

# Bořanovice

Plocha VS1 JIP

Územní studie

Návrh

Textová část

---

Projektant: Ing.arch.Ivan Štros

Objednatel: JIP

Pořizovatel: Obecní úřad Bořanovice smluvně zastoupený Bc. Jaromírem Trtíkem  
([www.trtik.net](http://www.trtik.net))

říjen 2018

zodpovědný projektant  
architektonicko-urbanistická část

Ing.arch.Ivan Štros

### **SEZNAM PŘÍLOH :**

#### **1) TEXTOVÁ ČÁST**

#### **2) GRAFICKÁ ČÁST**

1) Komplexní návrh	1:1000
2) Veřejná infrastruktura	1:1000
3) Regulační výkres	1:1000
4) Širší vztahy	1:5000

### **OBSAH:**

#### **1) TEXTOVÁ ČÁST**

##### **A) Základní údaje**

###### **A.) Hlavní cíle řešení**

- A. 2 ) Zhodnocení vztahu dříve zpracované a schválené územně plánovací dokumentace a konceptu urbanistické studie**
- A. 3) Vyhodnocení souladu s cíly územního plánování**

##### **B) Řešení urbanistické studie**

###### **B. 1) Vymezení řešeného území**

###### **B. 2) Specifické charakteristiky řešeného území vyplývající z jeho polohy a funkcí, včetně základních podmínek ochrany civilizačních a kulturních hodnot území**

###### **B. 3) Vazby řešeného území na širší okolí a ostatní části obce**

###### **B. 4) Návrh urbanistické koncepce**

###### **B. 5) Regulační prvky plošného a prostorového uspořádání a architekt. řešení**

###### **B. 6) Limity využití území včetně stanovených záplavových území**

###### **B. 7) Návrh řešení občanského vybavení**

###### **B. 8) Návrh řešení dopravy**

###### **B. 9) Návrh řešení technického vybavení**

###### **9. 1. Vodní hospodářství**

###### **9. 1. 1. Kanalizace**

###### **9. 1. 2. Vodovody**

###### **9. 2. Zásobování plynem**

###### **9. 3. Zásobování el. energií**

###### **9. 4. Vytápění a ohřev teplé užitkové vody**

###### **9. 5. Spoje**

###### **9. 6. Nakládání s odpady**

- B. 10) Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění**
- B. 11) Návrh řešení požadavků civilní ochrany**
- B. 12) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na životní prostředí a na zemědělský půdní fond**
- 13.1. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na životní prostředí**
- 13. 2. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond**

## **C. Závazná část**

### **A) Základní údaje**

#### **A. 1) Hlavní cíle řešení**

Hlavní cíle řešení urbanistické studie lokality Bořanovice VS 1 JIP jsou následující :

- v souladu s územním plánem obce Bořanovice vymezit koncepci zástavby lokality formou regulačních prvků zpracovaných v územní studii, hlavní funkce bude smíšená výroba a skladování VS
- urbanistická koncepce bude řešit zástavbu pozemku skladovou halou potravin o rozsahu 5 000 m<sup>2</sup>
- součástí řešení bude kapacitní parkoviště pro vozy TIR a NA s kapacitou cca 44 stání
- bude navržen reálný a ekonomický systém technické infrastruktury a dopravní obsluhy
- bude navržen systém doplnění vysoké a střední zeleně v rámci nově koncipovaného využití ploch

#### **A 2 ) Zhodnocení vztahu dříve zpracované a schválené územně plánovací dokumentace a územní studie**

Obec Bořanovice má zpracovaný a schválený územní plán, kde je řešena i navrhovaná lokalita.

#### **A.3) Vyhodnocení souladu s cíly územního plánování**

Koncepce územní studie je v souladu s platnou územně plánovací dokumentací a je zpracována v souladu s cíly územního plánování. Urbanistická struktura je navržena v souladu s potřebou objednatele i obce.

## **B) Řešení územní studie**

### **B.1 ) Vymezení řešeného území**

Řešené území trojúhelníkového tvaru je vymezeno Hovorčovickou ulicí ze severu, stávajícím areálem JIP ze západu a v katastru značenou komunikací Na kápí, jedná se o p. p. č. 99/8 k. ú. Bořanovice. Pozemky p.p.č.136/6 a 99/5 nejsou pro řešení potřeba a do studie tudíž zahrnutý nebyly.

### **B.2 ) Specifické charakteristiky řešeného území vyplývající z její polohy a funkcí, včetně základních podmínek ochrany přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území**

Řešené území se nachází na východním okraji střední části obce Bořanovice a je mírně svažité k severu.

