vodoteče Ponávka, pravostranný přítok
- Limitní odtok dešťových vod 10 l/s/ha pro jednotlivé RD komunikační plochy

Splašková kanalizace

Odpadní vody z řešené plochy budou odváděny do kanalizace pro veřejnou potřebu v ulici Kateřinská. Pouze menší část lokality bude napojena do splaškové kanalizace pro veřejnou potřebu v ulici Na Gruntech. Schéma kanalizace je patrné ze situace. Na navrhovaných stokách splaškové kanalizace budou umístěny revizní šachty. Ty budou ve všech místech, kde se mění směr stoky, spád a dimenze stoky, v nápojních místech a na konci stoky. V rovných přímých úsecích budou revizní šachty v max. vzdálenosti 50m.

Revizní šachty budou sloužit rovněž k revizi a čištění stoky. Materiál kanalizace se předpokládá kameninové potrubí, uložené dle typového podkladu. Alternativně lze nahradit jiným materiálem po projednání s budoucím provozovatelem kanalizace pro veřejnou potřebu. Všechny objekty v řešené ploše budou napojeny přípojkami splaškové kanalizace do veřejné kanalizace. Profil přípojek DN 150 s osazením revizní šachty. Navrhované stoky splaškové kanalizace a přípojky budou provedeny dle platných ČSN a zákonů.

Profil splaškové kanalizace pro veřejnou potřebu DN 250 mm.

Potřeba pitné vody – viz výpočet v kapitole zásobování pitnou vodou.

Odtok splaškových vod:

$$Q_D = 6,6 \text{ m}^3/\text{den}$$

$$Q_s = 0,21 \text{ l/s}$$

Respektováno bude ochranné pásmo kanalizace ve smyslu §23 zákona č.274/2001 sb. o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu s ohledem na případné objekty či vzrostlou zeleň.

Dešťové kanalizace

Zásady řešení dešťových vod

- Jednotlivé RD musí dodržet limit odtoku z příslušné parcely
- Povrchové zasakování dešťových vod (vhodné terénní a sadové úpravy)
- Zpomalení odtoku dešťových vod technickými opatřeními
- Retenční nádrže – podzemní u jednotlivých RD

Dešťová kanalizace pro veřejnou potřebu bude umístěna v řešené ploše do navrhovaných komunikací v rámci pozemků komunikací a prostranství místního významu.

Na navrhovaných stokách dešťové kanalizace budou umístěny revizní šachty. Ty budou ve všech místech, kde se mění směr stoky, spád a dimenze stoky, v nápojných místech a na konci stoky. V rovných přímých úsecích budou revizní šachty v max. vzdálenosti 50 m. Revizní šachty budou sloužit rovněž k revizi a čištění stoky.

Respektováno bude ochranné pásmo kanalizace ve smyslu §23 zákona č.274/2001 sb. o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu s ohledem na případné objekty či vzrostlou zeleň.

Pozemky bydlení v RD

Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch budou zachyceny na pozemku, na němž je umístěna příslušná stavba rodinného domu. Dešťové vody budou svedeny do retenční nádrže. Dle konkrétních geologických poměrů na pozemku bude přednostně uplatněna možnost zasakování dešťových vod. V případě nemožnosti zasakování a nevyužití dešťových vod pro zalévání, musí možnost odvedení redukováného množství dešťových vod 10l/s/ha odsouhlasit vlastník dešťové kanalizace a správce toku.

Pozemky obytné zóny a komunikací

Dešťové vody z komunikačních ploch a z prostranství místního významu budou odvodněny s regulovaným odtokem dešťových vod 10l/s/ha do veřejné dešťové kanalizace. Konkrétní odvodnění těchto zpevněných ploch bude navrženo v dalším stupni projektové dokumentace.

Pozemky veřejné zeleně - parčík

Likvidace dešťových vod bude řešena zasakováním.

Technická opatření

- Vhodné terénní a sadové úpravy, komunikační plochy spádovat do zeleně
- Přednostně povrchové zasakování na terénu
- Zpomalení odtoku technickými opatřeními
- Akumulační a retenční nádrže s řízeným odtokem na soukromých pozemcích u každého RD

Odtok dešťových vod z lokality:

Velikost plochy	2,2376 ha
Odtok limitní	10 l/s/ha

Odtok z řešené plochy max. 22 l/s rozdělený do jednotlivých větví.

Zásobování plynem

Okrajem řešené plochy v ulici Na Gruntech a v komunikaci obsluhující obytnou skupinu „Za humny I“ je veden stávající středotlaký plynovod.

Nový plynovodní řad bude v souladu s územním plánem vybudován v nové obslužné komunikaci lemující řešenou plochu ze severu. Napojen bude na stávající STL řad. Plynovodní potrubí bude uloženo do prostoru veřejných pozemků komunikací a prostranství místního významu. Krytí plynovodu bude minimálně 1m. Konce potrubí budou opatřeny odvodušňovacími ventily a budou respektovány požadavky plynárenské společnosti. Nově navržený středotlaký plynovod bude vybudován z trub PE, spojovaných svařováním.

Při souběhu, či křížení bude respektována prostorová norma ČSN 736005. Potrubí bude ukládáno dle ČSN a dle technických předpisů dodavatele trub. Postup stavby bude v souladu s platnými ČSN, TPG a zákony.

Ochranné pásmo dle 458/2000 Sb. je u STL plynovodních rozvodů v zástavbě 1m od vnějšího kraje potrubí.

V řešené ploše se předpokládá systém vytápění převážně zemním plynem. Každý RD bude mít samostatnou přípojku plynu pro vytápění a vaření.

Bilance spotřeby plynu

Počet RD	Počet BJ	Počet obyvatel	potřeba plynu na topení a TUV [m ³ /hod]
17 RD	17	60	17 x 3,4 = 57,8
			57,80 m³/hod

Zdroj ústředního topení a teplé vody je v řešené ploše možné použít alternativně. Buď zemním plynem, nebo využitím alternativních zdrojů nemající negativní vliv na životní prostředí (imisní zatížení okolního území), jako např. tepelné čerpadlo, kolektory.

