

ÚZEMNÍ STUDIE HORNÍ LOUČKY, JEZEŘANY

textová část



DUBEN 2020

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI

1. Identifikační a úvodní údaje

Identifikační údaje

Úkol územní studie

Vymezení řešeného území

Výchozí podklady

2. Rozbor stávajícího stavu

Širší vztahy

Územní plán

Popis stávajícího území

Vlastnictví

Geologie

3. Návrh

Urbanistická koncepce

Využití území

Návrh dopravní a technické infrastruktury

Doprava

Technická infrastruktura

Vodoteče

Kanalizace splašková

Kanalizace dešťová

Vodovod

Plynovod

Elektrická energie

Veřejné osvětlení

Sdělovací vedení

4. Regulativy

a) Využití pozemků

b) Druh staveb

c) Prostorové regulativy staveb

1. Identifikační a úvodní údaje

Identifikační údaje

Název:	ÚZEMNÍ STUDIE HORNÍ LOUČKY, JEZEŘANY
Charakter dokumentu:	územně plánovací podklad – územní studie
Lokalita:	nezastavěné území mezi Jezeřanama a Maršovícema, západně od vodoteče Jezeřanské strouhy, vše k.ú. Jezeřany
Objednatel :	Obec Jezeřany-Maršovice
Projektant:	Ing.arch. Jaroslav Poláček projektová činnost v investiční výstavbě Pražská 1743/44, 669 02 Znojmo 2 tel. 776 660 363, 533 33 297 jaroslav.polacek@a-projekt.cz
Autorizace:	Ing. arch. Jaroslav Poláček autorizovaný architekt pro obor územní plánování autorizovaný architekt pro obor pozemní stavby ČKA 03 253

Úkol podkladu

Úkolem tohoto podkladu je prověření možnosti rozdělení pozemků a výstavby RD v lokalitě mezi místními částmi Jezeřany a Maršovice, v prostoru mezi vodotečí Jezeřanské strouhy a krajskou silnicí III/4133. V současné době je pro dané území zpracována a evidována územní studie Zástavba „U Potůčku“, Jezeřany - Maršovice. Evidence této předchozí územní studie bude po projednání tohoto podkladu zrušena. Z důvodu časového postupu zainvestování území je tato územní studie rozdělena do dvou etap. V první etapě jsou dohodnuti vlastníci a předpokládá se blízká doba zainvestování pozemků.

Tato studie navazuje na územní plán, navrhuje urbanistickou koncepci a stanovuje podrobnější regulativy výstavby RD. Navrhuje koncepce veřejné infrastruktury, určuje trasy vedení inž. sítí, upozorňuje na problémy území. Podrobnější technické řešení inženýrských sítí, výpočet kapacit, profily, způsob napojení apod. budou řešeny v navazujících projektových dokumentacích.

Vymezení řešeného území

Území je vymezeno:

- ze severu stávající zástavbou RD Jezeřan, zahradami za domy, Jezeřanskou strouhou
- z východu vodotečí Jezeřanské strouhy
- z jihu zástavbou Jezeřan
- ze západu krajskou silnicí III/4133, a hranicí stávající zástavby podél této silnice z východní strany.

Rozloha území je cca 4,2 ha, plocha 1. etapy 1,15 ha

Výchozí podklady

- digitální zaměření lokality doplněné dostupnými údaji o inž. sítích (zhotovila pro účel vypracování původní studie f. Geodézie Podyjí, s.r.o., Znojmo, leden 2010)
- ortofotomapa území z r. 2006
- digitalizovaná KM – ČÚZK 02_2019
- územní plán

2. Rozbor stávajícího stavu

Širší vztahy

Spojování obcí Jezeřan a Maršovic bylo zahájeno již téměř před 100 lety. Nejvýznamnějším s počínů bylo obestavování spojovací silnice a především výstavba kostela ve 30.-tých letech 20. století.

V současné době se obec Jezeřany-Maršovice rozhodla k podpoře dalšího kroku – koncepčně zastavět další část území mezi tradičními místními částmi v pásu mezi strouhou a silnicí.

