

ÚZEMNÍ STUDIE
VRACOV NÁM. MÍRU – JIŽNÍ ČÁST

ZÁKLADNÍ ÚDAJE

| | |
|--------------------|--------------------------------------------------------------|
| název: | Územní studie „Vracov nám. Míru – jižní část“ |
| 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 |

PODNĚT K VYPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Výchozím podnětem pro zadání a zpracování územní studie je záměr investora vybudovat v lokalitě velkoplošnou prodejnu (Tesco). 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 záhumníkovými 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 (proluky, rozestavěný skelet ve vnitrobloku)

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.

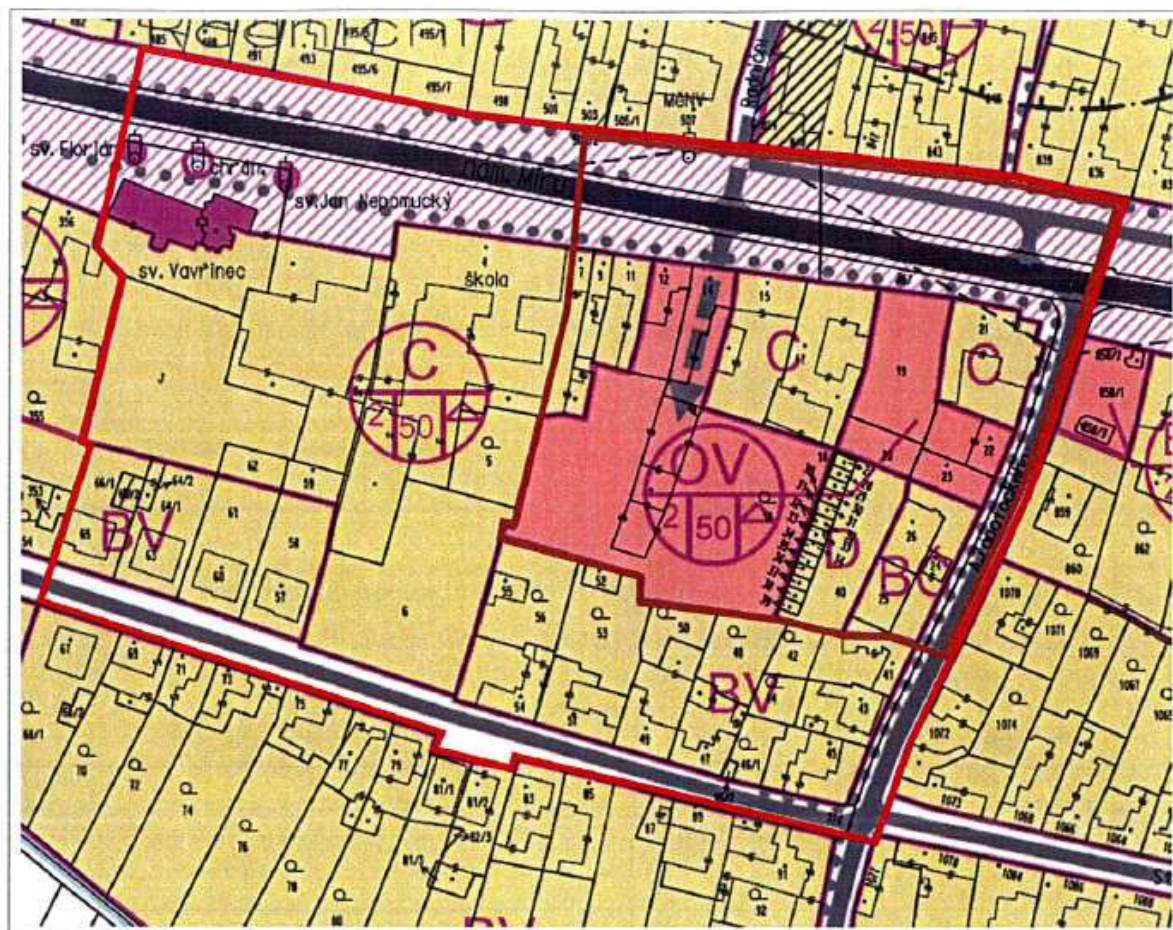
Plocha vnitrobloku je jako návrhová určená pro plochu občanského vybavení. Pro její obsluhu je územním plánem navržena nová komunikace.



