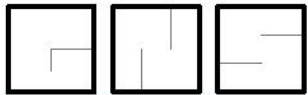


PROJEDNÁNO:	OTISK AUTORIZAČNÍHO RAZÍTKA	
ÚZEMNÍ STUDIE VRACOV, NÁMĚSTÍ MÍRU - JIŽNÍ ČÁST II		
KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ VRACOV	Krátká 1778/9, 66902 Znojmo	
INVESTOR MĚSTO VRACOV	STUPEŇ ÚZEMNÍ STUDIE	
POŘIZOVATEL MěÚ KYJOV, ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ	DATUM 10/2015	PARÉ
HLAVNÍ ARCHITEKT ING. ARCH. MARTIN NAVRKAL, PH.D.	MĚŘÍTKO	
ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT ING. ARCH. MARTIN NAVRKAL, PH.D.	ČÍSLO VÝKRESU	
NÁZEV VÝKRESU textová část	t	

ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Tato Územní studie nahrazuje předchozí Územní studii „Vracov nám. Míru – jižní část“ a zohledňuje změnu dominantního záměru v území.

název: Územní studie „Vracov nám. Míru – jižní část II“
katastrální území: Vracov
zadavatel: Město Vracov, náměstí Míru 202, 696 42 Vracov
pořizovatel: Městský úřad Kyjov, Odbor územního plánování
zpracovatel: Ing.arch. Martin Navrkal, Ph.D., Krátká 1778/9, 66902 Znojmo

OBSAH ÚZEMNÍ STUDIE

Textová část

ZÁKLADNÍ ÚDAJE

PODNĚT K VYPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

STÁVAJÍCÍ STAV ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

urbanistická hodnota místa

stav řešeného území ve vztahu k platné územně plánovací dokumentaci

CÍL ÚZEMNÍ STUDIE

urbanistická koncepce

koncepce technické infrastruktury

koncepce dopravní infrastruktury

ODŮVODNĚNÍ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ

Výkresová část

- 1 VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ
- 2 VÝKRES MAJETKOVÝCH VZTAHŮ
- 3 HLAVNÍ VÝKRES S REGULATIVY
- 4 VÝKRES TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY
- 5 VÝKRES DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY
- 6 VARIANTA DETAILNÍHO ŘEŠENÍ
- 7 3D MODEL
- 8 3DMODEL – zákres do leteckého snímku

PODNĚT K VYPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Výchozím podnětem pro zadání a zpracování územní studie je záměr investora revitalizovat centrum Vracova - plochu náměstí Míru. Jedná se o soubor revitalizačních opatření – demolice staticky degradovaných domů, vytvoření prostorově a urbanisticky kvalitně definovaného náměstí, výstavbu nového městského „Obecního domu“ a vytvoření podmínek pro následující udržitelný kvalitní rozvoj města.

V návaznosti na tento záměr chce zadavatel vytvořit koncepční podmínky a návrh využití a zástavby okolních pozemků. Vzhledem k exponovanosti a významu území bylo zadáno vypracování územní studie pro lokalitu nám. Míru – jižní část.

VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území je vymezeno náměstím Míru, ulicemi Nádražní a Mlýnskou do hloubky bloku cca po stavbu kostela. V „jádrové části“ řešeného území je navržena podrobnější prostorová regulace (viz obr. – jádrová část červeně)



STÁVAJÍCÍ STAV ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

urbanistická hodnota místa

Řešené území je součástí urbanistického i kulturního centra města Vracova. Řešené území lze chápat jako blok zástavby vymezené ulicemi Nádražní, Mlýnskou a náměstím Míru.



Součástí tohoto bloku je jak velmi hodnotná zástavba (zejména areál kostela a fary), tak rozvolněná zástavba (samostatně stojící rodinné domy se záhumními zahradami). Součástí bloku jsou i plochy neuspořádané, které urbanismus centra města degradují (proluky, betonové torzo rozestavného obchodního domu ve vnitrobloku). Zástavba bloku je hmotově a objemově velmi různorodá.