Obě stávající místní části – Jezeřany i Maršovice – mají své historické návsi. Ty propojuje Jezeřanská strouha. Tato vodoteč je po většinu roku vyschlá, avšak se zvýšeným odtokem dešťových vod v době vydatných dešťů či tání se zaplňuje. V rámci sídla tvoří strouha významný krajinný prvek.

K území přímo přiléhá páteřní komunikace obce - silnice III/4133.

Územní plán

Obec má zpracován platný Územní plán z r. 2018. Lokalita pro využití smíšené obytné venkovské. Územní plán v řešeném území dále navrhuje přeložku vedení VN. Podklad je v souladu s územním plánem. Trasování přeložky je korigováno.

Popis stávajícího území

Řešeného území se nachází v severovýchodním svahu nad Jezeřanskou strouhou. Pod silnicí je výrazné svahování, pod ním sklonitost terénu pokračuje ve spádu cca 7.5 % a směrem ke strouze se spád snižuje. V současné době se v uvažované ploše nachází z větší části orná půda, která je členěna na drobné záhumenky. Plocha je volná, bez staveb, vzrostlá zeleň se objevuje v podobě několika ojedinělých řad ovocných stromů.

Významným krajinným prvkem v území je Jezeřanská strouha.

Přes území je v současné době vedeno vzdušné vedení vysokého napětí, které napájí transformátor Jezeřany „U Kostela“ pro zásobení střední části obce elektrickou energií. Tento podklad počítá se zachováním i budoucím možným přeložením tohoto vedení.

Vlastnictví

Vzhledem k vlastnictví je území rozděleno na úzké parcely soukromých vlastníků. Šířka a uspořádání pozemků neumožňují účelné využití území pro zástavbu. Z tohoto důvodu bude třeba území přeparcelovat. Vlastníci 1.etapy jsou před uzavřením dohody o přeparcelaci.

Geologie

V území nebyly doposud provedeny žádné průzkumy, které by stanovily geologické podloží. Doporučujeme proto v lokalitě provést řádný inženýrsko-geologický průzkum, který by stanovil především:

- složení a stav podloží vzhledem - k plánované výstavbě domů (zakládání, podsklepení apod.)
 - provádění inž. sítí
 - možnosti vsaku dešťových vod
- hladinu podzemní vody

Účelné je provést sondážní vrty jak v rámci svahu, tak i blízkosti Jezeřanské strouhy.

Obecně se voda v rámci Jezeřanské strouhy dobře vsakuje a po většinu roku je strouha suchá.

3. Návrh

Urbanistická koncepce

Hlavní zásady při tvorbě urbanistické koncepce:

- návaznost na stávající strukturu obce
- základní směry návrhu vychází z původní parcelace
- ponechání přírodního pásu kolem Jezeřanské strouhy
- stanovení příjemných uličních prostorů
- vymezení pozemků pro výstavbu současných RD
- osazení všech domů tak, aby mohly být dostatečně osluněny a měly možnost pasivního ohřevu

Popis urbanistické koncepce

Kolmo na hlavní ulici jsou navrženy dvě nové ulice propojující silnici s navrhovanou cestou kolem strouhy. V rámci zástavby proluky mezi obcemi podél silnice III. třídy je třeba řešit několik problémů a střetů: nepříznivý SV svah, hluk a vibrace za silnice, oslunění domů, soukromí pozemků. Nakonec zde byl zvolen návrh zástavby RD v odsazené poloze od silnice. Veřejný pás umožní vysazení vhodné izolační zeleně, která odcloní pozemky od ruchu komunikace, zároveň pak příjemný venkovský prostor hlavní ulice.

Veřejná prostranství

Veřejné prostranství tvoří prostor ulice, rozšíření hlavní ulice podél silnice, volný pás kolem Jezeřanské strouhy.

Volné veřejné prostranství ve smyslu §7 vyhl.č.501/2006Sb. je vymezeno:

- volným pásem pro zeleň a další zařízení v nivě Jezeřanské strouhy
- pásem pro veřejnou a izolační zeleň podél silnice III. třídy
- volným zatravněným průchodem s pěšinou v místě vedení VN

Ulice

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

Dostatečný volný zelený pás podél komunikace je nutný pro trasování potřebných inženýrských sítí.

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

Stavební pozemky

Od začátku tvorby návrhu byl kladen důraz na atraktivitu pozemků vzhledem k osazování rodinných domů.