V územním plánu Bořanovic je plocha charakterizována jako území VS1-výroba a skladování.

Jedná o volné pole svažující se k Hovorčovické ulici, po které je vedena cyklotrasa.

Napojovací body technické infrastruktury jsou vesměs v kontaktu s Mělnickou ulicí, která je zároveň páteřní komunikací obce a jedná se o kr. silnici II/243.

Z hlediska přírodních hodnot je v územním plánu navržena liniová zeleň podél Hovorčovické ulice – alej, v blízkosti řešeného území s nevyskytují žádné jiné přírodní prvky.

Z hlediska civilizačních a kulturních hodnot nemá řešené území podstatný význam pro obec jako centrum společenských funkcí.

### **B.3) Vazby řešeného území na širší okolí a ostatní části obce**

Z hlediska dopravy je lokalita přímo napojena na Hovorčovickou ulici, která ústí do páteřní komunikace obce - kr.silnici II/243.

Z hlediska občanské vybavenosti je lokalita v přístupové vzdálenosti do centra obce se základní OV a pomocí cyklostezky propojena s širším územím.

V rámci řešení technické infrastruktury bude lokalita napojena na stávající vedení technické infrastruktury v blízkosti Mělnické ulice – II/243.

Z hlediska demografických, sociálních a ekonomických výhledů jsou v rámci řešeného území zajištěny plochy pro výstavbu objektů výroby a skladování.

#### **B.4 ) Návrh urbanistické koncepce**

Určujícím prvkem koncepce je návrh objektu skladování a plochy parkoviště, tyto objekty pak zabírají většinu ploch lokality.

Z hlediska dopravní infrastruktury je navržena obsluha lokality pomocí rekonstrukce pokračování Hovorčovické ulice, kde se počítá též s výstavbou chodníku.

Parkoviště je dimenzováno pro pohyb a odstavování velkoobjemových nákladních aut v potřebném rozsahu.

Podél Hovorčovické ulice je navržena v souladu s územním plánem stromová alej.

#### **B 5 ) Regulační prvky plošného a prostorového uspořádání a architektonického řešení**

Regulačními prvky plošného a prostorového uspořádání a architektonického řešení plochy VS1 jsou:

- návrh funkčního členění území
- návrh dopravní struktury
- návrh omezení umístění objektů formou regulačních čar

Regulační čáry vymezují prostor, kde může být objekt umístěn. Jedná se o zobecňující parametr, vycházející především z §25 Vyhlášky 501/2006 Sb. Při usazování konkrétních staveb se bude vycházet ze znění tohoto ustanovení a ze znění dalších právních norem upravujících odstupové vzdálenosti staveb od hranic parcel, od komunikací a od staveb navzájem s přihlédnutím k jejich charakteru.

Způsob zástavby jednotlivých pozemků je vymezen následujícími prvky:  
- velkokapacitní objekt skladování do velikosti 5 000 m<sup>2</sup>.

Výška zástavby nebude výrazně převyšovat sousední objekt.

Z hlediska funkčního je řešené území v územním plánu vymezeno jako plocha výroby a skladování – VS1.

Architektonické řešení objektů není omezeno formou určení typu střech.

Plošný rozsah objektů je vymezen na max. 5 000m<sup>2</sup> a procento ozelenění je určeno na min 20% pozemku.

#### **B.6 Limity využití území včetně stanovených záplavových území**

Limity využití území jsou následující:  
- ochranné pásmo sdělovacího vedení

Záplavové území se řešeného území netýká.

## **B 7) Návrh řešení občanského vybavení**

V rámci řešení urbanistické studie není řešeno umístění občanského vybavení.

## **B.8 ) Návrh řešení dopravy**

Lokalita pro výstavbu objektu VS a parkoviště je dopravně napojena ze stávající obslužné komunikace Hovorčovické ulice, která je přímo napojena na páteřní komunikaci obce – kr.silnici II/243 v Mělnické ulici.

Stávající komunikace je prodloužena k vjezdu do areálu v parametrech umožňujících pohyb nákladních vozidel NA TIR (16m) a NA (11m).

Parkoviště pro nákladní vozidla TIR a NA je navrženo v kapacitě cca 44 stání.

Pěší provoz je řešen návrhem chodníku v šíři 1,5m podél komunikace až ke vstupu do nového objektu.

Po komunikaci je zároveň vedena cyklotrasa.

## **B.9 ) Návrh řešení technického vybavení**

### **9.1. Vodní hospodářství**

#### **Úvod**

Bořanovice, v jejichž části se nachází lokalita nové výstavby, má odkanalizování řešeno oddílnou kanalizační soustavou. Splaškové kanalizační gravitační stoky jsou položeny v Družstevní ulici a vodovodní řad taktéž.

