



ÚZEMNÍ STUDIE VANOVICE - PLOCHA ZMĚNY Z13



ATELIER HÁJEK
urbanismus, architektura, interiéry, design

Nerudova 206, 500 02 Hradec Králové
tel.: 603 310 003 776 462 742
e-mail: m_hajek@volny.cz, vaclav-hajek@post.cz
web: www.atelierhajek.cz

ODPOVĚDNÝ PROJEKTANT:

Ing. arch. Martin Hájek

ZADAVATEL:

Obec Vanovice, Vanovice 132, 679 36 Vanovice

DATUM ZPRACOVÁNÍ:

červen 2019

OBSAH: A. Textová část

B. Grafická část

OBSAH:**A. TEXTOVÁ ČÁST**

- A. 1. ÚVOD
 - A. 1. 1. Identifikační údaje stavby
 - A. 1. 2. Územní studie
 - A. 1. 3. Výchozí podklady
- A. 2. CHARAKTERISTIKA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
 - A. 2. 1. Vymezení řešeného území
 - A. 2. 2. Podmínky pro vymezení a využití pozemků
 - A. 2. 3. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb
 - A. 2. 4. Podmínky vyplývající z územního plánu obce
- A. 3. PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ
- A. 4. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY
 - A. 4. 1. Dopravní infrastruktura
 - A. 4. 2. Technická infrastruktura
- A. 5. PODMÍNKY VYPLÝVAJÍCÍ ZE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ
- A. 6. FOTODOKUMENTACE
- A. 7. VIZUALIZACE

B. GRAFICKÁ ČÁST

- B. 1. SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ (1:5000)
- B. 2. SITUACE KATASTRÁLNÍ – STAV (1:1000)
- B. 3. KOMPLEXNÍ URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ (1:1000)
- B. 4. URBANISTICKÉ ŘEZY ÚZEMÍM (1:500)
- B. 5. SITUACE KATASTRÁLNÍ – NÁVRH (1:1000)
- B. 6. SITUACE PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ (1:1000)
- B. 7. DOPRAVNÍ A TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA (1:1000)

A. TEXTOVÁ ČÁST**A. 1. ÚVOD****A. 1. 1. Identifikační údaje**

NÁZEV STAVBY: Územní studie Vanovice – Plocha změny Z13

MÍSTO STAVBY: Vanovice, místní část Drválovice a Vanovice

KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ: Vanovice (582590) a Drválovice (776823)

KRAJ: Jihomoravský

OKRES: Blansko

STUPEŇ DOKUMENTACE: územně plánovací podklad
územní studie

ZADAVATEL: Obec Vanovice

Obecní úřad Vanovice
Vanovice 132
679 36 Vanovice

POŘIZOVATEL: Městský úřad Boskovice

Odbor výstavby a územního plánování
Náměstí 9. května 2
680 11 Boskovice

ZPRACOVATEL: ATELIER HÁJEK

Nerudova 206
500 02 Hradec Králové
tel.: 603 310 003, e-mail: m_hajek@volny.cz

ODPOVĚDNÝ PROJEKTANT: Ing. arch. Martin Hájek

URBANISTICKÁ ČÁST: Ing. arch. Martin Hájek
Ing. arch. Václav Hájek

PROFESNÍ ČÁST: Ing. Milan Cifr – technická infrastruktura

DATUM: 06 / 2019

A. 1. 2. Územní studie

Územní studie patří dle § 25 stavebního zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů mezi územně plánovací podklady, které ověřují možnosti a podmínky změn v území. Slouží jako podklad k pořizování politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace, jejich změně a pro rozhodování v území. Dle § 30 stavebního zákona územní studie navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů, případně úprav nebo rozvoj některých funkčních systémů v území, např. veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání nebo jejich vybraných částí. Územní studie Vanovice – plochy změny Z13 je tedy územně plánovacím podkladem podle § 30 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů.

A. 1. 3. Výchozí podklady

Pro zpracování územní studie bylo použito těchto podkladů:

- katastrální data
- v současnosti platný Územní plán obce Vanovice včetně jeho změn
- příslušné a platné ČSN a technické podmínky
- zadání územní studie pro Plochu změny Z13
- konzultační a koordinační jednání

A. 2. CHARAKTERISTIKA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

A. 2. 1. Vymezení řešeného území

Řešená lokalita leží v jihozápadní části obce Vanovice při silnici III. třídy III/3744, která vede do místní části Drválovice. Řešená část území, plocha změny Z13, je omezena na plochy navrhované územním plánem obce Vanovice, plochy BV - Plochy bydlení venkovského charakteru a částečně také jako nezastavěné plochy. V současné době se jedná o zemědělsky využívanou plochu bez vzrostlé zeleně, která se mírně svažuje jižním až severovýchodním směrem. Na jihu je území lemováno pozemky rodinných domů, které zde byly vystavěny v nedávné době, a na východě sousedí lokalita s ovocným sadem, podél něhož vede účelová nezpevněná komunikace (polní cesta). Na západní straně je území vymezeno již zmiňovanou silnicí III. třídy III/3744, za kterou se nacházejí pastviny. Na severní straně dále pokračuje pole, které se pozvolna svažuje směrem k Vanovicím. Jádrem obce Vanovice se nachází v širokém údolí, kde na západním okraji stojí evangelický kostel, jehož věže jsou viditelné i z řešené lokality. Plochy změny Z13 na kopci nad obcí. Konkrétně zahrnuje řešené území pozemky p. č. 447, 448/1, 448/2, 448/3, 297/7, 522, 990 a 992 v k. ú. Vanovice a k. ú. Drválovice. Část pozemků p. č. 447 a 448/3 se nachází v ploše vymezené územním plánem obce Vanovice jako plochy bydlení – bydlení venkovského charakteru (regulativ BV – plocha změny Z13). Zbýlá část, stejně tak jako ostatní řešené pozemky, mají územním plánem definované funkční využití jako plochy nezastavěného území – plochy zemědělské (regulativ NZi). Takto vymezené řešené území má celkovou výměru cca 3,5 ha. Hranice řešeného území je vyznačena v grafické příloze.

A. 2. 2. Podmínky pro vymezení a využití pozemků

Návrh využití pozemků a nová parcelace v územní studii vychází z podmínek řešené lokality a zejména pak možnostmi zástavby, které jsou limitovány bezpečnostním pásmem vysokotlakého plynového potrubí, které prochází napříč územím. Nové pozemky jsou navrženy rozdělením původních dvou velkých pozemků řešeného území a navazují na systém okolní parcelace. Vymezení uličních čar, které tvoří

zároveň vnější hranice jednotlivých parcel dle návrhu územní studie a oddělují soukromé pozemky od veřejného prostranství komunikací, je nutno považovat za závazné. Vymezení pozemků včetně jejich navrhovaného vnitřního dělení je patrné ve výkrese č. B.5. Situace katastrální - návrh. Dopravní a technická obsluha lokality bude zajištěna napojením na silnici III. třídy III/3744 při západním okraji řešeného území, dále rozšířením a úpravou stávající účelové nezpevněné komunikace (polní cesty) při východní straně území a napojením na stávající místní obslužnou komunikaci, která probíhá jižně od řešeného území. Pozemky pro individuální obytnou zástavbu jsou vymezeny tak, aby jejich velikost odpovídala charakteru venkovské zástavby a střednímu standardu ploch pro bydlení – tedy v rozmezí od 898 m² do 1140 m² podle konkrétních možností zastavitelného území. Navržené výměry pozemků v lokalitě jsou následující:

Pozemek	výměra [m ²]	Pozemek	výměra [m ²]
1	1 140	8	924
2	926	9	924
3	924	10	924
4	924	11	993
5	924	12	898
6	924	13	898
7	913		

Hlavní přístup do lokality je navržen od západu napojením na silnici III. třídy III/3744. Jedná se o dvojici ulic o šířce 8,0 m umožňujících přístup k jednotlivým pozemkům, z nichž jižněji situovaná ulice je propojena na jihovýchodě se stávající obslužnou komunikací a severněji situovaná ulice je slepá, zakončená obratištěm tvaru „T“. Vlastní vymezení sjízdného pásu obou ulic o min. šíři 5,5 m bude zpřesněno v podrobnějším stupni dokumentace. Návrh parcelace vychází ze stávajícího členění jednotlivých pozemků a umožňuje vymezení v lokalitě 13 parcel určených pro rodinné domy. V případě cca 25 % podílu dvoubytových domů se jedná asi o 16 až 17 bytů. Při průměrné obloženosti 2,65 obyvatel / byt v rodinném domě tato kapacita představuje možný přírůstek cca 42 až 45 obyvatel, který může zejména na počátku v případě obydlení mladými rodinami přesáhnout i 50 obyvatel.