| STAV | NÁVRH | URBANIZOVANÉ ÚZEMÍ |
|------------------------|------------------------|--------------------------------------------|
| [Purple swatch] | [Purple swatch] | PLOCHY MĚSTSKÉHO CENTRA SE SMÍŠENOU FUNKCÍ |
| [Orange swatch] | [Orange swatch] | PLOCHY SMÍŠENÉ - BYDLENÍ, VÝROBNÍ SLUŽBY |
| [Light orange swatch] | [Light orange swatch] | PLOCHY BYDLENÍ V BYTOVÝCH DOMECH |
| [Yellow-orange swatch] | [Yellow-orange swatch] | PLOCHY BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH |
| [Yellow swatch] | [Yellow swatch] | PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ |
| [Light yellow swatch] | [Light yellow swatch] | PLOCHY VINNÝCH SKLEPŮ |
| [Yellow-green swatch] | [Yellow-green swatch] | PLOCHY INDIVIDUÁLNÍ REKREACE |
| [Light green swatch] | [Light green swatch] | PLOCHY PRO SPORT A REKREACI |
| [White swatch] | [White swatch] | PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ |
| [Grey swatch] | [Grey swatch] | PLOCHY PRŮMYSLOVÉ VÝROBY A SKLADŮ |
| [Light grey swatch] | [Light grey swatch] | PLOCHY TECHNICKÉHO VYBAVENÍ |
| [Brown swatch] | [Brown swatch] | PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ VÝROBY |
| [Green swatch] | [Green swatch] | VEŘEJNÁ ZELENĚ |
| [Dark green swatch] | [Dark green swatch] | 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

CÍL ÚZEMNÍ STUDIE

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

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 přílehlých záhumenků.

Územní studie předpokládá doplnění zástavby do vnitrobloku (velkoplošná prodejna, 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.



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).

Doporučené konkrétní varianty prostorového, případně i materiálového řešení důležitých staveb jsou formulovány graficky (výkres č.6 - Varianty detailního řešení).

koncepte technické infrastruktury

Z hlediska stavebního i z hlediska napojení na síť TI lze považovat za zásadní stavební činnost v území výstavbu velkoplošné prodejny. V rámci této stavby bude také připravena základní infrastruktura jak pro samotnou stavbu, tak i pro navazující (časově) výstavbu živnostenských domů. Protože investor velkoplošné prodejny již zahájil projektové a přípravné práce, byly v rámci těchto prací prověřeny i možnosti napojení stavby a navazující výstavby na síť TI.

kanalizace

Napojení nových objektů v území na kanalizaci je navrženo napojením na stávající kanalizační řad. Velkoplošná prodejna bude napojena na stávající kanalizační řad v ulici

Mlýnské přes existující odbočku vedenou z tohoto řadu do vnitrobloku. V rámci výstavby velkoplošné prodejny 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.

V rámci výstavby velkoplošné prodejny bude potom vedení nn přivedeno do vnitrobloku a bude připraveno nápojné 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.

V rámci výstavby velkoplošné prodejny bude potom vodovodní řad přiveden do vnitrobloku a bude připraveno nápojné 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.

V rámci výstavby velkoplošné prodejny bude potom ntl plynovod přiveden do vnitrobloku a bude připraveno nápojné 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. Veřejné osvětlení bude zajištěno dvěma základními způsoby. U plochy parkoviště před velkoplošnou prodejnou, které bude v majetku vlastníka prodejny bude veřejné osvětlení vybudováno, hrazeno a provozováno vlastníkem objektu – nebude tedy napojeno na městskou síť veřejného osvětlení (není samozřejmě vyloučena dohoda vlastníka s městem na jiném způsobu).

Plochy ostatních veřejných prostorů a prostranství, parku budou mít veřejné osvětlení napojené na stávající síť městského veřejného osvětlení.

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.

Za stěžejní je v tomto směru nutno považovat plánovanou výstavbu velkoplošné prodejny, parkoviště a dopravního napojení. 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. Navržená komunikace a křižovatka s komunikací I/54 je potom podrobně řešena a projednána s DOSS v rámci přípravy výstavby velkoplošné prodejny s ohledem na požadavky dané touto územní studií.

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 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 parkovišti před velkoplošnou prodejnou, dále před živnostenskými domy

Celková předpokládaná bilance parkovacích stání:

| | |
|--------------------------------------------|----|
| parkoviště před velkoplošnou prodejnou: | 43 |
| parkoviště před živnostenskými domy: | 18 |
| parkoviště u vstupu do parku z u. Mlýnské: | 9 |
| parkoviště u vjezdu z ul. Nádražní: | 8 |

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.

Ve vazbě na zamýšlenou rekonstrukci objektu stávající školy na nám Míru, je možné prostor před školou, směrem do náměstí, rozšířit a částečně také využívat jako plochu pro odstavení osobních automobilů (max cca 17 oa)

Celkem jsou tedy vytvářeny podmínky pro vybudování minimálně 90-107 parkovacích míst.