Dalším důležitým aspektem urbanismu centra města je nedostatečná prostorová definovanost náměstí Míru. Ulice Vlkošská se nepozorovaně mění ve formální náměstí Míru a to se dále zase přelévá do ulice Bzenecké.

Na tomto lineárním prostoru je velmi dobře čitelný stavební vývoj Vracova – jeho urbanistickým základem je tzv. „ulicovka“ – venkovská stavební struktura rostlá okolo výrazné cesty..

Nabízí se srovnání např. s klasickou teoretickou prací Camillo Sitte – *Stavba měst podle uměleckých zásad*..

Za hlavní problémy současného prostorového stavu řešeného území lze tedy z urbanistického hlediska považovat:

- nedostatečné prostorové definování náměstí Míru, jako centrálního městského prostoru Vracova
- hmotovou neuspořádanost bloku řešeného území

Urbanistické hodnoty a potenciál místa je třeba naopak vidět v kvalitních stavbách kostela a farního komplexu, budovy městského úřadu a také budovy školy. Tyto stavby se podílí na významu středu města, jeho prostorové definici a mohou výrazně přispět k jeho prostorovému oživení i oživení z hlediska atraktivity a užívání obyvateli i návštěvníky.

stav řešeného území ve vztahu k platné územně plánovací dokumentaci

Územní plán vymezuje plochy řešeného území z funkčního hlediska jako plochy městského centra se smíšenou funkcí, plochy občanského vybavení a plochy bydlení v BD a RD. Plocha náměstí Míru je územním plánem definována jako plocha veřejného prostranství.

Plocha vnitrobloku je jako návrhová určená pro plochu občanského vybavení. Pro její obsluhu je územním plánem navržena nová komunikace.