Byla snaha, aby pozemky byly i vzhledem k ekonomice nákladů na infrastrukturu dostatečně široké, jednoduchého tvaru. RD budou mít zahradu i z osluněné strany: jihovýchodní, jižní, jihozápadní. Podrobně je návrh RD popsán v části tohoto textu - 4. Regulativy.

Využití území

Území bude využíváno pro bydlení se smíšenou funkcí. Podmínky využití jsou podrobněji popsány v níže uvedených regulativech.

Návrh dopravní a technické infrastruktury

Doprava

Napojení

Dopravní napojení území bude provedeno dvěma novými křižovatkami, napojenými na silnici III/4133. Tato krajská silnice bude upravována dle PD v kategorii MO2 – 7/30. V r. 2010 byla zpracována PD DÚR průtahu silnice III/4133 obcí (ing. Rybák, Brno), tento návrh je ve studii zakreslen. V tomto období (2020) se SÚS chystá obnovit územní rozhodnutí na stavbu dle zakresleného původního projekt ing. Rybáka.

Dopravní řešení bylo dne 27.3.2019 konzultováno e-mailem a telefonicky s DI PČR Znojmo, ing. J.Latnerem.

Místní komunikace

V rámci řešeného území je navržena zklidněná místní komunikace funkční skupiny D1 s režimem „zóny 30“ (omezená rychlost na 30km/h) či "obytná zóna". Šířka základního jízdního pásu bude 3,5m. Zklidněné místní komunikace budou sloužit taktéž pro pěší a cyklistickou dopravu.

Slepá místní komunikace v navrhované ulici bude zakončena obratištěm, v budoucnu je uvažována zklidněná místní komunikace podél Jezeřanské strouhy.

Parkování

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

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

Technická infrastruktura

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

Vodoteče

V rámci řešeného území se nachází vodoteč Jezeřanská strouha.

Tato strouha probíhá po SV hranici řešeného území. Strouhu v současné době udržuje obec.

Problematikou strouhy se podrobně zabývá **Studie odtokových poměrů Jezeřanská strouha**, (VH -atelier, spol. s r.o., Brno, ing. Marek Krčma, 2004). Tato vodohospodářská studie detailně analyzuje stávající stav strouhy a navrhuje její úpravu včetně kompletních protipovodňových opatření.

Stávající stav:

Zanesená strouha vodoteče se zúženými profily v místech mostků může při intenzivních přívalových deštích způsobit dle uvedeného modelu vodohospodářské studie rozliv vodoteče. Tento rozliv Q 100 (při 100-leté vodě, na nějž se obecně určuje ochrana sídel) je zakreslen v koordinačním výkrese.

Návrh:

Vodohospodářská studie navrhuje celkový systém zajištění ochrany sídla před povodní a záplavou. Tento systém zahrnuje mj. vybudování suchého poldru nad Maršovnicemi, prohloubení a zkapacitnění koryta vodoteče, úpravu průřezu koryta v místě mostků. Regulovaný maximální průtok korytem je stanoven na 6 m³/s. Navrhovaný systém dle modelu zajistí udržení 100-leté v upraveném korytě bez rozlivu a tím zajištění ochrany velké části sídla.

Dopad na územní studii:

Současný stav vodního toku Jezeřanská strouha rozdělí časově zastavení řešeného území na dvě etapy (fáze).

1.fáze – před provedením celkových protipovodňových úprav toku.

(I v tomto případě je však nutné provést běžnou údržbu a vyčištění koryta !)

V této 1. fázi bude umožněna zástavba mimo rozlivovou křivku Q100. Pokud budou domy umísťovány do modelového rozlivového území, bude tak umožněno pouze podмінěně a v případě, že veškeré objekty budou mít +0,0 min. 0,3m nad výškou hranice rozlivu a zároveň přístupové a příjezdové zpevněné plochy a komunikace k objektům a dalším zařízením budou minimálně 0,2m nad výškou hranice rozlivu.

V poloze navržených domů podél vodoteče to vyvolá navýšení terénu na části pozemku, kde bude osazen RD a přístupové cesty.

