

ÚZEMNÍ STUDIE

VS1 JIP

V BOŘANOVICÍCH

zadání

Název: Územní studie VS1 JIP

Stupeň: Zadání

Pořizovatel: Obecní úřad Bořanovice smluvně zastoupený
Bc. Jaromírem Trtíkem, www.trtik.net

Zadání zpracoval: Bc. Jaromír Trtík

Datum zpracování: červenec - srpen 2018

OBSAH

I.	Úvodní informace, podklady pro zadání	4
II.	Rozsah území řešeného územní studií.....	4
III.	Obsah územní studie	4
IV.	Rozsah územní studie	6

I. ÚVODNÍ INFORMACE, PODKLADY PRO ZADÁNÍ

Územní studie Nad hřištěm je pořizována z podnětu vlastníka pozemku.

Nutnost zpracovat územní studii (dále i „ÚS“) předepisuje platný Územní plán Bořanovice ve znění změny č. 1 a č. 2 (dále i ÚP Bořanovice).

Účelem ÚS je zpracování územně plánovacího podkladu pro rozhodování v území.

Cílem ÚS je návrh urbanistického návrhu řešícího rozšíření provozní plochy stávajícího areálu společnosti JIP.

Požizovatelem ÚS je Obecní úřad Bořanovice, který splňuje kvalifikační požadavky dané v § 6 odst. 2 a § 6 odst. 16 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, na základě smlouvy s fyzickou osobou, splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti (Bc. Jaromír Trtík).

II. ROZSAH ÚZEMÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMNÍ STUDIÍ

Rozsah řešeného území je vymezen zastavitelnou plochou VS1 dle ÚP Bořanovice, tzn., že se jedná o p.p.č. 99/8, 136/16 a 99/5, vše k.ú. Bořanovice. Nad toto vymezení dané územním plánem bude do řešeného území zahrnuta i ulice Hovorčovická, tj. p.p.č. 334/1 k.ú. Bořanovice.

III. OBSAH ÚZEMNÍ STUDIE

Územní studie bude řešit doposud nezastavěnou, ale zastavitelnou lokalitu výroby a skladování, která přímo navazuje na již zastavěné území výroby a skladování (areál JIP).

Bude navržena koncepce zástavby lokality formou regulačních prvků zpracovaných v územní studii.

Urbanistická koncepce bude řešit zástavbu pozemku skladovou halou potravin o rozsahu 5 000 m².

Součástí řešení bude kapacitní parkoviště pro velkoobjemové nákladní vozy s kapacitou cca 44 stání.

Bude řešena technická infrastruktura a dopravní řešení pro dané území.

Bude navržen systém doplnění vysoké a střední zeleně v rámci nově koncipovaného využití ploch.

Řešené území je v ÚP Bořanovice navrženo jako plocha výroby a skladování VS.
Plocha VS je ÚP Bořanovice definována následovně:

Hlavní využití:

Výroba a velkokapacitní sklady.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- výroba nerušící
- sklady a skladovací plochy
- stavební dvory a zařízení pro údržbu komunikací
- administrativní, provozní a skladové budovy pro obsluhu plochy
- stavby integrovaného záchranného systému – hasičský záchranný sbor, policie
- stavby pro obchod a služby
- čerpací stanice pohonných hmot
- odstavná a parkovací stání
- komunikace místní, účelové a pěší
- řadové a halové garáže
- sítě a zařízení technické infrastruktury
- zeleň (veřejná, ochranná apod.)

Podmínečně přípustné využití území, činnosti a stavby

Podmínkou je, že: - nesmí být v rozporu s hlavním využitím

- plochy hygienické ochrany nesmí být ohroženy hlukem, prachem a zápachem

- zařízení školská, zdravotnická, kulturní a sportovní pro obsluhu zóny
- stavby pro přechodné ubytování a stavby pro veřejné stravování pro obsluhu zóny

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné využití než přípustné a podmíněně přípustné

Pravidla uspořádání území:

Max. zastavěná plocha pozemku: 60 %, max. plocha jednoho stavebního objektu 5 000 m².

Min. plocha zeleně: 20 %

Pokud na nové ploše vymezené územním plánem budou umístěny záměry, které mohou ovlivnit akustickou situaci, bude k danému záměru třeba vypracovat detailní hlukovou studii pro výstavbu i provoz a na základě studie budou navržena protihluková opatření ochrany chráněných objektů.

Bude preferováno nízkoobrátkové dopravní obslužení tak, aby se nezatěžovala komunikační síť.

Územní plán ÚP Bořanovice doplňuje informaci pro zastavitelnou plochu VS1 takto:

Umístění staveb v ploše bude respektovat ochranné pásmo sdělovacího vedení. Pro plochu výroby a skladování VS 1 je navrhována výstavba trafostanice TS 4N, taktéž napojené z venkovního vedení 22 kV.

Plocha VS1 je zařazena do tzv. komerční zóny. Pravidla pro komerční zónu jsou následující:
Východně od stávající silnice II. třídy nebudou umístovány nové plochy a stavby pro bydlení.

Nová výstavba, dostavba staveb bude dodržovat následující pravidla:

- Max. výška zástavby: 2 NP + podkroví, hospodářské, skladovací a výrobní stavby max. 10 m.
- Odstavování vozidel si každý musí zajistit na vlastním pozemku.

Územní studie může navrhnout úpravy územního plánu a to nejen pro stávající nezastavěné území. Úpravy mohou sloužit jako podklad pro pořízení změny územního plánu. Přehledu úprav bude věnována samostatná kapitola.

IV. ROZSAH ÚZEMNÍ STUDIE

Územní studie bude mít jak textovou, tak i grafickou část. Součástí grafické části bude řešení dopravy a technické infrastruktury a architektonické řešení. Vizualizace není podmínkou.

Územní studie bude zpracována v tištěné i digitální podobě. Digitální podoba čistopisu bude předána v JPG a Wordu a ve vektorových datech použitelných pro další zpracování. Pokyn k tisku dá pořizovatel, a to až po případných úpravách ÚS.

Grafická část bude řešena v takovém měřítku, aby byly jednotlivé prvky řešení dobře rozpoznatelné. Tedy v měřítku 1: 2000 nebo 1:1000.