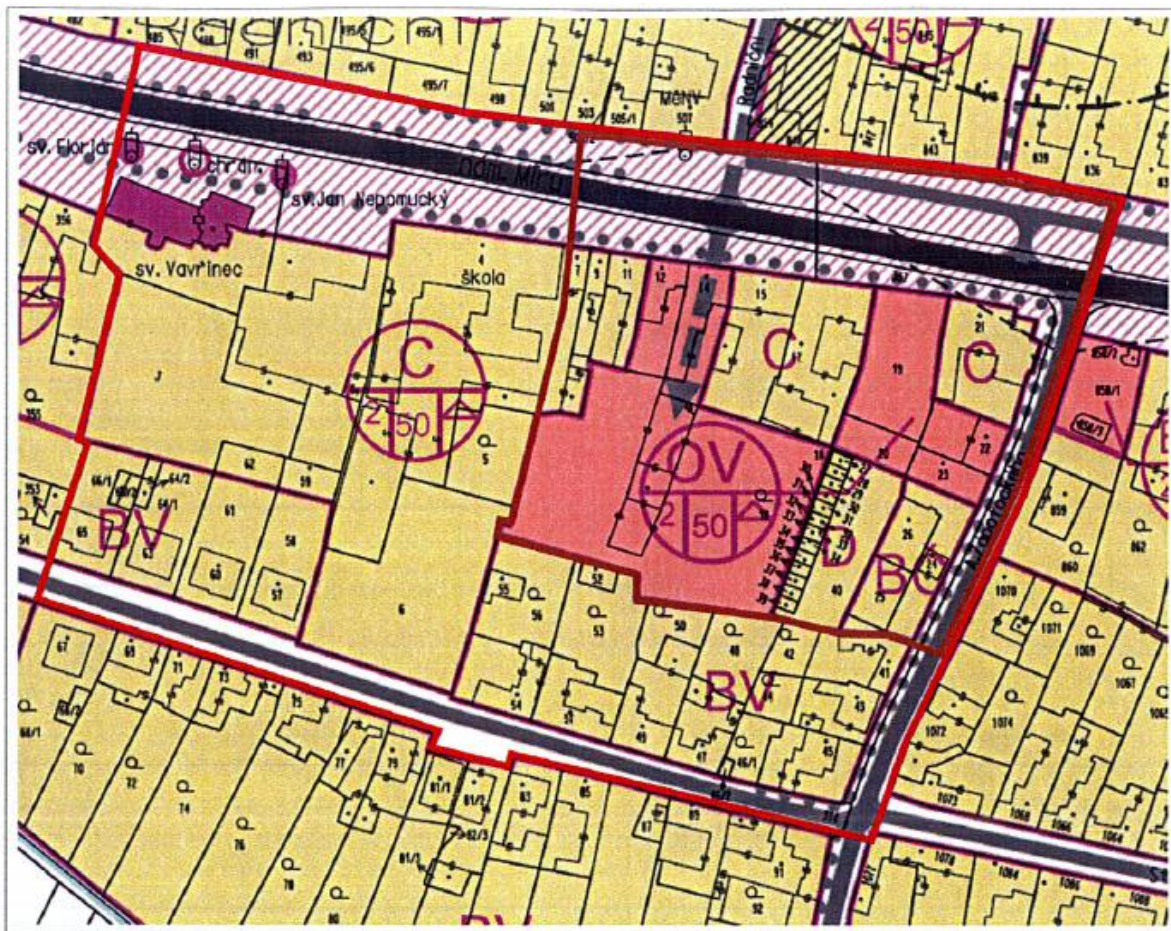


STAV	NÁVRH	URBANIZOVANÉ ÚZEMÍ
[Pink]	[Pink]	PLOCHY MĚSTSKÉHO CENTRA SE SMÍŠENOU FUNKCÍ
[Pink]	[Pink]	PLOCHY SMÍŠENÉ - BYDLENÍ, VÝROBNÍ SLUŽBY
[Orange]	[Orange]	PLOCHY BYDLENÍ V BYTOVÝCH DOMECH
[Orange]	[Orange]	PLOCHY BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH
[Yellow]	[Yellow]	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ
[Yellow]	[Yellow]	PLOCHY VINNÝCH SKLEPŮ
[Yellow]	[Yellow]	PLOCHY INDIVIDUÁLNÍ REKREACE
[Yellow]	[Yellow]	PLOCHY PRO SPORT A REKREACI
[Green]	[Green]	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ
[Grey]	[Grey]	PLOCHY PRŮMYSLOVÉ VÝROBY A SKLADŮ
[Grey]	[Grey]	PLOCHY TECHNICKÉHO VYBAVENÍ
[Brown]	[Brown]	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ VÝROBY
[Green]	[Green]	VEŘEJNÁ ZELENĚ
[Green]	[Green]	HŘBITOV

komunikace navržená
platným územním plánem

Podrobnější regulativy jsou stanoveny v regulačním výkresu (viz obr. níže). Regulační výkres je součástí koncepce územního plánu a zpřesňuje ji podrobnějšími prostorovými regulativy. *Pravděpodobně nedopatřením jsou plochy stávajících RD v řešeném území v regulačním*

výkresu navrženy odlišně od skutečného stavu (i koncepce územního plánu) – jako plochy pro bydlení v bytových domech..



VÝŘEZ Z REGULAČNÍHO VÝKRESU ÚPM VRACOV - PROSTOROVÁ REGULACE

STAV	NÁVRH	
		PLOCHY NEZASTAVITELNÉ
		STABILIZOVANÁ ÚZEMÍ
		ROZVOJOVÉ PLOCHY
		ARCHITEKTONICKY VÝZNAMNÉ PROSTORY

FUNKČNÍ VYUŽITÍ		CCA POČET BYTŮ
PODLAŽNOST		SKLONITÉ ZASTŘEŠENÍ
KOEFICIENT ZASTAVĚNÍ POZEMKU		

- C** PLOCHY MĚSTSKÉHO CENTRA
- BČ** PLOCHY SMÍŠENÉ
- BV** PLOCHY BYDLENÍ V BYTOVÝCH DOMECH
- BS** PLOCHY BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH
- OV** PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Základním cílem územní studie je navrhnout a prověřit koncepci prostorového a funkčního uspořádání řešeného území. Tato koncepce zahrnuje také i připravované stavební aktivity v řešeném území a stanovuje pro ně základní prostorové regulativy.