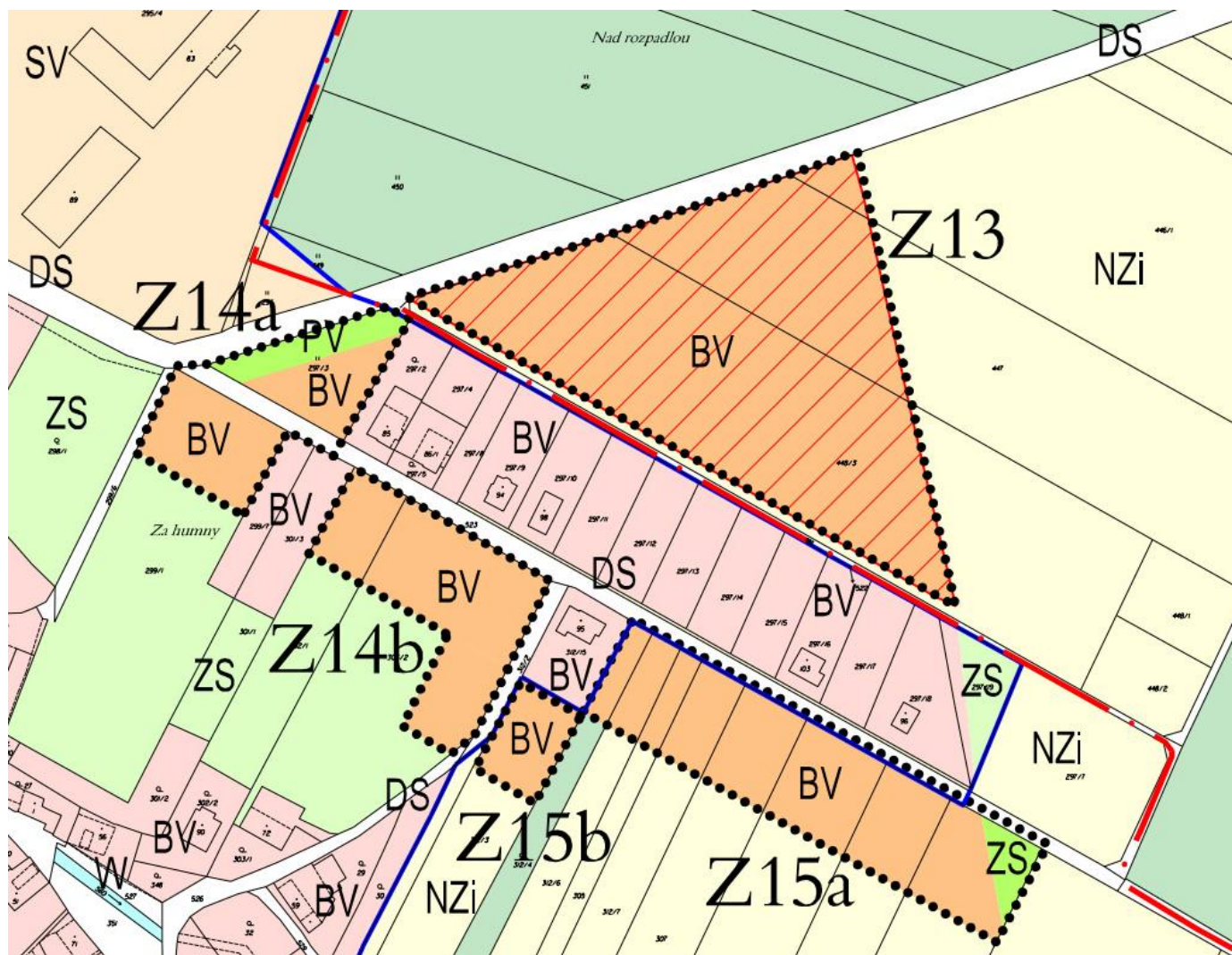
A. 2. 3. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb

Územní studie řešené lokality místní části Drválovice a Vanovice navazuje na urbanistickou koncepci platného územního plánu obce Vanovice a respektuje podmínky stanovené tímto územním plánem (tj. regulativy ploch s rozdílným funkčním využitím a regulativy prostorového a objemového uspořádání). Z hlediska urbanistické koncepce a kompozice je nezbytné respektovat měřítko, hmoty a kontext využití zástavby v okolí. Řešená lokalita rozšiřuje zastavěné území obce a navazuje na zástavbu obce Vanovice, resp. jeho místní části Drválovice. Jižním směrem na řešenou lokalitu plochy změny Z13 navazují pozemky menších jednopodlažních rodinných domů, zastřešených sedlovou nebo valbovou střechou. Východní a severní okraj lokality přechází v nezastavěnou, zemědělsky využívanou plochu, kde ovšem lze za určitých podmínek předpokládat další rozvoj obce. Při návrhu jednotlivých domů musí být kladen důraz na zachování siluety obce a zachování v průhledech dominanty nedalekého evangelického kostela. Návrh objemového řešení nových staveb ve sledované lokalitě by měl navázat na převládající charakter prostředí. Navržené pozemky jsou určeny k zástavbě izolovanými objekty rodinných domů venkovského charakteru o max. dvou nadzemních podlažích se sedlovou střechou. Na základě provedeného

prostorového zhodnocení vazeb na sousední přilehlou stávající zástavbu je doporučen klasický vyšší sklon sedlové podkrovní střechy na přízemním jednopodlažním objektu. Doporučen je minimální sklon sedlové střechy 28° a maximální sklon 40°. S ohledem na terénní konfiguraci a parcelaci území by v takovém případě měl být zachován jednotný směr hlavních hřebenů střech, tj. severovýchod – jihozápad.

A. 2. 4. Podmínky vyplývající z územního plánu obce

Zpracování územní studie je v souladu s platným územním plánem obce Vanovice schváleným v roce 2018. Využití pozemků proto musí splňovat regulativy ploch s rozdílným způsobem využití stanovené v tomto platném územním plánu.



▲ Výřez z hlavního výkresu Územního plánu obce Vanovice

Využití ploch a pozemků v souladu s koncepcí územního plánu je dáno:

- uplatněním regulativu pro plochu s rozdílným způsobem využití
- respektováním územních limitů (hygienických podmínek, technických norem, atd.), kterými je případně sledovaný pozemek dotčen

Aby byla zajištěna požadovaná kvalita prostředí, je nezbytné při rozhodování o využití ploch, o lokalizaci objektů, areálů a činností na jednotlivých pozemcích respektovat oba výše uvedené faktory.

V územním plánu obce Vanovice řešené území zahrnuje tyto plochy s rozdílným způsobem využití:

- BV plochy bydlení – bydlení venkovského charakteru (lokalita Z13)
- NZi plochy zemědělské – plochy zemědělské, zemědělské půdy produkční orné

S následujícími upřesňujícími podmínkami využití:

BV – plochy bydlení – bydlení venkovského charakteru

VYUŽITÍ PLOCH

Hlavní využití:

- venkovské usedlosti, rodinné a bytové domy, mají zpravidla integrované hospodářské zázemí a připojenou zahradu

Přípustné využití:

- rodinné domy a usedlosti venkovského charakteru a jako jejich součásti zahrady, malé vedlejší zemědělské hospodářství (malé chovy hospodářských zvířat) a ostatní druhy budov a činností obvyklé ve venkovském prostředí
- bytové domy venkovského charakteru s venkovním vybavením (společná zařízení a plochy, pěstitelské záhony apod.)
- související občanské vybavení sloužící zejména obyvatelům ve vymezené ploše, obchody a stravovací provozovny, ubytovací zařízení
- dopravní a technická infrastruktura a pozemky veřejných prostranství
- účelové cesty pro přístup k hospodářským a jiným budovám uvnitř obytné zóny – podmínkou výstavby na stabilizovaných plochách bydlení je zajištění přístupnosti stávajících i nových obsluhovaných objektů

Podmíněně přípustné využití:

- zařízení služeb, řemeslné a jiné podobné provozovny, prostory pro podnikání (zemědělské i nezemědělské) a další činnosti nerušící svým provozem a nevyžadující zvýšenou dopravní obsluhu, slučitelné s bydlením, ubytováním, stravováním, infrastruktura cestovního ruchu, chovy koní apod.
- zařízení vyššího občanského vybavení, stavby pro sociální účely, stavby církevního, kulturního, zdravotnického, školského a sportovního charakteru
- plochy dopravy jako řešení dopravních závad, ostatní objekty a činnosti ve zdůvodněných případech, separační kontejnery na odpady apod.

