

Bořanovice

Plocha BV27

Územní studie

Textová část

Projektant: Ing. arch. Ivan Štros
červenec 2020

Objednatel: Obec Bořanovice

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

OBSAH:

1) TEXTOVÁ ČÁST

A) Základní údaje

A. 1) 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 architektonického 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

12. 1. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na životní prostředí

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

2) GRAFICKÁ ČÁST

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

A) Základní údaje

A. 1) Hlavní cíle řešení

Hlavní cíle řešení urbanistické studie lokality Bořanovice BV 27 jsou následující:

- v souladu s Územním plánem Bořanovic vymezit koncepci zástavby lokality formou regulačních prvků zpracovaných v územní studii, hlavní funkce bude bydlení v rodinných domech - venkovské

- urbanistická koncepce bude řešit zástavbu izolovaných rodinných domů s rozdílnou velikostí parcel od cca 800 m² do cca 1263 m² (skutečná velikost jednotlivých pozemků bude upřesněna po jejich vytýčení)

- kapacitní rozsah navrhované zástavby bude 29 RD

- odstavování vozidel bude navrženo v rámci řešeného území

- 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

Řešení může být v následujícím stupni projektové dokumentace upraveno v souvislosti s podrobnějšími požadavky dotčených orgánů.

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

Obec Bořanovice má 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 s ohledem na ekonomii jako zástavba bydlení venkovského izolovanými rodinnými domky.

B) Řešení územní studie

B. 1) Vymezení řešeného území

Řešené území je vymezeno Mělnickou ulicí z východu, Chatařskou ulicí ze západu, zástavbou podél Sadové ulice ze severu a hranicemi dotčených parcel z jihu spolu

s ochranným pásmem produktovou a ropovodu. Lokalita zahrnuje p.p.č. 69/1, 69/2, 70, 71, 72 a část 73 k.ú. Bořanovice.

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 jižním okraji obce Bořanovice a je mírně svažité k jihu.

V územním plánu Bořanovice je plocha charakterizována jako území bydlení v rodinných domech - venkovské BV 27.

Jedná se o pole, z východu lokalita sousedí s páteřní komunikací Bořanovic, Mělnickou ulicí, na kterou bude dopravně napojena.

Z hlediska přírodních hodnot je na východní hranici řešeného území na druhé straně Mělnické ulice vymezen VKP 21 Březiněvská alej.

Z hlediska civilizačních a kulturních hodnot nemá řešené území podstatný význam pro obec jako centrum společenských funkcí, severozápadní cíp lokality se nachází v území s archeologickými nálezy.

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

Z hlediska dopravy východní část území sousedí s páteřní komunikací Bořanovic – krajská silnice č. II/243 – Mělnickou ul., na kterou bude dopravně napojena. Západní okraj lokality pak tvoří Chatařská ul., na kterou bude lokalita napojena pěší komunikací.

Z hlediska občanské vybavenosti je lokalita v přístupové vzdálenosti do centra obce se základní vybaveností a pomocí navržené cyklostezky podél Mělnické ulice bude propojena i na širší území.

V rámci řešení technické infrastruktury bude nutné respektovat ochranná pásma ropovodu a produktovodu v jižní části území, ochranné pásmo komunikace spolu s ochranným pásmem venkovního el. vedení na západním okraji lokality, ochranné pásmo fotovoltaické elektrárny ve střední části severního okraje lokality a ochranné pásmo plánované nové trafostanice navržené v jihovýchodním cípu lokality. Z hlediska stávajících kapacit je ve špičkách problematické zásobování lokality pitnou vodou a stávající kapacita ČOV je pro napojení lokality nedostačující.

Z hlediska demografických, sociálních a ekonomických výhledů jsou v rámci řešeného území zajištěny plochy pro výstavbu objektů bydlení v rodinných domech, částečně i dvougeneračních a trojgeneračních.

Na severovýchodě lokalita sousedí s plochami firmy ASE, pro kterou je určena i přiléhající část řešené lokality, tento pozemek bude od sousedících obytných ploch oddělen ochrannou

zdi, která bude sloužit k omezení negativních vlivů provozu ASE na obytné prostředí lokality. Bude provedena z trhaných KB bloků do výše min 2 m a max.2,2 m a doprovázena alejí ochranné vysoké zeleně na pozemcích sousedících RD.

Obdobná ochranná zeď bude provedena jako ochrana před negativními vlivy z Mělnické ulice na hranici navržených parcel č. 1 a 20. Tato zeď bude doplněna alejí vysoké zeleně ze strany komunikace i ze strany RD.

B. 4) Návrh urbanistické koncepce

Určujícím prvkem koncepce je návrh ekonomické dopravní struktury a ekonomického vedení sítí, s využitím stávajících sítí technické infrastruktury a respektující současné hranice majetkových držeb.

Z hlediska dopravní infrastruktury je navržena obsluha lokality pomocí nové komunikace napojené na stávající páteřní komunikaci ve východní části území - na Mělnickou ulici.