V místech pod výškou rozlivové křivky bude možno v případech nadzemních objektů umísťovat pouze drátěné ploty bez podezdívky, umožňující případný průtok a odtok povodňových vod.

2. fáze – bude umožněna výstavba na všech ostatních plochách, které budou zajištěny před povodní a záplavou po vybudování protipovodňových opatření.

Kanalizace splašková

Obec má vybudovanou splaškovou kanalizaci. Systém kanalizace v obci je kombinovaný – gravitační s čerpacími stanicemi. Gravitační stoka, kam je možné řešené území napojit, se nachází v silnici III. třídy. V rámci řešeného území je navržena gravitační kanalizace svedená do navrhované čerpací stanice (variantně až 3 čerpacích stanic ČS1-ČS3) v prostoru u Jezeřanské strouhy. Odsud budou splaškové vody čerpány navrhovanou střední ulicí do stávající gravitační kanalizace, vedené v silnici III. třídy.

Kanalizace dešťová

Dešťové vody z místních komunikací budou řešeny lokálním vsakem, případně odvedeny systémem dešťové kanalizace do jednoduchého vsakovacího zařízení ve veřejném prostranství u vodoteče Jezeřanské strouhy. Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch v rámci stavebních pozemků budou likvidovány vsakem na vlastních pozemcích. Způsob vsakování bude pro jednotlivé domy navržen individuálně. Pro stavovení způsobu vsaku (též pro způsob založení domu a charakter výkopových prací pro vedení inž. sítí) doporučuji před zpracováním dalšího stupně dokumentace provést inženýrsko-geologický průzkum.

Vodovod

V roce 1998 byl v obci realizován vodovod, tvořící část svazkového vodovodu Loděnice. Jeho provozovatelem je VAS, a.s., divize Znojmo.

Zdrojem vody jsou vrty prameniště Loděnice, provedené na rozhraní katastrů Jezeřany a Loděnice. V těchto vrtech probíhá úprava kvality vody. V prameništi Loděnice je vybudována akumulace o 150m³.

Upravená voda je čerpána sérií čerpadel do vodojemu Maršovice (pro Jezeřany-Maršovice). Vodojem Maršovice je proveden jako zemní s dvěma komorami o objemu 2x100m³ o maximální hloubce vody 3,3m. Maximální hladina vody dosahuje kóty 267,00 m.n.m., minimální kóta (dno) leží na kótě 263,7 m.n.m.

Dle jednání s firmou VAS, a.s. v r. 2010 je napojení lokality kapacitně možné. Návrh koridorů pro vedení vodovodu v území je zakreslen v koordinačním výkrese. V rámci řešeného území nebyla bohužel nalezena jednoduchá možnost okružování vodovodní soustavy.

Plynovod

V roce 1999 byla provedena plynifikace obce. Stávající STL plynovod v obci Jezeřany-Maršovice navazuje na plynovod v obci Loděnice. Pro zásobování obcí Loděnice a Jezeřany-Maršovice slouží VTL regulační stanice Malešovice.

Navrhovaný plynovod v řešeném území bude napojen rozvod v obci. Návrh koridorů pro vedení plynovodu je zakreslen v koordinačním výkrese. Přesnější technické řešení a profil vodovodu bude určen v dalším stupni projektové dokumentace.

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

Elektrická energie

Vedení VN

V současné době je část Jezeřany zásobena ze dvou trafostanic – ze zděné na návsi v Jezeřanech, a ze sloupové u kostela v Jezeřanech. Jejich výkon je dostatečný i pro pokrytí zásobení el. energií navrhovaného území.

V současné době přes řešené území pobíhá vzdušné vedení VN do popsané sloupové trafostanice u kostela v Jezeřanech. Návrh předpokládá zachování tohoto vedení. Zpracovává však alternativně i trasu zemní kabelové přeložky VN od Jezeřanské strouhy po uvedenou trafostanici U kostela. Dále počítá i s možnou náhradou sloupové trafostanice trafostanicí kioskovou ve stávající lokalitě.

Zásobení NN

V rámci zpracování studie je zakreslena trasa (koridor) pro uložení zemního kabelu nn v řešeném území. Navrhuje se, aby nová lokalita byla napojena z trafostanice U kostela a to navrhovanou prolukou pro koridor VN.