Nepřípustné využití území:

- umísťování staveb a zařízení, které samy nebo svým provozem, dopravní obsluhou a jinak snižují kvalitu prostředí nad obvyklou míru nebo nejsou slučitelné s bydlením (nevhodné zástavby dvorních traktů a zahrad včetně objektů bydlení apod.), vybavení a využití, které na plochách pohledově exponovaných z veřejných prostranství negativně narušuje obraz obce
- využití nesplňující podmínky orgánu státní správy lesů na pozemcích do vzdálenosti 50 m od okraje lesa

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Výstavba na stabilizovaných plochách nesmí výškově a objemově výrazně překročit stávající zástavbu v polohově a pohledově navazujícím území. U novostaveb a rekonstrukcí je závazné dodržení původních uličních čar. Maximální výška zástavby 9,0 m. Pro zachování charakteru venkovské zástavby není doporučeno používat pro zastřešení rodinných domů ploché střechy. Oplocení na rozhraní soukromých a

veřejných pozemků bude tvořit podezdívka vysoká maximálně 50 cm a sloupky s výplněmi z průhledných nebo poloprůhledných prvků. Je doporučeno použití zděných sloupků a výplně v kombinaci dřevo – živý plot. Vyloučeno je použití zděných, či jinak provedených plných zdí. Celková výška oplocení nebude přesahovat 120 cm.

NZi - plochy zemědělské – plochy zemědělské, zemědělské půdy produkční orné

VYUŽITÍ PLOCH

Hlavní využití:

- hospodaření na zemědělské půdě dle zákona ČNR č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, v platném znění – zemědělská prvovýroba.

Přípustné využití:

- hospodaření na ZPF – zemědělská prvovýroba
- veřejná dopravní a technická infrastruktura, liniové stavby
- opatření přispívající k vyšší retenci krajiny, pro zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření, výstavba menších vodních nádrží.

Podmíněně přípustné využití:

- dopravní a technická infrastruktura (pokud nedojde k podstatnému narušení funkce plochy a krajinného rázu)

Nepřípustné využití území:

- všechny činnosti, opatření a zařízení kromě výše uvedených (objekty rodinné rekreace, dále objekty, které by mohly sloužit bydlení, apod.)

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Nejsou stanoveny, nekonfliktní začlenění výstavby do kontextu krajiny a přípustnost porušení krajinného rázu budou prokázány v územním řízení.

A. 3. PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Řešená lokalita je návrhem územního plánu obce Vanovice určena pro plochy individuálního bydlení s podílem lokální dopravní infrastruktury (dopravní infrastruktura a pozemky veřejných prostranství) a pro zemědělské plochy. Pro lokalizaci staveb odpovídajících hlavnímu nebo přípustnému využití podle výše uvedených regulativ funkčního využití (viz kapitola A. 2. 4.) v uvedených plochách slouží prostorové regulativy zástavby, které jsou vyznačeny ve výkresu č. B.3. Komplexní urbanistické řešení a B.6. Situace prostorového uspořádání. Závazné členění zastavitelné plochy a závazná regulace jsou vyjádřeny ve výkresu č. B.6. Situace prostorového uspořádání.

Základním zadáním územní studie je vymezení zastavitelných a nezastavitelných částí řešené lokality a stanovení jasné hranice mezi nimi. Územní studie definuje tuto hranici uliční respektive stavební čarou, která vymezuje plochy veřejných prostranství a jasně vymezuje plochy k zastavění. Základním regulačním prvkem se v podrobnosti územní studie stanovuje uliční, respektive stavební čára.

Stavební čára – **ZÁVAZNÝ REGULATIV**

V řešeném území je stavební čára definována převážně jako nepřekročitelná resp. volná (plocha pro možné umístění objektu). Stavba může být umístěna na stavební čáře nepřekročitelné, nebo hlouběji v ploše pro možné umístění objektu – nikoli však blíž k uličnímu prostoru (ve vymezení předzahrádky nebo parkovacího stání na pozemku) nebo k hranici sousedních parcel; hranice stavební čáry nepřekročitelné tak společně s dalšími legislativními limity (zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu

(Stavební zákon), vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území ve znění vyhlášky č. 431/2012 Sb., v platném znění) nebo jinými územními limity (ochranná pásma atd.) vymezuje skutečně zastavitelnou plochu parcely.

V návaznosti na místní přístupovou komunikaci je jako jednotící prvek zástavby definována stavební čára závazná. Toto rozhraní musí zástavba dodržet v celém svém průběhu, tj. nesmí překročit, ale ani ustupovat s výjimkou arkýřů, rizalitů, apod., které se mohou odchýlit směrem vně i dovnitř pozemku nejvýše o 1 metr a zároveň nanejvýše z jedné třetiny délky průčelí.

V ostatních případech musí svislý průmět obvodového pláště budovy ležet uvnitř vymezené plochy pro možné umístění objektu. Současně však musí být dodrženy stanovené regulační podmínky (koeficient zeleně apod.). Vlastní poloha objektu závisí na konkrétním řešení stavby.

Doporučená poloha objektu

Optimální poloha objektu na pozemku je dána individuálními vlastnostmi pozemku, sklonem terénu, orientací ke světovým stranám a předpoklady oslunění nebo zastínění pozemku a objektu. Ve výkresu č. B.3. Komplexní urbanistické řešení je pro rodinné domy vyznačena plocha cca 150 m² (která však není závazná a nepřekročitelná). Obecná pravidla pro lokalizaci rodinných domů na stavebních pozemcích jsou následující:

- stavba musí respektovat příslušnou stavební čáru
- minimální vzdálenost mezi stavbami na sousedních pozemcích je 7 m (viz §25 – vzájemné odstupy staveb vyhlášky č. 501/2006 Sb.)
- minimální vzdálenost stavby od hranice pozemku je územní studií s ohledem na rovné podmínky sousedů stanovena na 3,5 m

Zpřesnění těchto pravidel nebo detaily vyžadující upřesnění (překročení stavební čáry markýzami vstupů, balkony, arkýři atd. směrem do předzahrádky) individuálně posoudí a jednotlivě rozhodne místně příslušný stavební úřad.

Parcelní čára – **ZÁVAZNÝ REGULATIV**

Hranice mezi jednotlivými pozemky (stavebními parcelami nebo zahradami) má závazný charakter.

Uliční čára – **ZÁVAZNÝ REGULATIV**

Hranice mezi pozemkem a uličním veřejným prostorem je dle návrhu územní studie závazný regulativ.

Kromě regulativů vyznačených v grafické části územní studie jsou pro řízení a realizaci zástavby lokality stanoveny následující podmínky využití pozemků:

Charakter zástavby - **ZÁVAZNÝ REGULATIV**

Řešené území je určeno k zástavbě samostatně stojícími izolovanými rodinnými domy, tj. volnou řadovou zástavbou, kdy pozemek není v celé šířce zastavěn hlavní stavbou a domy tak vytváří souvislou zástavbu (ulici). Je však přípustné, aby stavební čára směrem k uliční čáře byla v celé délce zastavěna hlavní stavbou spolu s doplňkovými objekty, jako jsou garáže či hospodářské zázemí.