Vnitřní komunikace jsou navrženy jako zklidněné komunikace v minimálních dimenzích oboustranně obestavěné. Systém zástavby RD a velikost jednotlivých parcel vychází z možností jednotlivých ucelených pozemků. Zástavba je vymezena regulačními čarami bez určení pevné stavební čáry. Tím je dána možnost vzniku volnější struktury zástavby.

Na západním okraji při Chatařské ulici je řešeno veřejné prostranství se zázemím dětského hřiště, posezení a vysoké zeleně.

Do části lokality sloužící pro rozvoj firmy ASE je navržen samostatný sjezd z Mělnické ulice pro zlepšení vnitřní dopravní struktury firmy, řešená plocha areálu zahrnuje pouze komunikační plochy a parkoviště v souladu s charakteristikou funkce lokality.

Celá koncepce je pak doplněna návrhem výsadby zeleně tak, aby vymezovala jednotlivé funkční zóny a vhodně doplňovala prostředí.

Na navržených parcelách č. 1 a 20 se předpokládá též funkce drobné výroby, obchodu a služeb; parkování zákazníků takovýchto objektů obecně bude vždy řešeno v rámci těchto parcel.

Pokud bude schválen připravovaný územní plán s rozšířením lokality BV27 i o zbylou část p.p.č.72 a 73 k.ú. Bořanovice, mohou být parcely č.20-25 protaženy do tohoto území o čemž rozhodnou investoři.

B. 5) Regulační prvky plošného a prostorového uspořádání a architektonického řešení

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

- návrh funkčního členění území
- návrh dopravní struktury
- návrh parcelace pozemků pro nové domy
- návrh omezení umístění domů formou regulačních čar

Regulační čáry vymezují prostor, kde může být RD umístěn. Jedná se o zobecňující parametr, vycházející především z § 25 vyhlášky č. 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:

- izolovaný RD pro trvalé bydlení s 1 b.j., z celkového množství objektů může být max. 10 dvougeneračních a 10 třígeneračních, takže výhledová kapacita lokality bude cca 60 b.j.

Výška zástavby je vymezena jako maximálně jednopodlažní objekty s obytným podkrovím, nebo dvoupodlažní objekty bez podkroví.

Výška případného hřebene střechy je max. 8 m od upraveného terénu.

Z hlediska funkčního je řešené území v územním plánu vymezeno jako bydlení v rodinných domech

venkovské BV.

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 na 1 b.j.

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 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 podmíněčně přípustné, ubytovny

Architektonické řešení objektů není omezeno formou určení typu střech.

Plošný rozsah objektů je vymezen procentuálně poměrem zastavěné plochy objektu k celkové ploše stavební parcely s rozsahem 30 % a procento ozelenění je určeno na min 40 % pozemku.

Max. zastavěná plocha jedné parcely je 200 m².

Minimální plošný rozsah jednotlivých pozemků je určen na 800 m² pro umístění hlavní stavby.

Minimální rozsah ploch veřejných prostranství zóny mimo plochy komunikací v lokalitě má být

cca 1750 m², navrženo je 2393 m².

B. 6) Limity využití území včetně stanovených záplavových území

Limity využití území jsou následující:

- ochranné pásmo komunikace II. třídy
- ochranné pásmo venkovního VN el. vedení a trafostanice
- ochranné pásmo ropovodu a produktovou
- ochranné pásmo fotovoltaické elektrárny
- území s archeologickými nálezy

Dále je nutné v rámci další přípravy území zdokumentovat zatížení území od negativních vlivů dopravy z Mělnické ulice a provést přírodovědný průzkum zaměřený na křečka polního z hlediska ochrany přírodních hodnot území.

B 7) Návrh řešení občanského vybavení

V rámci řešení územní studie je řešeno umístění občanského vybavení – veřejného prostranství - ve formě ozeleněného prostoru s dětským hřištěm a posezením, plošný rozsah veřejného prostranství je

cca 2393 m².

B. 8) Návrh řešení dopravy

Lokalita pro výstavbu RD je dopravně napojena ze stávající páteřní komunikace – krajská silnice II/243 – Mělnické ulice, komunikací v šíři 6 m, která pak pokračuje formou obousměrné zklidněné komunikace v šíři 3,5 m s výhybnami po cca 100 m. Začátek zklidněné komunikace je odsazen od hranice křižovatky o cca 20m v souladu s normovými požadavky na napojování zklidněných komunikací na sběrné komunikace s kapacitnějším provozem. Doprovodné boční pruhy jsou dimenzovány na 2,5 m a 2 m s možností umístění podélných parkovacích stání pro návštěvníky po obou stranách komunikace. Tyto pruhy zároveň slouží k vedení některých sítí technické infrastruktury a pro vsaky. Značky začátku a konce obce jsou posunuty podél Mělnické ulice na hranu parcelace vymezující řešenou lokalitu z jihu.

Z hlediska materiálové specifikace krytu se počítá s dlažbou, což povede k menším nárokům na odvod dešťových vod.

Garážování a odstavení vozidel majitelů RD bude řešeno na vlastních pozemcích RD. Pro každou b.j. budou na pozemku domu zřízeny 2 stání. V pruzích podél komunikace je navrženo 29 stání pro návštěvy a obsluhu území.