Předpokládá se, že každý RD bude napojen na rozvod přes hlavní jistič 3-fázový – 25A. Řešení rozvodů NN bude vypracováno společností E-on na základě žádosti o připojení.

Doporučení dalšího postupu

V další fázi projektových příprav je třeba vstoupit v oficiální jednání s f. E-on a to v podobě žádosti o zřízení připojovacích míst v území. Dále je třeba samostatně jednat o náhradě/přesunu sloupu NN v místě navrhované křižovatky.

Předložené řešení této územní studie z hlediska elektrické energie bylo dne 26.3.2019 předběžně konzultováno se zástupcem f. E.on, ing. L.Vaškem.

Veřejné osvětlení

V rámci řešené lokality bude realizováno veřejné osvětlení navrhované ulice. Pro kabelové vedení VO a umístění svítidel je určen koridor podél oplocení severních pozemků v zeleném pásu, v koridoru kabelu NN

Sdělovací vedení

Sdělovací zemní kabelové vedení se nachází podél zástavby na odlehle straně hlavní ulicí se silnicí III.třídy. Vybudování zemních rozvodů sdělovacích vedení v lokalitě bude podmíněno zájmem stavebníků o tento způsob napojení.

4. Regulativy

a) Využití pozemků

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

b) Druh staveb

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

c) Prostorové regulativy staveb

- zastavitelnost stavebních pozemků objekty a zpevněnými plochami – maximálně 45% z plochy stavebního pozemku
- stavební čára domů – na tuto čáru bude umístěna hlavní hmota domu – poloha viz. Koordinační výkres s regulativy č. 2 grafické části ÚS
- vedlejší stavební čára – stavby nepřekročí tuto stavební čáru – poloha viz. Koordinační výkres s regulativy č. 2 grafické části ÚS
- před stavební čáru může výjimečně předstoupit prvek závětrí, arkýře, zimní zahrady, pergoly apod.
- každý rodinný dům bude mít na svém pozemku min. 3 stání osobních vozidel (včetně garáže), doporučují se 4 stání.
- boční odstupy RD a dalších staveb se budou řídit vyhl. č. 501/2006 Sb. §25.
- úroveň +-0,0 jednotlivých domů bude vycházet z navrhované přilehlé komunikace, domy budou osazeny min. 0,3m nad úroveň rozlivu Q100 Jezeřanské strouhy
- výšková regulace domu je stanovena na jedno nadzemní podlaží + symetrická sedlová nebo valbová střecha o sklonu 30-42 stupňů.
výška římsy nepřesáhne 3,8 m nad nejvyšší bod upraveného přilehlého terénu.
- orientace hřebenu střechy - viz. Koordinační výkres s regulativy č. 02 grafické části ÚS. V odůvodněných případech lze orientaci otočit o 90stupňů
- garáž bude přiléhající k rodinného domu
- garáž bude odsunuta 6m od průčelní hranice pozemku
- garáž nelze umístit do suterénu
- střecha garáže – buď sedlová střecha sklonu shodného jako na RD nebo rovná s nízkou atikou, výška římsy garáže nepřesáhne 3m
- oplocení – průčelní oplocení ze strany ulice a boční oplocení po stavební čáru bude provedeno zídou, dřevěným plotem nebo jejich kombinací či živým plotem do max. výšky max. 1,3m nad nejvyšší bod upraveného přilehlého terénu. Betonové plošné dílce nejsou povoleny. Oplocení pozemků za průčelní stavební čarou lze provést drátěným plotem či průhledným dřevěným plotem výšky max. 2m nad nejvyšší bod upraveného přilehlého terénu. Vyznačenou část oplocení lze provést plným oplocením nebo zídou výšky max. 2m nad nejvyšší bod upraveného přilehlého terénu – poloha viz. Koordinační výkres s regulativy č. 2 grafické části ÚS
- oplocení pod vzdušným vedením VN musí být snadno demontovatelné a umožňovat dostupnost a údržbu tohoto vedení
- oplocení v rozlivové zóně Jezeřanské strouhy musí zajišťovat volný odtok vody
- veškeré dešťové vody ze střech a zpevněných ploch budou likvidovány vsakem na vlastním pozemku