Výšková regulace – **ZÁVAZNÝ REGULATIV**

Podlažnost zástavby je zejména s ohledem na zachování panoramatu obce z pohledově exponovaných směrů stanovena jako maximálně dvoupodlažní s možností podkrovní. Maximální výška zástavby vychází z

prostorové regulace stanovené v územně plánovací dokumentaci pro jednotlivé plochy s rozdílným využitím území, tj. v případě ploch bydlení venkovského charakteru max. 9,0 m od upraveného terénu po hřeben hlavní střechy.

Zastřešení – ZÁVAZNÝ REGULATIV

Z důvodu přizpůsobení kontextu území jsou stanoveny nad převažující hmotou hlavní stavby šikmé sedlové střechy o sklonu střechy v rozmezí 28° až 40°. Střechy polovalbové ani stanové připuštěny nejsou. V případě šikmé střechy je směr hlavního hřebene stanoven ve směru severovýchod – jihozápad, respektive kolmo k uliční čáře.

Půdorysný tvar

Záměrně nejsou striktně stanoveny půdorysné tvary domů, aby nebyl předurčen konkrétní typ staveb a aby byla umožněna jistá míra variability. Výše uvedené regulativy jsou spolu s podmínkami z územního plánu obce dostatečně definující. Preferovaný je však více či méně protáhlý obdélníkový tvar půdorysu s poměrem stran minimálně 1 : 1,8.

Stavby, úpravy a práce nevyžadující stavební povolení ani ohlášení

Provádění uvedených staveb, úprav a prací (§103, případně §104 Stavebního zákona) je doporučeno v lokalitě provádět vždy jen se souhlasem všech přímo vlastníků dotčených sousedních pozemků.

Garáže

Pokud garáže nemohou být součástí hlavní stavby (např. s ohledem na její situování) jako vestavěné nebo přistavěné, musí být objekt garáže situován v rámci vlastního pozemku. Předpokladem realizace je souhlas všech vlastníků přímo dotčených sousedních pozemků. Situování garáže je doporučeno na stavební čáře směrem k veřejnému prostoru ulice (tj. směrem k uliční čáře).

Oplocení – ZÁVAZNÝ REGULATIV

Vnější oplocení pozemků směrem k veřejnému prostoru (ulici) bude umístěno v linii uliční čáry. Podezdívka oplocení z pevných stavebních materiálů (neprůhledná část) může dosahovat výšky max. 50 cm (kromě pilířů) nad úroveň upraveného terénu. Vyšší část oplocení tj. část plotových výplní nad úrovní podezdívky, musí být z opticky průhledných nebo poloprůhledných konstrukčních prvků, může však být případně doplněná vhodnou izolační zelení. Je doporučeno použití zděných, dřevěných či případně kamenných sloupků a dřevěné plačkové výplně. Výška stavební části oplocení je stanovena na max. 120 cm nad upraveným terénem. Vhodné je udržet stejnou výšku a obdobné řešení oplocení. Nové oplocení podél stejné uliční čáry musí respektovat výšku a podstatné znaky již existujících nebo povolených oplocení ve stejné uliční řadě. Podstatnými znaky se rozumí přiměřené přizpůsobení konstrukčnímu a materiálovému řešení sousedního oplocení. Oplocení zahrad musí být z opticky průhledné konstrukce, která však může být doplněná zelení. Výška oplocení zahrad není pevně stanovena, ale je doporučena max. 150 cm nad upraveným terénem.

Skříňové rozvaděče

Objekty skříňových rozvaděčů je vhodné vzhledově sjednotit použitím jednotného typu pilíře dle doporučení místně příslušného Stavebního úřadu a pokud možno zakomponovat do celkového řešení oplocení. Umístění pilířů je doporučeno sdružit vždy pro dva rodinné domy na hranici jejich pozemků – s

cílem vizuálního sjednocení prostorového vymezení veřejných prostorů. Pilíře je doporučeno integrovat do jednotlivých částí uličního oplocení.

Předzahrádky rodinných domů

Vzdálenost mezi oplocením pozemku směrem k veřejnému prostoru (uliční čarou) a objektem (stavební čarou) je stanovena v šíři min. 5,5 m – s ohledem na možnost realizace parkovacího stání na vlastním pozemku před garáží.

Pro zástavbu v řešeném území platí dále následující upřesňující podmínky:

- veškeré stavby je třeba přizpůsobit kontextu okolní zástavby
- při zástavbě proluk zásadně dodržovat princip kontextuality zástavby; objemové řešení objektů (hmotové členění, velikost výplní otvorů, výška římsy, způsob a tvar zastřešení, barevnost fasád) bude navazovat vhodným způsobem na charakter a výškovou hladinu okolní zástavby
- případné provozovny vybavenosti a služeb v obytných objektech řešit tak, aby provoz nenarušoval kvalitu obytného prostředí dle platných hygienických předpisů
- parkování je nutné řešit vždy na pozemcích investora; každý investor (stavebník) nebo podnikatelský subjekt (právnícká nebo fyzická osoba) je povinen zajistit pro svou nemovitost nebo podnikatelskou činnost příslušný počet odstavných parkovacích ploch pro návštěvníky i zaměstnance – a to (v případě řešené lokality) na vlastním pozemku
- pro zpomalení odtoku dešťových vod zajistit na vlastním pozemku maximální míru retence
- barevné řešení fasád objektů volit z hlediska jejich prostorové působnosti, polohy a významu v kompozičních vztazích

A. 4. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Koridory dopravní obsluhy a veřejné prostory ulic vymezené územní studií slouží současně pro zajištění technické obsluhy území. V řešeném území se v současnosti nachází potrubí VTL plynovodu, na jehož bezpečnostní pásmo navržená parcelace reaguje.

A. 4. 1. Dopravní infrastruktura

Napojení lokality na dopravní komunikační síť obce je zajištěno ze stávající silnice III. třídy III/3744, která propojuje obě místní části obce Vanovice a to místní část Vanovice s místní částí Drválovice. Dopravní obsluha vnitřní plochy řešeného území je zajištěna dvojicí nových místních obslužných komunikací funkční třídy C2 a C3, které jsou trasovány rovnoběžně se stávající komunikací probíhající jižně od řešeného území. Severněji situovaná navržená místní obslužná komunikace třídy C3 je slepá a zakončená obratištěm tvaru „T“. Jižnější z obou navržených obslužných komunikací prochází napříč celým řešeným územím a je navržena třídy C2. Na východní straně, kde navazuje na stávající polní cestu, se stáčí jižním směrem a napojuje se na stávající místní obslužnou komunikaci. Tento úsek propojující navrženou a stávající komunikaci je řešen rozšířením a přestavbou stávající polní cesty. Obě obslužné komunikace jsou navrženy jako obousměrné, jednopruhové šířky 5,5 m s výhybnami a podélnými parkovacími stáními pro osobní automobily návštěvníků. Odstavná stání jsou řešena na jednotlivých pozemcích rodinných domů v rámci zpevněných ploch nebo v garážích.

Ve smyslu ustanovení vyhlášky MMR ČR č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na užívání území v platném znění, je nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je obousměrná komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu 8 metrů. Tomuto požadavku odpovídá navržená šířka obou nových ulic s dvěma jízdními pruhy o šířce 2,5 m a chodníky o šířce 1,5 m vedenými převážně po jedné

straně ulice, respektive vždy podél uličních čar. Při podrobnějším návrhu komunikací je třeba dbát na to, aby prostor umožňoval bezbariérové užívání. Při jižním okraji řešeného území je v trase stávající cesty dále navržena pěší trasa lemovaná stromořadím, která zlepšuje celkovou prostupnost území.