Při využití alternativních zdrojů vytápění rodinných domů může být plyn využit pro vaření.

Zásobování elektrickou energií

Územní plán stabilizuje v řešené části obce stávající venkovní vedení VN a stávající trafostanici Vranov Za humny (701128).

Pro zásobení řešené lokality Za Humny bude sloužit trafostanice vybudovaná v rámci realizace obytné skupiny Za humny I, umístěná v okrajové části této lokality.

Síť vysokého napětí (VN)

Po severozápadním okraji řešení plochy je vedeno venkovní vedení VN (22kV).

Ochranná pásma

Ochranné pásmo venkovního vedení VN je u sítí vybudovaných po 31.12.1994 vymezeno svislými rovinami vedenými po obou stranách vedení ve vzdálenosti 7m od krajního vodiče. Celková šířka ochranného pásma u těchto vedení činí cca 16m.

Stávající ochranné pásmo venkovního vedení VN okrajově zasahuje do řešené plochy. Návrh územní studie toto ochranné pásmo z hlediska možné nové zástavby respektuje.

Transformační stanice

Distribuční trafostanice v majetku E.ON Distribuce

TS Vranov Za humny (č.701128) bloková BETONBAU (kiosek), osazená transformátorem 630 kVA

trafostanice se nachází na parcele č.424, mimo řešenou plochu.

Návrh - bilance potřeb řešené plochy

Výkonová úroveň k roku 2020

Plochy pro bydlení

počet	RD (b.j.)	P (kW)
<i>zastavitelná plocha</i>		
Z10 – lokalita Za Humny II	17	47,6

Síť NN

Ze stávající distribuční trafostanice jsou vyvedeny nové zemní kabely NN do zástavby rodinných domů kolem nové jednosměrné komunikace. Napojení nových rodinných domů bude vedeno v územní studii navržených veřejných pozemcích komunikací a prostranství místního významu. Uložení a vedení kabelů NN bude řešeno v rámci podrobné projektové dokumentace.

Spoje

Po severním a východním okraji řešené plochy vede stávající trasa optického sdělovacího vedení CETIN. Stávající trasa probíhá převážně po soukromých pozemcích, mimo zastavěné území obce.

Vlastní navrhovaná zástavba rodinných domů do této trasy nezasahuje. Při realizaci nové obslužné komunikace je zapotřebí v rámci podrobnější projektové dokumentace navrhnout ochranu, nebo případné přeložení stávajícího optického kabelu.

Výstavba rodinných domů kolem nové jednosměrné komunikace je napojena na kabelovou síť O2, přivedenou přes pozemek 161/16 z ulice V Sadech.

Na tuto kabelovou síť bude možno připojit i druhou stranu nové ulicové zástavby. Připojení šesti rodinných domů v severní části řešené lokality bude vycházet z požadavků nových uživatelů, možností provozovatele kabelové sítě a především pak z aktuálních vlastnických vztahů v době realizace.

Nad řešenou plochou probíhají dva radioreleové spoje O2. Navržená zástavba jednopodlažních domů není těmito spoji dotčena, stejně jako vymezeným ochranným pásmem těchto spojů.

Limity využití území

Venkovní vedení VN

Ochranné pásmo venkovního vedení VN je vymezeno svislými rovinami vedenými po obou stranách vedení ve vzdálenosti 7m od krajního vodiče, tj. celková šířka ochranného pásma u těchto vedení činí cca 16 m.

Ochranné pásmo podzemního vedení elektrizační soustavy (kabely NN,VN) do napětí 110 kV včetně, 1m po obou stranách krajního kabelu.

Radiokomunikace

Ochranné pásmo radioreleových směrů.

Požární ochrana

Na pozemcích komunikací a prostranství místního významu navržených územní studií jsou vytvořeny podmínky pro umístění nových vodovodních řadů, které zabezpečí požadavky na zdroj požární vody.

Na pozemcích komunikací a prostranství místního významu navržených územní studií jsou vytvořeny podmínky pro umístění nových místních komunikací. Tyto přístupové komunikace zabezpečí požadavky na příjezd a průjezd požárních vozidel. Pro 1. etapu realizace severní části řešené plochy je navržena jednopruhová komunikace včetně požadovaného obratiště.

Plošné a kapacitní bilance

Pro potřeby územní studie jsou bilance zpracovány na dvou úrovních:

- bilance plošného využití,
- bilance kapacitního zatížení.

Bilance plošného využití

Jedná se o bilanci a procentuální zastoupení pozemků s jednotnou funkční charakteristikou.

Funkční využití řešené plochy	kód funkčního typu	rozloha (m ²)	(%)
pozemky bydlení v rodinných domech - návrh	B-R	15 766	
pozemky bydlení - celkem	B	15 766	70,5%
pozemky komunikací a prostranství místního významu - stav	A	2 388	
pozemky komunikací a prostranství místního významu - návrh	A	3 219	
pozemky komunikací a prostranství místního významu - celkem	A	5 607	25,0%
pozemky pobytové veřejné zeleně - návrh	Z-O	1 004	
pozemky veřejné zeleně - celkem	Z	1 004	4,5%
CELKEM – stav + návrh		22 377	100,0%

Bilanční schéma využití pozemků



Bilance pozemků bydlení v rodinných domech

Funkční využití řešené plochy	Identifikace pozemku	rozloha (m ²)	počet RD
pozemky bydlení v rodinných domech - návrh	001	5 372	6
pozemky bydlení v rodinných domech - návrh	002	4 630	5
pozemky bydlení v rodinných domech - návrh	003	3 348	3
pozemky bydlení v rodinných domech - návrh	004	2 416	3
CELKEM		15 766	17

Bilance kapacitního zatížení

Jedná se o bilance možného kapacitního zatížení řešené plochy.