NÁVRH ŘEŠENÍ – ZOHLEDNĚNÍ POŽADAVKŮ NA ŘEŠENÍ

Základní zásady pro rozvoj území a jeho funkce jsou stanoveny platným územním plánem. Koncepce navržená v této územní studii vychází z platného územního plánu

urbanistická koncepce

Řešené území se nachází v centru města Vracova, je tvořeno a obklopeno urbanizovanými a zastavěnými plochami.

Zástavba řešeného území i okolí je bloková. Bloky zástavby jsou velké, většinou s rozlehlým prostorem vnitrobloku, někdy neuzavřené.



Rozlehlost bloků je dána historickým srůstáním řadové vesnické zástavby včetně přilehlých záhumnků.

Územní studie předpokládá doplnění zástavby do vnitrobloku (obecní dům, živnostenské domy), dále zástavbu proluk a výhledově také možnou přestavbu některých objektů.

Plánované stavby jsou prostorově formovány tak, aby podél obslužné komunikace (umístěné dle platného územního plánu) vznikl volný, ale stavbami jasně definovaný veřejný

prostor. Tento prostor posílí funkci náměstí (Míru) v místě před budovou městského úřadu.



navrhované rozšíření prostoru nám. Míru v místě před radnicí

Ve vnitrobloku jsou dále vymezeny veřejné prostory, plochy parkové zeleně s dětským hřištěm, víceúčelová plocha pro kulturní a společenské akce. Komunikační napojení vnitrobloku na okolní ulice je voleno tak, aby umožnilo dobrou prostupnost území pro pěší a cyklisty a naopak zklidněný charakter automobilové obsluhy. Plochy pro parkování jsou vymezeny v nutné míře s ohledem na městský charakter území.

Prostorové a funkční regulativy jsou vymezeny graficky (výkres č.3 – Hlavní výkres s regulativy).

Vhodný příklad a možná varianta prostorového, případně i materiálového řešení důležitých staveb je formulována graficky (výkres č.6 - Varianta detailního řešení).

koncepte technické infrastruktury

Koncepce napojení místa a plánovaných staveb na síť technické infrastruktury byla prověřena v rámci původního záměru výstavby obchodního domu. V rámci aktuálního záměru v území (výstavba Obecního domu) je tato koncepce napojení na TI zachována

kanalizace

Napojení nových objektů v území na kanalizaci je navrženo napojením na stávající kanalizační řad. Obecní dům bude napojen na stávající kanalizační řad v ulici Mlýnské přes existující odbočku vedenou z tohoto řadu do vnitrobloku. Bude také vybudováno nápojné místo pro připojení splaškové kanalizace nově připravovaných živnostenských domů a

napojení dešťových vod z veřejných ploch. Kvůli výškovým poměrům v území se pro napojení splaškové kanalizace živnostenských domů počítá s přečerpáváním.

Pro nakládání s dešťovými vodami v území bude v maximální míře (tam kde to bude technicky a prostorově možné, případně to nebude vyloučeno hydrogeologickými poměry místa) uvažováno s vsakováním či alespoň retencí dešťových vod. Živnostenské domy, jejichž součástí budou i vlastní plochy zahrad, budou vybaveny podzemní nádrží na jímání dešťových vod s přepadem do vsaku. Jímané vody budou využívány např. pro závlahy zahrad.

Napojení na kanalizaci ostatních objektů (zástavba proluky, přestavby a stavební úpravy stávajících objektů) bude řešeno s využitím stávajících přípojek na kanalizační soustavu, případně vybudováním nového napojení na stávající řady vedené v ulicích Mlýnské, Nádražní a nám. Míru.

elektrická energie

Napojení nově navržených i stavebně upravovaných objektů na elektrickou energii bude řešeno individuálním napojením na nn rozvody vedené v ulicích Mlýnské, Nádražní a nám. Míru.

Vedení nn bude přivedeno do vnitrobloku a bude připraveno nápojně místo pro napojení živnostenských domů.

voda

Napojení nově navržených i stavebně upravovaných objektů na vodovod bude řešeno individuálním napojením na vodovodní řady vedené v ulicích Mlýnské, Nádražní a nám. Míru.