A. 4. 2. Technická infrastruktura

Veškeré potřebné sítě technické infrastruktury probíhají v současné době v prostoru místní obslužné komunikace jižně od řešeného území. Uliční síť v řešené lokalitě slouží zároveň pro trasování sítí technické obsluhy území. Zásobování pitnou vodou bude zajištěno z uličního řádu. Odkanalizování je možné zajistit optimálně gravitačně do stoky v prostoru výše uvedené místní komunikace a obdobně bude řešeno i zásobování elektrickou energií. Zásobování plynem se předpokládá napojením na stávající středotlaký plynovod, který probíhá souběžně se silnicí III. třídy. Návrh trasování inženýrských sítí musí důsledně respektovat koridory veřejných prostranství. Konkretizace tras nové inženýrské infrastruktury za účelem technické obsluhy nově parcelovaných pozemků bude řešena v následujícím podrobnějším stupni projektové dokumentace s tím, že trasy nových sítí přednostně využijí koridor jižněji situované nové ulice. Při využití území je nutno respektovat všechna ochranná pásma a to jak stávajících tak i nově navrhovaných technických sítí. Přípojky jednotlivých objektů nevyžadují stavební povolení ani ohlášení (viz §103, odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu). Řešená lokalita plochy změny Z13 je, respektive bude, dotčena následujícími limity sítí technické infrastruktury:

Vodovod

Nově navrhovaná zástavba řešené lokality bude napojena na prodloužené stávající vodovodní řady. Ochranným pásmem se rozumí prostor v bezprostřední blízkosti vodovodních řadů určený k zajištění jejich provozuschopnosti a bezprostřední ochrany před jejich poškozením. Ochranná pásma u vodovodních řadů jsou vymezena vodorovnou vzdáleností od vnějšího líce stěny potrubí na každou stranu:

- a) do průměru 500 mm včetně - 1,5 m
- b) nad průměr 500 mm - 2,5 m
- c) o průměru nad 200 mm, jejichž dno je uloženo v hloubce větší než 2,5 m pod upraveným povrchem, se vzdálenosti podle písmene a) nebo b) od vnějšího líce zvyšují o 1,0 m

Výjimku z ochranného pásma může povolit v odůvodněných případech vodoprávní úřad. S písemným souhlasem vlastníka vodovodu popřípadě provozovatele, pokud tak vyplývá ze smlouvy o provozování vodovodu, lze v ochranném pásmu vodovodního řádu: a) provádět zemní práce, stavby, umísťovat konstrukce nebo jiná podobná zařízení či provádět činnosti, které omezují přístup k vodovodnímu řádu nebo které by mohly ohrozit jeho technický stav nebo plynulé provozování; b) vysazovat trvalé porosty; c) provádět skládky jakéhokoliv odpadu; d) provádět terénní úpravy. Nezávislá-li osoba, která hodlá provádět uvedené činnosti, souhlas, může požádat vodoprávní úřad o povolení k uvedené činnosti v ochranném pásmu. Vodoprávní úřad může tuto činnost povolit a současně stanovit podmínky pro jejich provedení.

Kanalizace

Místní část Drválovice, kde se nachází řešená lokalita, nemá v současné době splaškovou kanalizaci. Likvidace splaškových odpadních vod v řešené lokalitě Plochy změny Z13 bude řešena individuálně pro jednotlivé rodinné domy jímkami na vyvážení.

Dešťové vody v území budou v maximální možné míře sváděny do vsaku, jímány a účelově využívány. V případě jednotlivých rodinných domů budou dešťové vody ze střech sváděny do záchytných jímek, odkud budou přepadem napojeny na vsakovací jímky. Voda ze záchytných jímek bude využívána na závlaku atd. Přbytek dešťové vody ze vsakovacích jímek včetně dešťových vod ze zpevněných ploch

rodinných domů jsou jednotlivými přípojkami dešťové kanalizace napojeny na obecní dešťovou kanalizaci. Do této dešťové kanalizace je sváděna i dešťová voda z obslužných komunikací. Dešťová kanalizace je svedena do vsakovací galerie navržené v jihovýchodní části řešeného území. Přepadem je dešťová voda svedena do dešťové kanalizace, která je zaústěna do Drválovického potoka.

Ochrannými pásmy se v tomto případě rozumí prostor v bezprostřední blízkosti kanalizační stoky a objektů, které jsou určeny k zajištění provozuschopnosti. Ochranná pásma kanalizační stoky jsou vymezena vodorovnou vzdáleností od vnějšího líce stěny potrubí na každou stranu:

- a) do průměru 500 mm včetně - 1,5 m
- b) nad průměr 500 mm - 2,5 m
- c) o průměru nad 200 mm, jejichž dno je uloženo v hloubce větší než 2,5 m pod upraveným povrchem, se vzdálenosti podle písmene a) nebo b) od vnějšího líce zvyšují o 1,0 m

Výjimku z ochranného pásma může povolit v odůvodněných případech vodoprávní úřad. S písemným souhlasem vlastníka kanalizace popřípadě provozovatele, pokud tak vyplývá ze smlouvy, lze v ochranném pásmu kanalizační stoky: a) provádět zemní práce, stavby, umísťovat konstrukce nebo jiná podobná zařízení či provádět činnosti, které omezují přístup k vodovodnímu řádu nebo které by mohly ohrozit jeho technický stav nebo plynulé provozování; b) vysazovat trvalé porosty; c) provádět skládky mimo jakéhokoliv odpadu; d) provádět terénní úpravy. Vodoprávní úřad v těchto případech uvedené činnosti v ochranném pásmu může povolit a současně stanovit podmínky pro jejich provedení.

Elektrická energie

Elektrická energie pro řešenou lokalitu bude zajišťována ze stávajícího systému přes distribuční elektrické stanice (trafostanice). Ochranná pásma jsou stanovena § 46 zákona č. 458/2000 Sb. v aktualizovaném znění. Lokalita může být dotčena nově navrhovaným rozvodem energetických sítí. Velikosti ochranných pásem jsou dány zákonem č. 222/94 Sb. v platném znění. Ochranné pásmo podzemního vedení do 110 kV včetně a vedení řídicí, měřicí a zabezpečovací techniky činí po obou stranách krajního kabelu 1 metr. Rozvody NN provede provozovatel sítě.

Veřejné osvětlení

Lokalita bude propojena se stávajícím kabelovým vedením veřejného osvětlení v prostoru místní obslužné komunikace jižně od řešeného území.

Plynovod

Obec Vanovice včetně místní části Drválovice je plynofikována. Pro novou výstavbu bude rozšířena stávající síť STL plynovodů. Lokalita je zásadním způsobem dotčena a omezena stávajícím ochranným a bezpečnostním pásmem VTL plynovodu, který prochází napříč územím. Toto bezpečnostní pásmo činí 40 m na každou stranu od osy potrubí. Nová výstavba se tak musí těmto limitům přizpůsobit a na tento fakt reaguje i navržená parcelace. Dále pak může být dotčena nově navrhovaným rozvodem STL plynovodů. Pokud to technické a bezpečnostní podmínky umožňují a nedojde-li k ohrožení života, zdraví nebo bezpečnosti osob, fyzická nebo právnická osoba provozující příslušnou plynárenskou soustavu:

- a) stanoví písemně podmínky pro realizaci veřejně prospěšné stavby, pokud se prokáže nezbytnost jejího umístění v ochranném pásmu
- b) může udělit písemný souhlas se stavební činností, umísťováním staveb neuvedených v písmenu a), zemními pracemi, zřizováním skládek a uskladňováním materiálu v ochranném pásmu; souhlas musí obsahovat podmínky, za kterých byl udělen.

Ochranná pásma dle § 68 zákona č. 458/2000 Sb. jsou následující:

- a) u nízkotlakých a středotlakých plynovodů a plynovodních přípojek, jimiž se rozvádí plyn v zastavěném území obce, činí ochranné pásmo 1 m na obě strany od půdorysu
- b) u technologických objektů činí ochranné pásmo 4 m na všechny strany od půdorysu

Optické a sdělovací kabely

Nová napojení jsou možná z východní a jižní strany řešeného území a bude tak záviset pouze na technické a kapacitní způsobilosti současných vedení. Ochranné pásmo vedení slaboproudé komunikační sítě je 1,5 m od obrysu krajního vedení nebo HDPE trubky.

A. 5. PODMÍNKY VYPLÝVAJÍCÍ ZE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Ochrana a tvorba životního prostředí

Řešené území nepodléhá zvláštním požadavkům na ochranu životního prostředí. Plocha se nachází v zastavěném území a zároveň v oblasti krajinného typu Boskovicko - Blanenském, což ji však nijak neomezuje. Ze vztahu k hranici biochory, vodního útvaru povrchových a podzemních vod ani povodí vodního toku rovněž nevyplyvají žádná omezení. Navržený způsob využití řešeného území není v rozporu s požadavky na ochranu hodnot krajiny, krajinného rázu a obrazu sídla v krajině, nedochází k ohrožování nebo poškozování životního prostředí.