Bilance kapacitního zatížení bydlení vychází z těchto předpokladů

1 RD = 1 BJ v rodinném domě – 3,5 obyvatel

Počet RD - BJ	Počet obyvatel
17	60

6. PROJEDNÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Vybrané dotčené orgány a správci sítí

Městský úřad Šlapanice, odbor výstavby, oddělení územního plánování a památkové péče, jako pořizovatel územně plánovací dokumentace pro obec Vranov, v souladu s ustanovením § 30 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon), projednal rozpracovanou územní studii s vybranými dotčenými orgány a správci sítí.

1. Krajský úřad Jm. kraje - odbor dopravy, Žerotínovo nám. 449/3, 601 82 Brno
2. MěÚ Šlapanice - OD - SSÚ, Opuštěná 9/2, 656 70 Brno
3. Krajská hygienická stanice JmK - územní pracoviště Brno-venkov, Jeřábkova 4, 602 00 Brno
4. Hasičský záchranný sbor JmK - oddělení ochrany obyvatelstva, Zubatého 1, 614 00 Brno
5. E.ON Česká republika, s.r.o., Lidická 36, 659 44 Brno
6. GridServices, s.r.o., Plynárenská 499/1, 657 02 Brno
7. Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., Hybešova 16, 657 33 Brno
8. Obec Vranov, Vranov 20, 664 32 Vranov

V určeném termínu obdržel pořizovatel vyjádření KrÚ JmK – OD, KHS JmK, BVK a HZS JmK, které jsou přílohou územní studie.

Krajský úřad Jihomoravského kraje, Odbor dopravy

KrÚ JMK OD jako dotčený orgán z hlediska řešení silnic II. a III. třídy nemá k předloženému návrhu územní studie žádné z hlediska řešení silnic II. a III. třídy zásadní připomínky.

KrÚ JMK OD doporučuje dopravní řešení studie podmínit tak, aby nedošlo výhledově k možnému omezení vybudování nového chodníku pro pěší podél průjezdního úseku silnice III/37915 mezi navrženými místními komunikacemi pro dopravní obsluhu lokality Z10 „Za Humny II“.

Způsob zapracování do územní studie

Územní studie vytváří společně s územní studií lokalita P1 „Kniha“ podmínky pro vybudování nového chodníku pro pěší podél průjezdního úseku silnice III/37915. Podmínka bude zapracována do textové části územní studie.

V souladu s doporučením KrÚ JMK OD při zpracování územní studií lokalita P1 „Kniha“, navrhnete místo pro situování „sběrného hnízda“ na tříděný odpad u silnice III/37915 v prostoru nové křižovatky

Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně

KHS JmK bere výše uvedenou Územní studii na vědomí. Současně KHS JmK upozorňuje na nutnost postupu v souladu s § 77 především odst. 3 a 4 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje

HZS JmK uplatňuje následující požadavky k návrhu předmětné územní studie:

Požadavek na nejmenší dimenze potrubí vody DN 100 s odběrem 6l/s při tlaku min. 0,2 MPa. Dále doporučujeme osazení vodovodního řadu nadzemním požárním hydrantem.

Obslužné komunikace v předmětné lokalitě musí být navrženy v souladu s vyhláškou č. 23/2008 Sb.

Pro neprůjezdnou jednoruhovou komunikaci delší než 50 m musí být navrženo obratiště, které svými parametry odpovídá požadavkům dle ČSN 736110.

Způsob zapracování do územní studie

Požadavek na dimenze potrubí a návrh řešení z hlediska požárních hydrantů je zapracován do návrhu územní studie.

Územní studie navrhuje pro 1. etapu realizace jednoruhovou komunikaci, pro kterou je navrženo obratiště.

Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.

Z hlediska provozovatele vodovodního systému obce Vranov u Brna souhlasíme s návrhem zásobování vodou.

V obci Vranov u Brna Brněnské vodárny a kanalizace a.s. neprovozují splaškovou ani dešťovou kanalizaci pro veřejnou potřebu. K návrhu odkanalizování a odvodnění území nemáme připomínky.

Vlastníci dotčených pozemků

Obec Vranov uspořádala dne 19.03.2018 a schůzku s rozhodujícími vlastníky dotčených pozemků řešené plochy ve věci seznámení s koncepčním řešením územní studie Lokalita „Za Humny II“ v k.ú. Vranov u Brna.

Po zpracování konceptu územní studie byly dne 28.03.2018 pozváni všichni vlastníky dotčených pozemků řešené plochy a byly seznámeny s návrhem územní studie.

Na základě dohody s pořizovatelem požádala obec Vranov všechny dotčené vlastníky pozemků v řešené lokalitě o vyjádření k návrhu Územní studie Lokalita Z10 „Za Humny II“, k.ú. Vranov u Brna. V určeném termínu obdržela obec vyjádření tří vlastníků, která jsou přílohou územní studie.

Vyjádření byly předány pořizovateli územní studie, který rozhodl o připomínkách k řešení územní studie.

Připomínky k návrhu Územní studie Lokalita Z10 „Za Humny II“, k.ú. Vranov u Brna

Městský úřad Šlapanice, odbor výstavby, oddělení územního plánování a památkové péče, jako pořizovatel územně plánovací dokumentace pro obec Vranov, v souladu s ustanovením § 30 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon), obdržel dne 22.08.2018 od obce Vranov připomínky vlastníků pozemků k řešení územní studie v lokalitě řešené územní studií „Za Humny II“.

Rozhodnutí o připomínkách k řešení územní studie

_____, doručeno 06.08.2018, OUVR-334/2018

1. Zásadně nesouhlasím a nikdy souhlasit nebudu se zábořem mého pozemku parc. č. 162/7 v k.ú. Vranov a to jak pro jakýsi průchod k hřišti, které nevzniklo, tak ani k vytvoření otáčedla vozidel, obzvláště za situace, kdy oba tyto projekty je možné realizovat na sousedních pozemcích, které patří obci Vranov a není mi tedy jasno, proč obec její realizaci neplánuje na svých pozemcích ale na pozemku soukromého vlastníka.