#### **9. 1. 1. Kanalizace**

##### **Odvodnění navrhované zástavby je navrženo oddílnou kanalizací.**

Pro likvidaci splaškových vod lokality je navržena splašková gravitační kanalizace, která je vedena v Hovorčovické ulici a je zaústěna do stávající kanalizační gravitační stoky v Družstevní ulici. Dimenze této kanalizace bude určena v navazujícím stupni dokumentace, nárůst EO připojených na tuto kanalizaci činí cca 5 EO.

Likvidace dešťových vod bude řešena jednak vsakem na pozemku.

#### **9. 1. 2. Vodovod**

Zásobování pitnou vodou řešeného území je navrženo vodovodním řadem napojeným na stávající vodovodní řad v ulici Družstevní.

Rozvod vody bude navržen tak, aby byla zajištěna dodávka požární vody pro požární hydrant.

## **9.2. Zásobování plynem**

Stávající STL plynovodní řad je veden v ulici Družstevní, na který je napojen nově navržený řad vedoucí Hovorčovickou ulicí až k navrženému areálu.

## **9.3. Zásobování el.energií**

Zásobování elektrickou energií je řešeno z nově navržené trafostanice umístěné v souladu s územním plánem přímo v řešeném areálu.

**Veřejné osvětlení** bude realizováno svítidly umístěnými podél Hovorčovické ulice na ocelových stožárech (cca 11 ks) a bude napojeno na stávající vedení veřejného osvětlení v ulici Mělnická.

## **9.4. Vytápění a ohřev teplé užitkové vody**

Vzhledem k navrhované plynofikaci lokality se počítá s využitím především plynu pro vytápění a ohřev TUV.

## **9.5. Nakládání s odpady**

Likvidace odpadu bude organizována v rámci systému likvidace odpadu Bořanovic, sběr bude zaměřen na separaci jednotlivých složek.

## **B.10 ) Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění**

Řešené území není dotčeno plochami poddolovaného území ani plochami pro dobývání ložisek nerostů.

## **B.11 ) Návrh řešení požadavků civilní ochrany**

Vzhledem k počtu zaměstnanců – cca 5 osob, bude řešeno jejich ukrytí v rámci obce.

Nouzové zásobování pitnou vodou bude řešeno pomocí mobilních cisteren.  
Odběrným místem pro čerpání vody k hašení požáru budou požární hydranty.

## **B.12 ) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na životní prostředí a na zemědělský půdní fond**

### **12.1. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení ' na životní prostředí**

V rámci řešení se počítá jednak s výsadbou stromů v areálu na vhodných místech, dále je pak v souladu s územním plánem navržena stromová alej souběžně s Hovorčovickou ulicí.

Vzhledem k tomu, že se dnes jedná o pole, lze konstatovat přínos i v oblasti ozelenění prostoru především vysokou zelení.

Pro vytápění objektů bude využit jako hlavní medium plyn.

### **12. 2. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond**

Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu se jedná o lokalitu řešenou již v územním plánu obce, není proto nutné zpracovat samostatnou zemědělskou přílohu.

## **C. Závazná část**

Jako závazné jsou stanoveny tyto prvky řešení:

### **Regulační prvky plošného a prostorového uspořádání a architektonického řešení**

#### **Plocha VS1 – výroba a skladování :**

- návrh funkčního členění území
- návrh dopravní struktury
- návrh omezení umístění objektu formou regulačních čar

Regulační čáry vymezují prostor, kde může být objekt umístěn. Jedná se o zobecňující parametr, vycházející především z §25 Vyhlášky 501/2006 Sb. Při usazování konkrétních staveb se bude vycházet ze znění tohoto ustanovení a ze znění dalších právních norem upravujících odstupové vzdálenosti staveb od hranic parcel, od komunikací a od staveb navzájem s přihlédnutím k jejich charakteru.

Způsob zástavby jednotlivých pozemků je vymezen následujícími prvky:

- velkokapacitní objekt skladování do velikosti 5 000 m<sup>2</sup>.



Výška zástavby nebude výrazně převyšovat sousední objekt.

Z hlediska funkčního je řešené území v územním plánu vymezeno jako plocha výroby a skladování – VS1.

Architektonické řešení objektů není omezeno formou určení typu střech.

Plošný rozsah objektů je vymezen na max. 5 000m<sup>2</sup> a procento ozelenění je určeno na min 20% pozemku.

### **Limity využití území včetně stanovených záplavových území**

Limity využití území jsou následující:

- ochranné pásmo sdělovacího vedení

Záplavové území se řešeného území netýká.