Pěší provoz je řešen v rámci zklidněných komunikací po společných plochách s předností chodců, pěší chodník je navržen podél Mělnické ulice v šíři 1,5 m směrem k zastávce autobusu a do centra obce, výhradně pěší propojkou je napojena lokalita i na Chatařskou ulici na západním okraji území, která je dimenzována tak, aby v případě nutnosti mohla být i pojížděna.

Podél Mělnické ulice je navržena nová cyklostezka v šíři 2 m.

Umístění vjezdů na pozemky není závazné, bude řešeno v souvislosti s konkrétním umístěním jednotlivých objektů.

B. 9) Návrh řešení technického vybavení

9.1. Vodní hospodářství

Úvod

Bořanovice, v jejichž části se nachází lokalita nové výstavby, má odkanalizování řešeno společnou kanalizační soustavou. Dešťová kanalizace realizována není. Splaškové kanalizační stoky jsou položeny v Chatařské ulici.

Vodovodní řady jsou taktéž v ulici Chatařská.

9. 1. 1. Kanalizace

Odvodnění navrhované zástavby je navrženo splaškovou kanalizací a pomocí vsaků.

Vzhledem k současnému trendu je navržena splašková kanalizace tlaková, která je vedena v komunikacích lokality a je svedena do stávající gravitační kanalizace v Chatařské ulici. V následující podrobnější projektové dokumentaci bude upřesněn systém splaškové kanalizace, buď tlaková, nebo gravitační. Současná kapacita ČOV neumožňuje napojení lokality, zástavba lokality bude na kanalizační soustavu povinně připojena až po zkapacitnění ČOV, do té doby bude odkanalizování objektů řešeno pomocí žump s pravidelným vyvážáním.

Dešťová kanalizace v obci není, proto je odvod dešťových vod řešen pomocí vsaků umístěných v zelených pásích podél vnitřních komunikací. Odvodnění jednotlivých staveb a ploch na pozemcích pro RD bude řešeno v rámci těchto ploch.

Detailní řešení bude navrženo v následujícím stupni projektové dokumentace.

9. 1. 2. Vodovod

Zásobování pitnou vodou řešeného území je navrženo vodovodním řadem napojeným na stávající vodovodní řad v ulici Chatařská a v ulici Mělnická (2 varianty napojení). Vzhledem ke kapacitním problémům stávajícího zdroje ve špičkách, je v řešeném území počítáno s domovními vodojemy s tlakovými spínači, které budou řešeny na pozemcích jednotlivých domů a jejich kapacita bude odpovídat potřebám jednotlivých domů podle počtu b.j. Nový vodovodní řad bude na stávající řad napojen revizními šachtami.

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

9.2. Zásobování plynem

Stávající STL plynovodní řad je veden v Chatařské ulici, na který je lokalita napojena pomocí vnitřních STL rozvodů.

Vlastní napojení RD se předpokládá z plotových pilířků plynových, situovaných na hranicích pozemků, vybavených uzavíracími armaturami, individuálními regulátory tlaku a plynoměry.

9. 3. Zásobování el. energií

Zásobování elektrickou energií je řešeno z nově navržené trafostanice umístěné v souladu s územním plánem v jihozápadním cípu řešeného území.

NN el. rozvody jsou vedeny kabely po obou stranách zklidněných komunikací. Situační návrh je orientační, o skutečném provedení rozhoduje distributor jako budoucí vlastník a provozovatel infrastruktury.

Veřejné osvětlení bude realizováno svídky umístěnými na ocelových stožárech (cca 25 ks) a bude napojeno na stávající veřejné osvětlení v Mělnické ulici a v Chatařské ulici. Jako příloha bude položen kabel pro šíření místního rozhlasu.

9. 4. Vytápění a ohřev teplé užitkové vody

Pro vytápění a ohřev teplé užitkové vody se počítá především s elektřinou v kombinaci s tepelnými čerpadly, solárními a fotovoltaickými panely a v případě plynofikace s plynem.

9. 5. Spoje

Jako příloha NN kabelu bude položen datový kabel, který bude finálně napojen na datový kabel dle potřeb případného provozovatele služby. Ve studii je napojen na datový kabel vedoucí v Mělnické ulici. Datový kabel je navržen orientačně, o konečném řešení rozhodne investor s obcí.

9. 6. Nakládání s odpady

Likvidace odpadů z RD bude organizována v rámci systému likvidace odpadu Bořanovic. Sběrná místa pro separovaný odpad jsou 3 a jsou umístěna jednak v blízkosti napojení na Mělnickou ulici a dále v prostoru podél vnitřní komunikace v severní části lokality.

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

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 zástavby se počítá s výsadbou jednak zeleně zahrad rodinných domků, dále s výsadbou zeleně doplňující veřejné prostranství s dětskými hřišti uvnitř lokality a podél ochranné zdi pozemku ASE na pozemcích RD.

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

Pro vytápění objektů bude využito jako hlavní medium elektřina, případně plyn, a tepelná čerpadla.

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

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