2. Zásadně nesouhlasím s omezením výstavby v lokalitě „Za Humny II“ ve smyslu požadavku studie mít na většině stavby sedlovou střechu, kdy mým záměrem je na pozemku postavit přízemní bungalov s garáží, kdy zatím nevím, jestli delší částí orientován k uliční šíři nebo dovnitř pozemku, ale rovněž nechci na bungalovu vytvářet sedlovou střechu, nýbrž zřejmě jeho zastřešení budu řešet střechou valbovou.

3. Dále nesouhlasím s povinností odkanalizování dešťových vod, kdy tuto chci využívat a zpracovávat prostřednictvím jímky s přepadem do vsaku místo do veřejné dešťové kanalizace. Chci ji užívat na zalévání zahrady a zeleně.

Vyhodnocení pořizovatelem

1) Územní studie navrhuje využití pozemků v souladu se schváleným územním plánem Vranov. Územním plánem je v souladu s Vyhláškou 501/2006 Sb. O obecných požadavcích na výstavbu v řešené lokalitě navrženo veřejné prostranství, které je propojeno s novou komunikací probíhající po okraji obce. Důvodem je potřebné pěší propojení v této poměrně rozsáhlé nově části obce. Územní studie zpřesnila toto pěší propojení a navrhla min. šířku 6m z důvodu možnosti stavby chodníku a výsadby vzrostlé zeleně – aleje. Dalším důvodem je potřeba možnost realizovat v tomto prostoru obratiště pro první etapu výstavby v severní části lokality. Nová parcelace obecního pozemku je navržena tak, aby po „poskytnutí“ pozemků pro novou obslužnou komunikaci, veřejné odstavné stání (výhybnu) a pěší průchod bylo možno realizovat 3 RD s minimálními parcelami 800 m².

Vzhledem k připomínce je nutné eliminovat využití soukromých pozemků na minimum. Z tohoto důvodu je zapotřebí plně respektovat vymezení veřejného prostranství na pozemku p.č. 162/7 v k.ú. Vranov, tak jak bylo vymezeno schváleným územním plánem Vranov.

2) Požadavky na tvar střechy jsou v souladu s požadavky schváleného územního plánu Vranov. Územní studie tyto požadavky ve svých regulativách zpřesňuje - „Navrhuje se zastřešení objektů sedlovou střechou nad 2/3 objektu, u 1/3 části objektu se připouští atypické zastřešení“.

3) Požadavky na odvádění dešťových vod jsou v souladu s požadavky schváleného územního plánu Vranov. Územní studie tyto požadavky ve svých regulativách zpřesňuje – „Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch budou zachyceny na pozemku, na němž je umístěna příslušná stavba rodinného domu. V případě nemožnosti zasakování a nevyužití dešťových vod pro zalévání, musí možnost odvedení redukováného množství dešťových vod 10l/s/ha odsouhlasit vlastník dešťové kanalizace a správce toku“.

Požadavek na zpracování do územní studie

Výsledný návrh územní studie vymezi veřejné prostranství na pozemku p.č. 162/7 v k.ú. Vranov v souladu se schváleným územním plánem Vranov. V tomto kontextu bude územní studie upravena v celém svém rozsahu.

Rozhodnutí o připomínkách k řešení územní studie

████████████████████, doručeno 09.08.2018, OUVR-339/2018

1. Ze studie vyplývá, že st. parcely 162/1 a 162/11 budou p.p. napojeny na kanalizaci do řádu od Cabandy, nikoliv od řádu z komunikace Na gruntech, na jejíž realizaci jsme se chtěli podílet společně s oběma sousedícími parcelami. Vzhledem k tomu by náklady na odkanalizování naší parcely 162/4, na rozdíl od ostatních parcel, kde se snad na zhodnocení obecních pozemků bude podílet i obec, zůstaly jen na nás. Bylo by nanejvýš vhodné prodloužení kanalizace od sousedící parcely 162/1 řádově jen o pár metrů, poněvadž i podle vyjádření geometra je situace terénního profilu naší parcely 162/4 se sousedící 162/1 zcela identická a tudíž by neměla spádově činit žádný problém.

2. Do jaké míry je závazné umístění budoucí stavby dle grafického zpracování studie.

Vyhodnocení pořizovatelem

2) Pro stavební parcelu 162/4 jsou územní studií navrženy pouze stavební hranice, které určují rozsah zastavitelnosti pozemku. Umístění stavby na tomto pozemku je libovolné, samozřejmě při splnění požadavků vyplývajících z Vyhlášky 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území.

Požadavek na zapracování do územní studie

Navrhovaná stoka splaškové kanalizace v nové okrajové komunikaci od ulice Kateřinská bude společně s navrhovaným vodovodním řádem prodloužena až po parcelu 162/4.

Rozhodnutí o připomínkách k řešení územní studie

████████████████████, doručeno 03.08.2018, OUVR-333/2018

Nesouhlasíme s návrhem studie v části týkající se určení počátku stavby domu na pozemku p.č. 162/1 hraniční čarou. Určenou vzdálenost 14 m od levé hranice parcely považujeme za nepřiměřeně velkou, neboť tímto dochází k nevyužitelnosti nemalé části našeho pozemku. Navrhujeme tedy pro pozemek p.č. 162/1 změnu určení hraniční čáry pro stavbu na hranici 5 metrů.

Vyhodnocení pořizovatelem

Koncepce prostorového uspořádání návrhu územní studie vytvářela v ukončení okrajové cesty umístěním objektů prostorový „trychtýř“, který uvolňoval prostor vůči stávající zástavbě a křížku. Změna prostorové koncepce na jednotné obestavení okrajové komunikace novými objekty rodinnými domy je možná.

Požadavek na zapracování do územní studie

Výsledný návrh územní studie navrhne stavební čáru na pozemku p.č. 162/1 ve vzdálenosti 5 m od pravé hranice parcely. Zároveň bude obdobně upravena stavební hranice na pozemku p.č. 162/4.