Vodovodní řad bude přiveden do vnitrobloku a bude připraveno nápojně místo pro napojení živnostenských domů.

plynovod

Napojení nově navržených i stavebně upravovaných objektů na plynovod bude řešeno individuálním napojením na ntl rozvody plynovodu vedené v ulicích Mlýnské, Nádražní a nám. Míru.

Nntl plynovod bude přiveden do vnitrobloku a bude připraveno nápojně místo pro napojení živnostenských domů.

veřejné osvětlení

V územní studii jsou navrženy nové plochy veřejných prostranství, ve vnitrobloku. Součástí vybavení těchto ploch bude samozřejmě také veřejné osvětlení.

Plochy veřejných prostorů a prostranství, parku budou mít veřejné osvětlení napojené na stávající síť městského veřejného osvětlení. Koncepce veřejného osvětlení na ploše náměstí bude součástí architektonicko-urbanistického projektu.

koncepce dopravní infrastruktury

Zajištění dopravní obslužnosti území a navržených staveb, stejně jako zajištění ploch pro dopravu v klidu (parkovací stání) je nezbytnou podmínkou realizace a funkčnosti jakýchkoli stavebních zásahů a výstavby v řešeném území. Pro oživení místa a jeho funkci je nezbytné také jeho dostatečné a pestré napojení na síť pěších komunikací.

Vzhledem k velikosti bloku a plánované obchodní funkci uvnitř bloku navrhuje územní plán vybudování obslužné komunikace do vnitrobloku napojené na sběrnou komunikaci I/54 (nám. Míru). Tato koncepce stanovená územním plánem je v územní studii zachována.

V územní studii je také navržena síť pěších cest, napojená na stávající pěší komunikace. Některé navržené pěší komunikace mohou být užívány také jako občasné pojízdné, pro zajištění nezbytné obsluhy jednotlivých objektů. Vždy ale musí být dodržena zásada, že nebude umožněn běžný průjezd vnitroblokem.

V rámci studie jsou také navrženy možné pěší průchody přes dvory objektů v uliční frontě do nám. Míru. Případná realizace těchto pěších průchodů je samozřejmě podmíněná zájmem vlastníků nemovitostí. V případě jejich realizace mohou tyto průchody přispět ke zvýšení prostorové i obchodní atraktivity jak dotčených nemovitostí, tak i veřejných ploch a prostranství budovaných ve vnitrobloku.

Pro navržené nové funkce v území, ať už se jedná o prodejní plochy, plochy občanské vybavenosti nebo plochy pro byty, je nezbytné vybudování dostatečného počtu parkovacích stání. Pro určení počtu parkovacích stání je třeba postupovat dle normy *ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací*. V rámci územní studie jsou navržena parkovací stání na ploše náměstí, dále před živnostenskými domy a u kuželny.

Celková předpokládaná bilance parkovacích stání:

parkoviště na náměstí:	34
parkoviště před živnostenskými domy:	20
parkoviště u vstupu do parku z u. Mlýnské:	9
parkoviště u vjezdu z ul. Nádražní:	8
parkoviště u kuželny:	31

Další parkovací místa mohou vzniknout přeorganizováním prostoru za stávajícím bytovým domem na ulici Nádražní (cca 12), která by primárně byla využívána obyvateli bytového domu. Předpokládá se také využití dvorů v bloku při nám. Míru pro parkování vozidel bydlících.

ODŮVODNĚNÍ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ

Územní studie předkládá koncepční prostorové a funkční řešení uspořádání centra města Vracova. V navrhovaném řešení jsou zohledněny požadavky zadavatele na předpokládaný rozvoj v území. Regulačními podmínkami jsou stanoveny koncepční prostorové a funkční požadavky na zástavbu a fungování území. Velký důraz je kladen na prostorovou a funkční koncepci veřejných prostorů a jejich přínosné zapojení do urbanistické struktury města.

Platná územně plánovací dokumentace předpokládá umístění občanské vybavenosti a vybudování nové obslužné komunikace do území. Navrhované řešení je v souladu s platnou územně plánovací dokumentací (ÚP).