Ochrana přírody a krajiny

Ve vlastním řešeném území se nevyskytují žádná velkoplošná ani maloplošná zvláště chráněná území, není zde navržena žádná evropsky významná lokalita ani ptačí oblast soustavy NATURA 2000, nevyskytují se zde významné krajinné prvky (VKP) a řešené území není součástí vymezeného územního systému ekologické stability. Řešená lokalita se nachází v zastavěném území a oblasti krajinného typu Boskovicko – Blanenském. Jedná se o oblast v severní části Jihomoravského kraje reprezentující východní část Horácka, tzv. Malou Hanou, vyznačující se především rovinatou zemědělskou krajinou s četnými ovocnými sady a zalesněnými kopci. Krajinný ráz je v obcích chápán v rovině ochrany hodnot jako je estetika a harmonický výraz a vliv těchto hodnot na lidskou psychiku. Při návrhu jednotlivých domů musí být kladen důraz na zachování siluety obce.

Z hlediska charakteru „městské krajiny“ je preferována výstavba nových objektů rodinných domů venkovského charakteru kontextuálně navazující na okolní zástavbu.

Kvalita ovzduší

Pro ochranu ovzduší je třeba preferovat ekologický způsob vytápění a ohřevu teplé vody – zemním plynem, tepelnými čerpadly resp. bezemisními nebo nízkoemisními způsoby vytápění. Preferuje se také využití alternativních, ekologických zdrojů jako je solární energie a to formou solárních nebo fotovoltaických panelů. Jejich použití však nesmí narušit panorama obce.

Nakládání s odpady

Nakládání s odpady v řešené lokalitě je třeba řešit v návaznosti na systém sběru odpadu v celé obci, včetně separace a sběru recyklovatelného odpadu, a sběru a likvidace nebezpečného odpadu.

Ochrana čistoty vody

Pro ochranu čistoty vody je třeba řešit odkanalizování lokality, napojení na stávající splaškovou kanalizaci a na centrální čistírnu odpadních vod. V lokalitě rodinných domů se zahradami je nezbytné dešťové vody

v maximálním množství zadržet a využít na vlastních pozemcích – zasakováním nebo lépe jímáním vody do retenčních nádrží pro potřebu závlivky.

Ochrana kulturních hodnot

V řešeném území se nenachází žádný památkově chráněný objekt, neprobíhá zde žádné ochranné pásmo např. ochranné pásmo kulturní památky, ochranné pásmo městské nebo vesnické památkové rezervace ani ochranné pásmo krajinné památkové zóny jako území s kulturně historickými hodnotami.. Při návrhu jednotlivých domů by však měl být kladen důraz na zachování dominanty nedalekého evangelického kostela na západním okraji Vanovic. V případě realizace staveb bude stavební činnost prováděna na území s archeologickými nálezy. Pro stavebníky z této skutečnosti vyplývá zákonná oznamovací povinnost podle §22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů a povinnost umožnit provedení záchranného archeologického výzkumu.

Ochrana před povodněmi

Řešená lokalita se nenachází v záplavovém území. Územní studie je řešena v souladu s požadavky vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