7. SOUPIS POUŽITÝCH PODKLADŮ

Grafické podklady

- Katastrální mapa - *.dgn – Mapový server ČÚZK
- Výškopis - *.dgn – obec Vranov
- Technická infrastruktura - *.dgn – obec Vranov

Územně plánovací dokumentace

- Územní plán Vranov
Účinný od 01.12.2016

Územně plánovací podklady

- ÚAP (Územně analytické podklady) ORP Šlapanice
Čtvrtá úplná aktualizace, 2016

8. PŘÍLOHY**KRAJSKÝ ÚŘAD JIHOMORAVSKÉHO KRAJE****Odbor dopravy****Žerotínovo náměstí 3, 601 82 Brno**

Váš dopis zn.: OV-ČJ/99403-18/BAB
 Ze dne: 19. 07. 2018
 Č. j.: JMK 105847/2018
 Sp. zn.: -
 Vyřizuje: Černošek
 Telefon: 541 651 324
 Počet listů: 1
 Počet příloh/listů: -
 Datum: 02. 08. 2018

Městský úřad Šlapanice

Odbor výstavby, oddělení územního
 plánování a památkové péče
 Pracoviště: Opuštěná 9/2, 656 70 Brno
 IČ: 00282651

Návrh územní studie Lokalita Z10 „Za Humny II“, k.ú. Vranov u Brna - vyjádření KrÚ JMK, odboru dopravy

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor dopravy (dále jen KrÚ JMK OD) obdržel dne 19.07.2018 žádost MěÚ Šlapanice, odboru výstavby, oddělení územního plánování a památkové péče, o vyjádření k návrhu územní studie Lokalita Z10 „Za Humny II“, k.ú. Vranov u Brna, zpracovanou pro plochu Z10 dle platného Územního plánu Vranov.

KrÚ JMK OD jako dotčený orgán z hlediska řešení silnic II. a III. třídy podle ustanovení § 4 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění a podle ustanovení § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění, nemá k předloženému návrhu územní studie lokality Z10 „Za Humny II“ z hlediska řešení silnic II. a III. třídy zásadní připomínky.

KrÚ JMK OD doporučuje dopravní řešení studie podmínit tak, aby nedošlo výhledově k možnému omezení vybudování nového chodníku pro pěší podél průjezdního úseku silnice III/37915 mezi navrženými místními komunikacemi pro dopravní obsluhu lokality Z10 „Za Humny II“ rovněž z důvodu, že se na uvedené trase nachází stávající Naučná stezka Krajem říčky Ponávky, která je využívána turisty (mj. rodiči s dětmi a staršími lidmi), kteří jsou nuceni v předmětném úseku využívat vozovku stávající silnice III. třídy.

S pozdravem

Otisk razítka

Ing. Michal Franek, v.r.
 vedoucí oddělení rozvoje dopravy

v z. Ing. Jiří Knetl, v.r.
 referent oddělení rozvoje dopravy

Za správnost vyhotovení: Ing. Michal Černošek, v.r.

Na vědomí: KrÚ JMK OÚPSŘ

IČ	DIČ	Telefon	Fax	E-mail	Internet
708 88 337	CZ70888337	541 651 111	541 651 209	posta@kr-jihomoravsky.cz	www.kr-jihomoravsky.cz

**KRAJSKÁ HYGIENICKÁ STANICE
JIHOMORAVSKÉHO KRAJE SE SÍDLEM V BRNĚ
JEŘÁBKOVA 4, 602 00 BRNO**

Datovou zprávou

Číslo jednací: KHSJM 42455/2018/BM/HOK
Spisová značka: S – KHSJM 39345/2018
Č. j. odesílatele: OV – ČJ/99403 – 18/BAB

Vyřizuje: Ing. Petr Plaček
Tel.: 545 113 049
Email: petr.placek@khsbrno.cz

Městský úřad Šlapanice
Odbor výstavby
Oddělení územního plánování a památkové péče

Masarykovo náměstí 100/7
664 51 Šlapanice
ID datové schránky: 2xfbbgj

V Brně dne 6. srpna 2018

Vranov, Lokalita Z10 „Za Humny II“, územní studie.

Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje (dále jen „KHS JmK“) obdržela dne 19. července 2018 „Žádost o vyjádření k návrhu Územní studie Lokalita Z10 „Za Humny II““ Městského úřadu Šlapanice, Odbor výstavby, Oddělení územního plánování a památkové péče, Masarykovo náměstí 100/7, 664 51 Šlapanice, jako úřadu územního plánování příslušného podle § 6 odst. (1) písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon").

Součástí výše uvedeného oznámení je návrh Územní studie Lokalita Z10 „Za Humny II“.

Územní plán Vranov (dále i „ÚP Vranov“), účinný od 01. prosince 2016 stanovil v zastavitelné ploše Z10 jako podmínku pro rozhodování o změnách v území podle § 30 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., pořízení územní studie s označením Lokalita Z10 „Za humny II“. Územní studie řeší plochu vymezenou v ÚP Vranov jako Z10 – zastavitelná plocha „Za humny II“. Územní studie je pořízena pro území vymezené v ÚP Vranov jako územní studie Lokalita Z10 „Za humny II“ a pozemky bezprostředně souvisejícího okolí, především plochy komunikací místního významu. Celkem jde o území o rozloze cca 2,21 ha. Jedná se o lokalitu Za humny, dlouhodobě určenou k zástavbě rodinnými domy. Větší část řešené plochy je zemědělsky obhospodařovaná. Pozemky ve vlastnictví obce jsou v poslední době využívány pro potřebu ukládání materiálu a zeminy, naposledy v souvislosti s budováním veřejné kanalizace.

