

ÚZEMNÍ STUDIE

BV 27

zadání

Název: Územní studie BV 27

Stupeň: Zadání

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

Zadání zpracoval: Bc. Jaromír Trtík

Datum zpracování: červen 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 BV 27 je pořizována z podnětu vlastníků pozemků v řešeném území.

Územní plán Bořanovice v řešeném území předepisuje pořízení územní studie jako podmínku pro uskutečnění investic v území.

Účelem ÚS je zpracování urbanistického návrhu dosud BV 27 na okraji zastavěného území.

Cílem ÚS je územně plánovací podklad pro rozhodování v území.

Pořizovatelem ÚS je Obecní úřad Bořanovice, který splňuje kvalifikační požadavky dané v § 6 odst. 2 a § 6 odst. 6 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

Řešeným územím ÚS je zastavitelné území v jihovýchodní části obce. Jedná se především o tyto pozemky: p.p.č. 68/6, 69 – 73, vše k.ú. Bořanovice.

III. OBSAH ÚZEMNÍ STUDIE

Studie bude především obsahovat:

1. parcelaci zastavitelného území, cestní síť motorizovanou i nemotorizovanou
2. cyklostezku podél ulice Mělnická
3. umístění a max. prostorové parametry zástavby pro bydlení, řešení klidové dopravy
4. vymezení veřejného prostranství
5. řešení technické infrastruktury.

Vjezd do řešeného území bude z ulice Mělnická. U vjezdu bude vymezena odstavňá plocha pro sběrné nádoby separovaného odpadu (min. 6 ks).

V severozápadní části řešeného území, v šíři navazujícího areálu ASE bude navrženo parkoviště pro firmu ASE – bez nového sjezdu na ul. Mělnická, bez dopravního napojení na rodinné domky v řešeném území.

V ulicích řešeného území bude dostatečný počet parkovacích míst, tj. min. 1 veřejné parkovací místo pro každou parcelu. Tato parkovací místa neruší povinnost vlastníků parcel si na svém pozemku vytvořit min. 2 parkovací místa na 1 b.j. Pro každou další bytovou jednotku rodinného domu bude navýšen počet parkovacích míst o 1 stání.

Podél ulice Mělnická budou navržena opatření k odstranění negativních vlivů ze silničního provozu na pozemních komunikacích.

Podél ulice Mělnické bude navržen chodník (cyklostezka) vč. veřejného osvětlení vedoucí k autobusové zastávce.

Bude vymezen veřejný prostor – klidová zóna s dětským hřištěm o velikosti min. 2.200 m². Ve variantě č. 1 rozšířit veřejný prostor na min. velikost 2.800 m².

Řešené území bude propojené komunikací do ulice Chatařská. Komunikace bude sloužit pro pěší, ale v nouzovém případě bude i průjezdná.

Ty pozemky řešeného území, které jsou dnes ve skutečnosti již součástí obecní komunikace Chatařská, budou pro tento účel ponechány.

V rámci parcelace musí mít 6 parcel rozměr 1000 m².

Počet domů s 3 bytovými jednotkami může být max. 10. Počet domů s 2 bytovými jednotkami může být max. 10.

Bude vymezena regulační čára.

Dešťová voda z ulic bude řešena vsakem.

Vodovod i kanalizace řešeného území se bude napojovat na veřejnou infrastrukturu obce.

Bude naprojektováno zásobování plynem.

Bude naprojektováno veřejné osvětlení a veřejný rozhlas. Bude naprojektován sdělovací kabel s napojením jak na Mělnickou, tak i na Chatařskou ulici.

Plocha BV 27 má z Územního plánu Bořanovice předepsané následující parametry:

6.2.3. Vnější zóna

Nová výstavba, dostavba staveb bude dodržovat následující pravidla:

- *Max. výška zástavby u ploch BV, SO, RR: max. 1 NP + podkroví nebo max. 2 NP bez podkroví (u plochých a pultových střech). Max. výška hřebene 8 m od upraveného terénu.*
- *Max. výška zástavby u ostatních druhů ploch (BK, SV, OV): 2 NP + podkroví.*
- *Min. výměra pozemků 800 m².*
- *Domy bodové, nepřipouští se řadová výstavba.*
- *Kde je založena, bude respektována stávající uliční čára.*
- *Odstavování vozidel si každý musí zajistit na vlastním pozemku, a to v rozsahu min. pro 2 automobily.*

6.3.2. Bydlení vesnické (BV)

Hlavní využití:

Bydlení v rodinných domech.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- *bydlení v rodinných domech*
- *rodinná rekreace*
- *zařízení školská, zdravotnická, sociální a církevní*
- *sportovní stavby a zařízení pro obsluhu plochy (např. hřiště na volejbal, dětská hřiště)*
- *veřejná správa, pošta*
- *stavby pro přechodné ubytování do 10 lůžek*
- *stavby pro veřejné stravování*
- *stavby pro maloobchod (služby a obchod, prodejní plocha do 100 m²)*
- *odstavná a parkovací stání*
- *komunikace místní, účelové a pěší*
- *sítě a zařízení technické infrastruktury (např. domovní ČOV)*
- *zeleň (veřejná, ochranná apod.)*
- *zahrady*

Podmínečně přípustné využití území, činnosti a stavby

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

- produkce hluku, prachu a zápachu, včetně dopravní obsluhy,

nepřekračuje hygienické normy určené pro obytné plochy

- *stavby integrovaného záchranného systému integrovaného záchranného systému (hasičský záchranný sbor, policie)*

- podnikatelská činnost (služby, obchod, příp. nerušící výroba), a to do 2000 m² užitné plochy
- Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:
- jiné využití než přípustné a podmíněně přípustné
- Pravidla uspořádání území:
- Max. zastavěná plocha pozemku: 30 %, u části plochy BV 31 na p.p.č. 160/1 max. 15 %.
- Max. zastavěná plocha jedné parcely 200 m².
- Min. plocha zeleně: 40 %, u části plochy BV 31 na p.p.č. 160/1 min. 85 %.

IV. ROZSAH ÚZEMNÍ STUDIE

Územní studie bude mít jak textovou, tak i grafickou část.

Územní studie bude zpracována v tištěné i digitální podobě, přičemž koncept řešení bude předložen v alespoň 3 variantách a čistopis bude zpracován v jedné konečné variantě. Čistopis se bude dopracovávat až po projednání s obcí, vlastníky pozemků (nebo jejich zástupcem), stavebním úřadem a vybranými dotčenými orgány. Pokyn k dopracování bude dán smluvním pořizovatelem. Digitální podoba čistopisu bude předána v PDF a Wordu a ve vektorových datech použitelných pro další zpracování.

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

Počet parů potřebných pro obec: 4 ks v tištěné a digitální podobě.