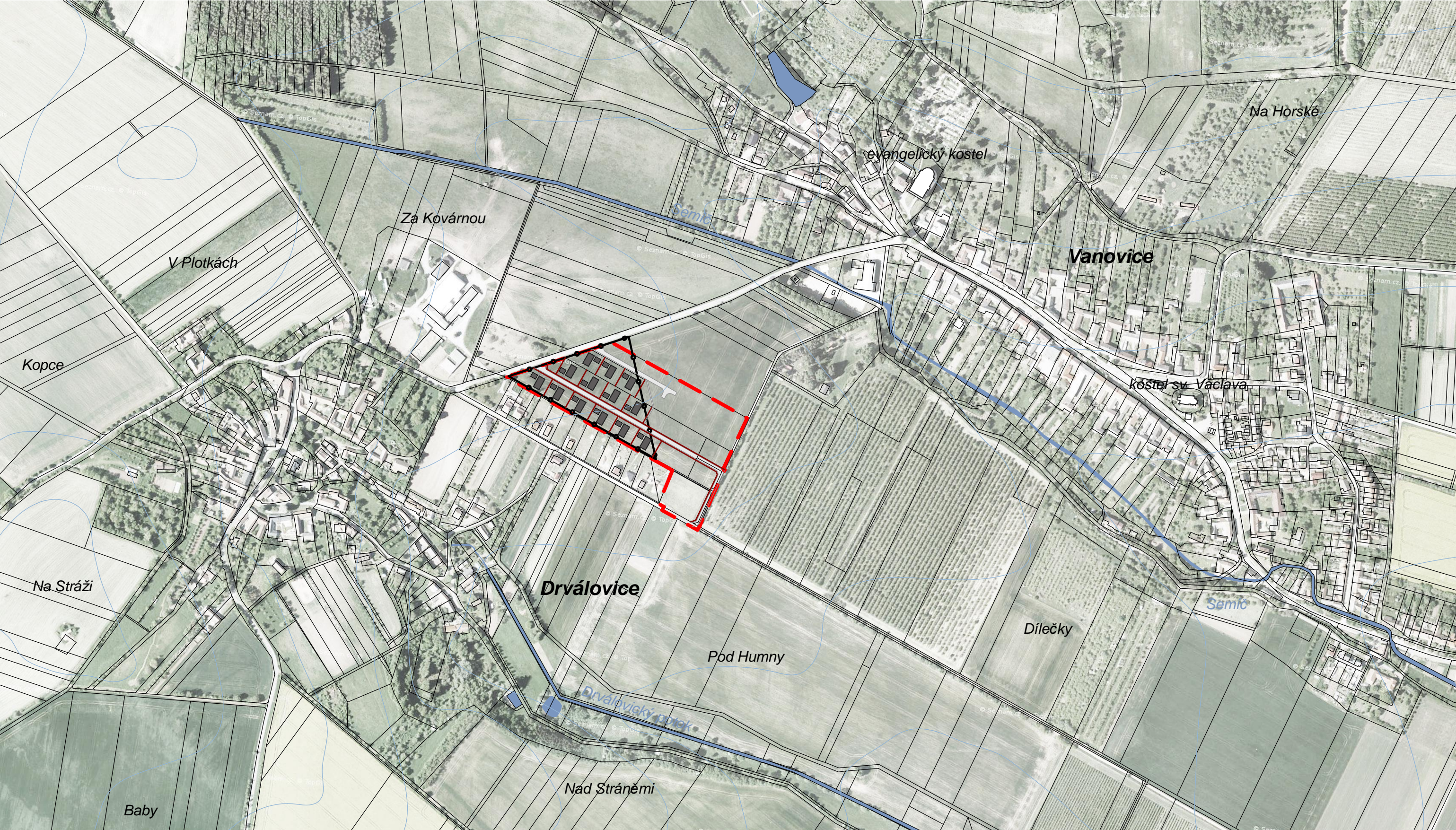
A. 5. FOTODOKUMENTACE



A. 7. VIZUALIZACE







LEGENDA

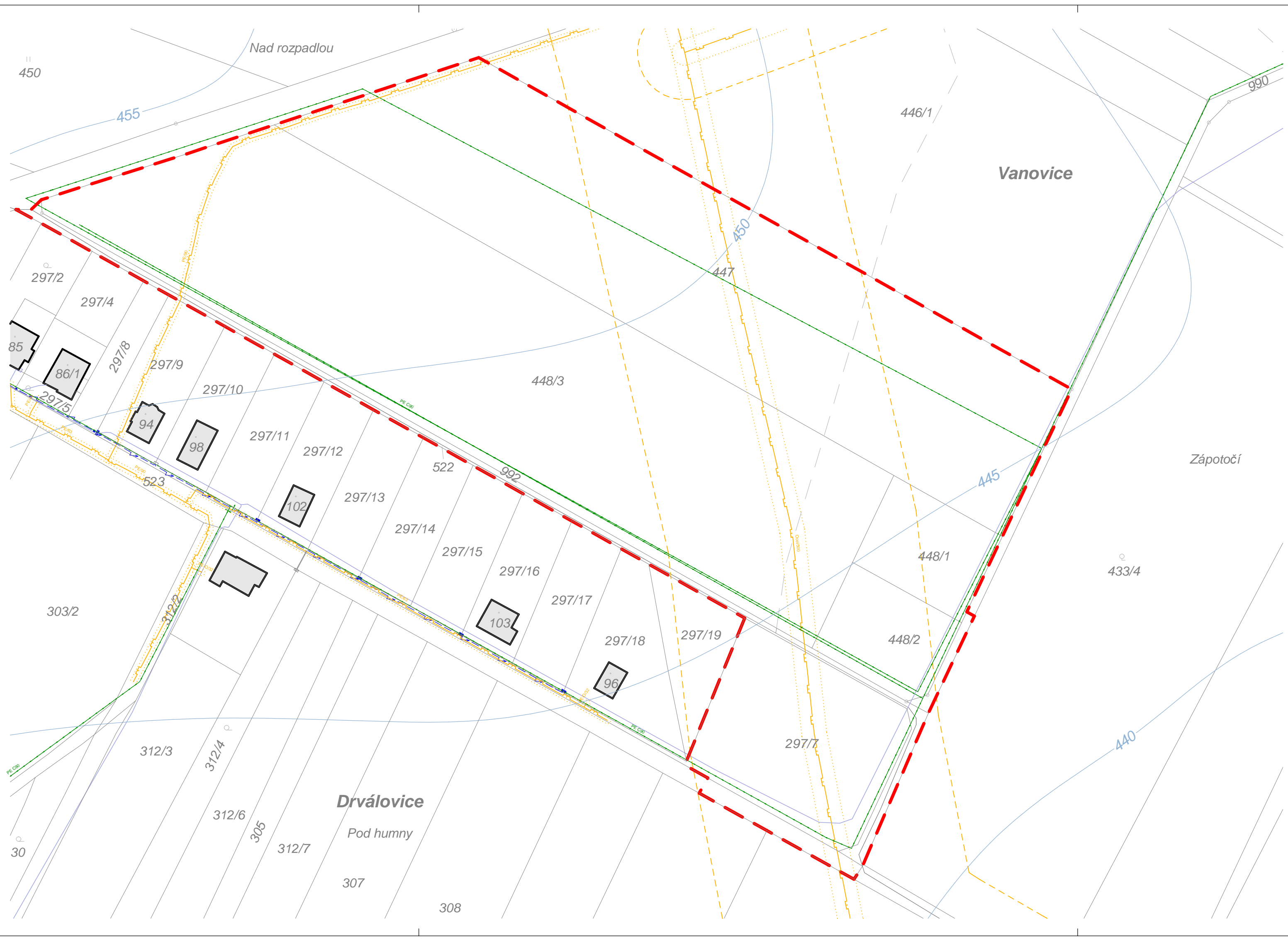
- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- HRANICE PLOCHY ZMĚNY Z13
- HRANICE STÁVAJÍCÍCH PARCEL
- HRANICE NAVRŽENÝCH PARCEL

- DOPORUČENÁ POLOHA NOVÝCH DOMŮ
- NAVRŽENÁ KOMUNIKACE
- VRSTEVNICE



M 1:5000 ÚS VANOVICE - PLOCHA ZMĚNY Z13
SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ B. 1.

ATELIER HÁJEK
urbanismus, architektura, interiéry, design
ODPOVĚDNÝ PROJEKTANT: Ing. arch. Martin Hájek
VYPRACOVAL: Ing. arch. Václav Hájek
Nerudova 206, 500 02 Hradec Králové, tel.: 603 310 003 / 776 462 742, e-mail: m_hajek@volny.cz, web: www.atelierhajek.cz



LEGENDA

- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- HRANICE STÁVAJÍCÍCH PARCEL
- STÁVAJÍCÍ OBJEKTY
- VRSTEVNICE



ÚS VANOVICE - PLOCHA ZMĚNY Z13
SITUACE KATASTRÁLNÍ - STAV B. 2.

ATELIER HÁJEK
urbanismus, architektura, interiéry, design
ODPOVĚDNÝ PROJEKTANT: Ing. arch. Martin Hájek
VYPRACOVAL: Ing. arch. Václav Hájek
Nerudova 206, 500 02 Hradec Králové, tel.: 603 310 003 / 776 462 742, e-mail: m_hajek@volny.cz, web: www.atelierhajek.cz



LEGENDA

HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

HRANICE PLOCHY ZMĚNY Z13 DLE ÚP OBCE

HRANICE STÁVAJÍCÍCH PARCEL

HRANICE NAVRŽENÝCH PARCEL

STÁVAJÍCÍ OBJEKTY

DOPORUČENÁ POLOHA NOVÝCH DOMŮ

NAVRŽENÁ PARCELACE - SOUKROMÉ ZAHRADY

PLOCHY ZELENĚ

NAVRŽENÁ KOMUNIKACE

NAVRŽENÁ PĚŠÍ KOMUNIKACE

STÁVAJÍCÍ STROMY

NAVRŽENÉ STROMY

VRSTEVNICE

0102050100

ÚS VANOVICE - PLOCHA ZMĚNY Z13

KOMPLEXNÍ URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ

B. 3.

ATELIER HÁJEK

urbanismus, architektura, interiéry, design

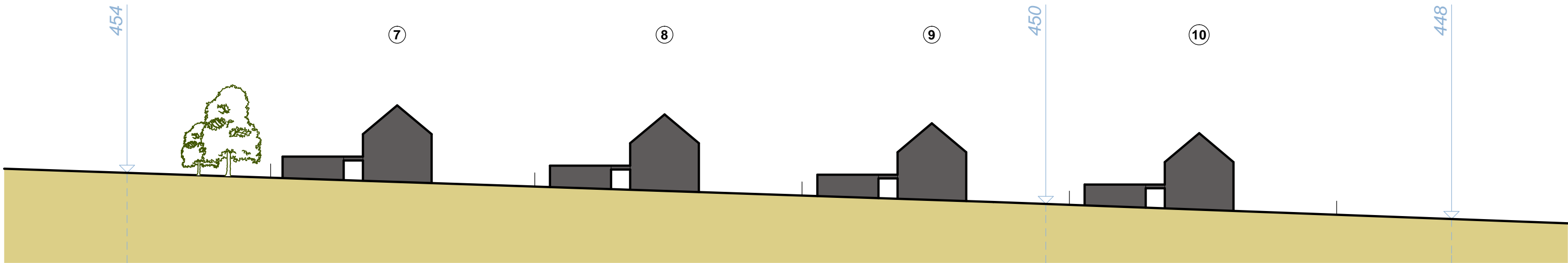
ODPOVĚDNÝ PROJEKTANT:

Ing. arch. Martin Hájek

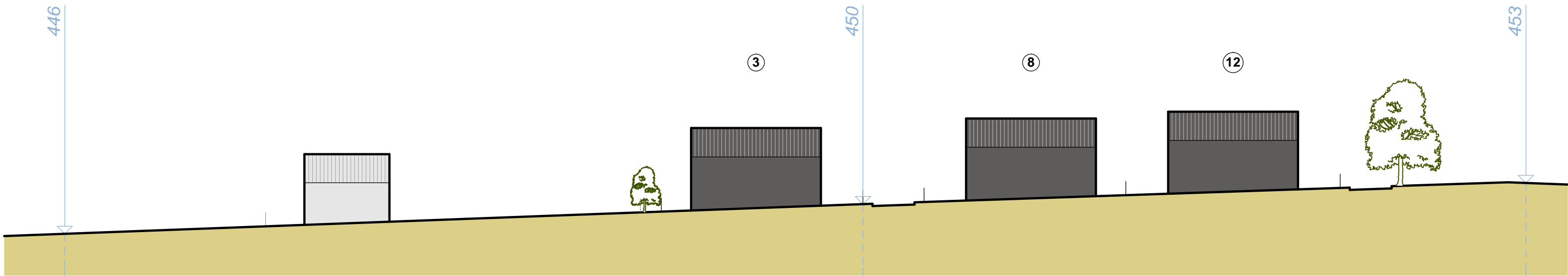
VYPRACOVAL:

Ing. arch. Václav Hájek

Nerudova 206, 500 02 Hradec Králové, tel.: 603 310 003 / 776 462 742, e-mail: m_hajek@volny.cz, web: www.atelierhajek.cz



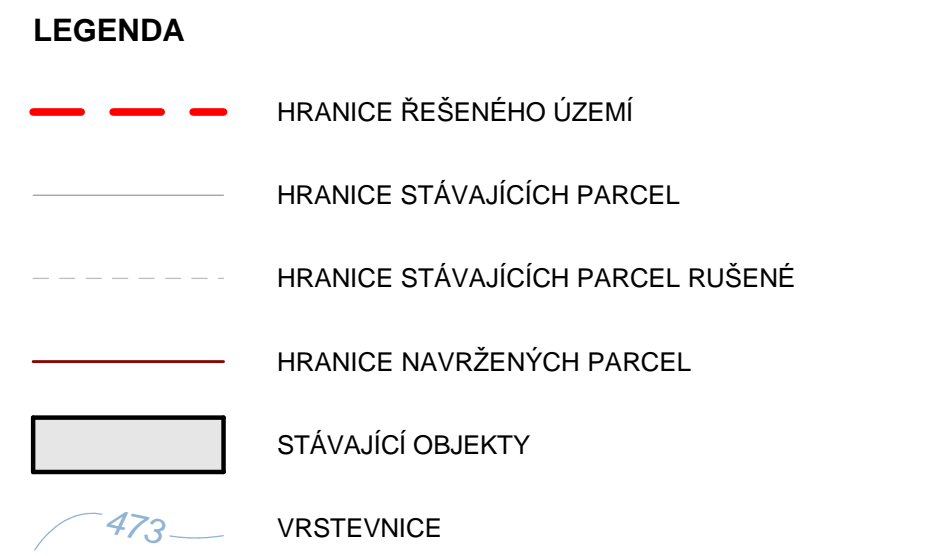
ŘEZ PODÉLNÝ



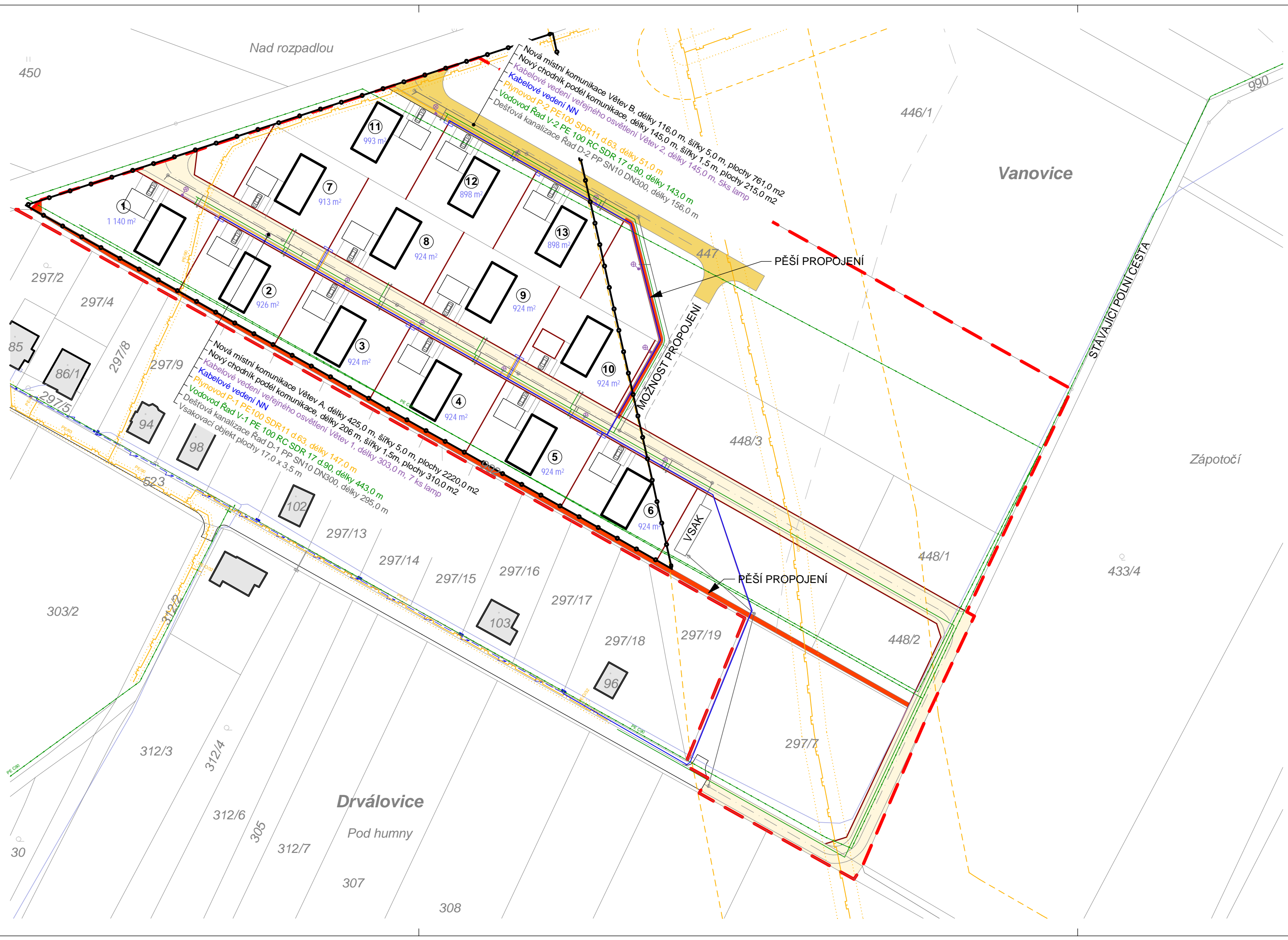
ŘEZ PŘÍČNÝ



ÚS VANOVICE - PLOCHA ZMĚNY Z13
M 1:500 URBANISTICKÉ ŘEZY ÚZEMÍM B. 4.







LEGENDA

- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- HRANICE PLOCHY ZMĚNY Z13 DLE ÚP OBCE
- HRANICE STÁVAJÍCÍCH PARCEL
- HRANICE NAVRŽENÝCH PARCEL
- STÁVAJÍCÍ DOMY
- DOPORUČENÁ POLOHA NOVÝCH DOMŮ
- NAVRŽENÁ KOMUNIKACE TŘÍDY C2 - MÍSTNÍ OBSLUŽNÁ
- NAVRŽENÁ KOMUNIKACE TŘÍDY C3 - MÍSTNÍ, OBSLUŽNÁ, SLEPÁ
- NAVRŽENÉ KOMUNIKACE TŘÍDY D3 - PRO PĚŠÍ
- KANALIZACE SPLAŠKOVÁ - STÁVAJÍCÍ
- KANALIZACE SPLAŠKOVÁ - NAVRŽENÁ
- KANALIZACE DEŠŤOVÁ - NAVRŽENÁ
- VODOVOD - STÁVAJÍCÍ
- VODOVOD - NAVRŽENÝ
- PLYNOVOD - STÁVAJÍCÍ
- PLYNOVOD - OCHRANNÉ PÁSMO
- PLYNOVOD - BEZPEČNOSTNÍ PÁSMO
- PLYNOVOD - NAVRŽENÝ
- ELEKTRICKÉ VEDENÍ SILOVÉ (NN) - STÁVAJÍCÍ
- ELEKTRICKÉ VEDENÍ SILOVÉ (NN) - NAVRŽENÉ
- VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ - NAVRŽENÉ
- SDĚLOVACÍ VEDENÍ - STÁVAJÍCÍ
- SDĚLOVACÍ VEDENÍ - NAVRŽENÉ



ÚS VANOVICE - PLOCHA ZMĚNY Z13
M 1:1000 DOPRAVNÍ A TECH. INFRASTRUKTURA B. 7.