Územní studií se navrhuje tyto pozemky:

- pozemky bydlení v rodinných domech
- pozemky komunikací a prostranství místního významu
- pozemky veřejné zeleně – zeleň pobytová

Připouští se využití pozemků pouze pro bydlení v rodinných domech. Déle se připouští využití části pozemků pro doprovodnou zeleň dotvářející obytné prostředí (zahrady a předzahrádky). Minimální velikost pozemku pro výstavbu rodinného domu je 800 m². Každý stavební pozemek pro rodinný dům bude napojen na veřejně přístupnou pozemní komunikaci. Odstavná stání rezidentů rodinných domů na těchto pozemcích budou vždy umístěna na pozemku, na němž je umístěna příslušná stavba rodinného domu. Kapacita je navržena na dvě stání pro jeden rodinný dům. Odstavná stání pro návštěvníky a krátkodobé odstavení vozidla mohou být umístěna na pozemcích komunikací a prostranství místního významu. Kapacita bude odpovídat požadavkům příslušných předpisů. Pro každý stavební pozemek bude zajištěno odvedení splaškových vod do veřejné kanalizační sítě. Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch budou zachyceny na pozemku, na němž je umístěna příslušná stavba rodinného domu. V případě nemožnosti zasakování a nevyužití dešťových vod pro

Pokračování dokumentu č.j. KHSJM 42455/2018/BM/HOK

zalévání, musí možnost odvedení redukováného množství dešťových vod 10l/s/ha odsouhlasit vlastníkem dešťové kanalizace a správce toku.

Územní studie navrhuje podmínku zpracování hlukového posouzení – pro pozemky bydlení v rodinných domech přiléhajících k plochám dopravní infrastruktury (po kterých je vedena krajská silnice III. třídy) a pozemky možného hlukového zatížení z motokrosově trati, musí být investorem (stavebníkem) zpracováno hlukové posouzení – hluková studie. Toto hlukové posouzení musí prokázat, že celková hluková zátěž v území nepřekročí hodnoty hygienických limitů hluku a na pozemcích lze umístit akusticky chráněné prostory definované platným právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví (chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb). V případě překročení hodnoty hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor staveb navrhnout technické řešení ochrany celé lokality (např. protihluková stěna), nebo realizaci rodinných domů s nuceným větráním bez chráněného venkovního prostoru (např. formou pasivních domů)

KHS JmK bere výše uvedenou Územní studii na vědomí. Současně KHS JmK upozorňuje na nutnost postupu v souladu s § 77 především odst. 3 a 4 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů. ((3) *Stavební úřad vždy zajistí, aby záměr žadatele ke stavbě bytového domu, rodinného domu, stavbě pro předškolní nebo školní vzdělávání, stavbě pro zdravotní nebo sociální účely anebo k funkčně obdobné stavbě a ke stavbě zdroje hluku byl z hlediska ochrany před hlukem posouzen příslušným orgánem ochrany veřejného zdraví.*; (4) *Žadatel o vydání územního rozhodnutí, územního souhlasu nebo společného souhlasu ke stavbě podle odstavce 3 do území zatíženého zdrojem hluku předloží příslušnému orgánu ochrany veřejného zdraví pro účely vydání stanoviska podle odstavce 1 měření hluku provedené podle § 32a cit. zákona a návrh opatření k ochraně před hlukem. Stejnou povinnost má žadatel, který hodlá předložit stavebnímu úřadu návrh veřejnoprávní smlouvy a žadatel o vydání společného územního rozhodnutí a stavebního povolení ke stavbě podle odstavce 3.)*

(podepsáno elektronicky)

v z. Ing. Petr Plaček

MUDr. Jana Derková
vedoucí oddělení
hygieny obecné a komunální
pracoviště Brno – město

Rozdělovník:

1. adresát
2. KHS JmK – spis



**Hasičský záchranný sbor
Jihomoravského kraje
Zubatého 1
614 00 Brno**

HSBM-2-118/2018

Brno 3. 8. 2018

MĚSTSKÝ ÚŘAD ŠLAPANICE

Odbor výstavby

Oddělení územního plánování a památkové péče

Pracoviště Opuštěná 9/2

656 70 Brno

Vyjádření dotčeného orgánu z hlediska ochrany obyvatelstva a požární ochrany.

Vyřizuje: por. Mgr. František Čermák, ☎ 950 630 168, e-mail: frantisek.cermak@jmk.izscr.cz

Kontroloval: plk. Ing. Lukáš Vymazal, ☎ 950 630 174, e-mail: lukas.vymazal@jmk.izscr.cz

ÚPD: Návrh Územní studie Lokalita Z10 „Za Humny II“, k. ú. Vranov u Brna
Název obce: Vranov u Brna

Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje (dále jen „HZS JmK“) v souladu s ustanovením § 12 odst. 2 písm. i) zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, posoudil výše uvedenou dokumentaci, předloženou oznámením č. j.: OV-ČJ/99403-18/BAB ze dne 19. 7. 2018.

HZS JmK uplatňuje následující požadavky k návrhu předmětné územní studie:

v souladu s ustanovením § 2 odst. 1 písm. b) vyhlášky č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č. 23/2008 Sb.“), musí být vnější zdroje požární vody (nový vodovod) navrženy dle čl. 5 ČSN 73 0873, požární bezpečnost staveb – zásobování požární vodou, tj. pro rodinné domy nad 200 m² zastavěné plochy musí být nejmenší dimenze potrubí DN 100 s odběrem 6l/s při tlaku min. 0,2 MPa. Dále doporučujeme, aby v souladu s ustanovením § 12 písm. c) vyhlášky č. 23/2008 Sb., byl na vodovodním řadu osazen nadzemní požární hydrant dle čl. 5.3 ČSN 73 0873.

Obslužné komunikace v předmětné lokalitě musí být navrženy v souladu s § 2 odst. 1 písm. d) vyhlášky č. 23/2008 Sb. Pro neprůjezdnou jednopruhovou komunikaci delší než 50 m musí být navrženo obratiště, které svými parametry odpovídá požadavkům dle čl. 14.2 ČSN 73 6110, projektování místních komunikací.

HZS JmK dále nepředpokládá potřebu řešit v rámci předmětné studie opatření uvedená v ustanovení § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva a je připraven v případě potřeby konzultovat výše uvedené požadavky.

plk. Ing. Václav Špéra
náměstek pro prevenci a CNP
HZS Jihomoravského kraje

Elektronický podpis - 6.8.2018
Certifikát autora podpisu :
Jméno : Ing. Lukáš Vymazal
Vydal : PostSignum Qualified C...
Platnost do : 22.7.2019



Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.

Pisárecká 555/1a, Pisárky, 603 00 Brno

Subjekt je zapsán v obchodním rejstříku Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 783

MěÚ Šlapanice
Brno, Opuštěná 9/2
Doručeno: 27.07.2018 07:33:28
OV-ČJ/101293-18/
listy: 1
přílohy: 0



Městský úřad Šlapanice
odb. výstavby

Opuštěná 9/2
656 70 BRNO

VÁŠ DOPIS ZNAČKY / ZE DNE NAŠE ZNAČKA
OV-ČJ/99403-18/BAB 721/015272/2018/JHa

VYŘIZUJE / LINKA
Ing. Havlasová / 543 433 258

BRNO
23.07.2018
180723J1

k.ú. Vranov u Brna, stanovisko k návrhu Územní studie lokality Z10 Za Humny II

Územní studie řeší hlavní zásady prostorového uspořádání a funkčního využití ploch pro bydlení v rodinných domech. Je navrženo nové veřejné prostranství pro realizaci veřejné zeleně s dětskými hřišti. Dále jsou navrženy základní podmínky umístění technické infrastruktury s připojením na stávající a navrhované systémy technické infrastruktury. Řešená lokalita Z10 „Za humny II“ se nachází na severozápadním okraji stávající zástavby obce Vranov.

Zásobování vodou

V prostoru návrhových ploch BR1 a BR2 je situován stávající vodovodní řad PE 110mm z r. 2009 resp. vodovodní řad PVC 110mm z r. 1980. Jednotlivé RD budou napojeny samostatnými přípojkami vody bez nutnosti prodloužení vodovodu.

Dále bude v příjezdové komunikaci pro plochy BR3 a BR4 vybudován nový vodovodní řad PE 110mm délky cca 240 m, který bude napojen na stávající vodovodní řad PE 110mm z r. 2009 a bude ukončen tak, aby cca 2m před koncovým hydrantem byla kolmo na pozemek posledního RD realizována přípojka vody.

Uvedenou potřebu vody pro 17 RD a 60 obyvatel ($Q_m = 9,9 \text{ m}^3/\text{den}$, $Q_h = 0,21 \text{ l/s}$) je možno zajistit. Tlakové poměry jsou v souladu se zákonem č. 274/2001 Sb. v platném znění, resp. v souladu s prováděcí vyhláškou č. 428/2001 Sb. v platném znění.

Z hlediska provozovatele vodovodního systému obce Vranov u Brna souhlasíme s výše uvedeným návrhem zásobování vodou.

Odkanalizování

V obci Vranov u Brna je realizována oddílná kanalizační síť pro veřejnou potřebu. Splašková kanalizace pro veřejnou potřebu byla provedena nová s čištěním odpadních vod v ČOV, která je umístěna pod obcí. Dešťová kanalizace je stávající, místy problematická. Dešťové vody jsou odváděny do pravotočného přítoku vodoteče Ponávka. Řešená plocha k zástavbě RD bude odkanalizována oddílným způsobem, pro dešťové vody je navržen limitní odtok max. 10l/s/ha.

V obci Vranov u Brna Brněnské vodárny a kanalizace a.s. neprovozují splaškovou ani dešťovou kanalizaci pro veřejnou potřebu. K návrhu odkanalizování a odvodnění území nemáme připomínek.

Platnost vyjádření 721/015272/2018/JHa je 1 rok od data doručení.

S pozdravem

Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.
Pisárecká 555/1a, Pisárky, 603 00 Brno
útv. VHR a ČIS

Ing. Milan Přinosil
vedoucí útvaru VHR

TELEFON
+420 543 433 111

FAX
+420 543 433 000

BANKOVNÍ SPOJENÍ
KB BRNO-MĚSTO 5501621/0100

DIČ: CZ46347275

IČO: 46347275

Informace o zpracování osobních údajů poskytují Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. na svých internetových stránkách www.bvk.cz a v sídle společnosti.

1



OBECNÍ ÚŘAD VRANOV	
Došlo dne:	6.8.2018
Č.j.:	OUVE-334/2018
Počet listů:	2
Počet příloh/listů:	—

Brno 3. srpna 2018

Obecní úřad Vranov

Vranov 24

664 32

Dobrý den,

dne 26. 07. 2018 jsem obdržel jako vlastník pozemků parc. č. 162/11 a 162/7 nacházejících se v k. ú. Vranov v lokalitě, která je zahrnuta do území studie „Za Humny II“, Váš dopis s internetovým odkazem <https://www.slapanice.cz/projednavana-upd-578/> na stránky obecního úřadu Šlapanice – obce s rozšířenou působností, na kterých se studie nachází, kdy do 15ti dnů od doručení dopisu se mám ke studii na obecní úřad Vranov vyjádřit.

Poté co jsem se seznámil se všemi dokumenty, které jsou na výše uvedených stránkách, Vám sděluji následující:

1.

Zásadně nesouhlasím a nikdy souhlasit nebudu se zábořem mého pozemku parc. č. 162/7 v k. ú. Vranov a to jak pro jakýsi průchod k hřišti, které nevzniklo, tak ani k vytvoření otáčedla vozidel, obzvláště za situace, kdy oba tyto projekty je možné realizovat na sousedních pozemcích, které patří obci Vranov a není mi tedy jasno, proč obec jejich realizaci neplánuje na svých pozemcích ale na pozemku soukromého vlastníka.

2.

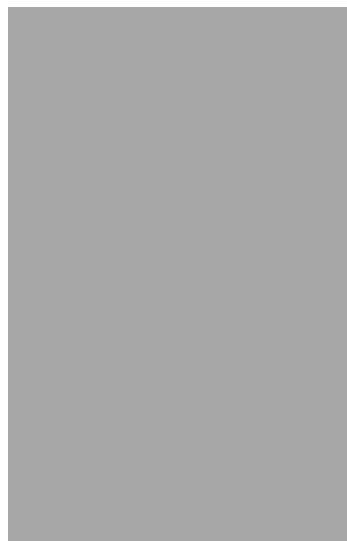
Zásadně nesouhlasím s omezením výstavby v lokalitě „Za Humny II“ ve smyslu požadavku studie mít na většině stavby sedlovou střechu, kdy mým záměrem je na pozemku postavit přízemní bungalov s garáží, kdy zatím nevím, jestli bude delší částí orientován k uliční šíři nebo dovnitř pozemku, ale rozhodně nechci na bungalovu vytvářet sedlovou střechu, nýbrž zřejmě jeho zastřešení budu řešit střechou valbovou.

3.

Dále nesouhlasím s povinností odkanalizování dešťových vod, kdy tuto chci využívat a zpracovávat prostřednictvím jímky s přepadem do vsaku místo do veřejné dešťové kanalizace. Chci ji využívat na zalévání zahrady a zeleně.

V případě nejasností mne prosím kontaktujte písemně na adrese Brno, Čejkovická 1, prostřednictvím mailové adresy poldax@seznam.cz nebo telefonicky na č. 603 191 196.

S pozdravem





Obec Vranov
Vranov 24
664 32

OBECNÍ ÚŘAD VRANOV	
Došlo dne:	9.8.2018
Č.j.:	0ÚVE - 339 / 2018
Počet listů:	1
Počet příloh/listů:	—

Věc : Vyjádření k návrhu studie Lokalita „Za humny“

Vzhledem k tomu, že o návrhu studie jsem se z důvodu spletené doručovací adresy dověděl opožděně od p. místostarosty– originál poštou mi má teprve přijít, reaguji bezprostředně nyní.

Ze studie vyplývá, že st. parcely 162/1 a 162/11 budou p.p. napojeny na kanalizaci do řádu od Cabandy, nikoliv od řádu z komunikace Na gruntech, na jejíž realizaci jsme se chtěli podílet společně s oběma sousedícími parcelami. Vzhledem k tomu by náklady na odkanalizování naší parcely 162/4, na rozdíl od ostatních parcel, kde se snad na zhodnocení obecních pozemků bude podílet i obec, zůstaly jen na nás. Důležité je také nedávné vyjádření p.starostky, že k otevírání hlavního kan.řadu v ulici Na gruntech, nesmí dojít dříve jak za deset let, a mohlo by se stát, že odkanalizování nebude možné vůbec, či jen vyvážecí jímkou. Z těchto důvodů by bylo nanejvýš vhodné prodloužení kan. od sousedící parcely 162/1 řádově jen o pár metrů, poněvadž i podle vyjádření geometra je situace terénního profilu naší parcely 162/4 se sousedící 162/1 zcela identická a tudíž by neměla spádově činit žádný problém.

Ještě dotaz na zhotovitele, do jaké míry je závazné umístění budoucí stavby dle grafického zpracování studie, a je-li nutno už nyní vzhledem k budoucím možným námitkám stavebního úřadu změnu jejího budoucího umístění vyjednat.

V Brně dne 8.8.2018



OBECNÍ ÚŘAD VRANOV	
Došlo dne:	3. 8. 2018
Č.j.:	OUVr - 333 / 2018
Počet listů:	2
Počet příloh/listů:	1/1

Obec Vranov
Vranov 24
PSČ 664 32

k č. j. OUVr – 317/2018

V Brně dne 1. 8. 2018

Věc: námitky k návrhu Územní studie – Lokalita „Za humny II“, Vranov u Brna (dále jen „Návrh“)

Po seznámení se s dokumentací a Návrhem sdělujeme, že s ní nesouhlasíme v části týkající se určení počátku stavby domu na pozemku p. č. 162/1 hraniční čarou (viz. příloha č. 1). V Návrhu je uvedeno, že stavba domu by měla být 14m od levé hranice pozemku, přičemž ostatní pozemky mají tuto hranici podstatně menší. Takto určenou vzdálenost považujeme za nepřiměřeně velkou, neboť tímto dochází k nevyužitelnosti nemalé části našeho pozemku představující hranici pozemku s komunikací a samotné stavby. Je zřejmé, že úmyslem Ing. arch. Pecha byla určitá jednotnost v dané zástavbě a stejná hranice je určena pro pozemek p. č. 162/1 a pro pozemek p. č. 162/11. V tomto případě jsme ale přesvědčeni, že jelikož určení hraniční čáry pro stavby u okolních pozemků má za následek to, že stavby (s ohledem na různé výměry a tvary okolních pozemků) nebudou v jedné rovině, není nutno zachovávat stejný počátek stavby pouze pro pozemky p. č. 162/1 a p. č. 162/11. Po nahlédnutí do Návrhu v části týkající se určení hranice pro stavbu je patrné, že stavba na pozemcích p. č. 162/4, 162/1 a 3 plánované stavby na obecním pozemku p. č. 162/6 nebudou v jedné rovině. Změnou hraniční čáry u pozemku p. č. 162/1 tak nedojde k narušení rázu zástavby, která s ohledem na tvar pozemků a příjezdové komunikace nemůže být jednotná.

Navrhujeme tedy pro pozemek p. č. 162/1 změnu určení hraniční čáry pro stavbu na hranici **5 metrů**. Domníváme se, že tato hranice je v daném území reálnější, jelikož okolní pozemky mají určenou hranici 3-5 metru pro počátek stavby od příjezdové komunikace. Námi navrhovaná hranice je naopak pro dané území koncepčnější, jelikož respektuje stejný počátek stavby pro domy vzhledem k příjezdové cestě, čímž bude zajištěna jednotnost vzhledu.

Za kladné vyřízení našich připomínek děkujeme,

S pozdravem,

