

ÚZEMNÍ STUDIE

HORNÍ BOJANOVICE

"ZA DVOREM"



2

ODP.PROJEKTANT: ING.ARCH. SIMONA KODÝTKOVÁ <i>Kodýtková</i>	VYPRACOVAL: ING.ARCH. SIMONA KODÝTKOVÁ <i>Kodýtková</i>	ING.ARCH. SIMONA KODÝTKOVÁ Projektové práce ve stavebnictví U Hájků 668, 691 25 Vranovice IČO: 62148460 tel. 604 848 238
POŘIZOVATEL: OBEC HORNÍ BOJANOVICE		
	DATUM:	08/2009
	STUPEŇ:	Ús
MÍSTO: HORNÍ BOJANOVICE "ZA DVOREM"	MĚŘÍTKO:	
AKCE: ÚZEMNÍ STUDIE		

ÚZEMNÍ STUDIE

základní údaje:

AKCE:	Územní studie
MÍSTO:	Horní Bojanovice, (lokalita „Za dvorem“)
OKRES:	Břeclav
KRAJ:	Jihomoravský
POŘIZOVATEL:	Obec Horní Bojanovice
PROJEKTANT:	Ing. arch. Simona Kodýtková, U Hájku 668, Vranovice 691 25 ČKA 03287, obor územní plánování
DATUM:	08/2009

TEXTOVÁ ČÁST

obsah:

1.Průvodní zpráva

1.1 Hlavní cíle řešení

1.2 Seznam použitých podkladů, vymezení řešeného území

1.3 Věcné a časové vazby na okolní zástavbu

2.Souhrnná technická zpráva

2.1 Charakteristika řešeného území

2.2 Urbanistické řešení

2.3 Průzkumy, závěry průzkumů

2.4 Prostorové uspořádání, limity využití území, zátopová území

2.4.1. Ochranná pásma

2.4.2 Ochranná pásma vyhlášená

2.4.3 Zátopová území

2.4.4 Ostatní limity

2.5 Doprava a technická infrastruktura, likvidace TKO

2.5.1 Doprava

2.5.2 Zásobování vodou

2.5.3 Kanalizace

2.5.4 Zásobování elektrickou energií

2.5.5 Zásobování plynem

2.5.6 Přenos informací

2.5.7 Odpadové hospodářství

2.6 Architektonické regulační zásady

2.7 Návrh na vymezení ploch veřejně prospěšných staveb a asanačních úprav

2.8 Důsledky řešení na životní prostředí

2.9 Důsledky řešení na zemědělský půdní fond

1. Průvodní zpráva

1.1 Hlavní cíle řešení

Územní studie obce Horní Bojanovice lokalita „Za dvorem“ je zpracována na základě požadavku obce, který vychází z potřeby prověřit kapacity nových rozvojových ploch určených pro bydlení. Studie vychází ze schválené územně plánovací dokumentace obce, z průzkumů v terénu a ze zadání a konzultací s pořizovatelem.

Hlavním cílem územní studie je vytvořit podklad pro koordinovaný a koncepční rozvoj činností v území, zejména urbanistickou koncepcí v nových rozvojových plochách pro bydlení:

- navrhnout způsob obytné zástavby v plochách určených k výstavbě rodinných domů
- ověřit způsob napojení na stávající plochy obytné zástavby
- navrhnout regulativy pro novou výstavbu
- zpracovat směrný návrh dopravní a technické infrastruktury v území

1.2 Seznam použitých podkladů, vymezení řešeného území

Územní studie neřeší celé katastrální území, ale pouze část zastavěného a zastavitelného území. Rozsah zpracování vychází ze zadání pro územní zastavovací studii pro lokalitu „Za dvorem“. Řešené území se nachází v jihovýchodní okrajové části obce a je vymezeno zastavěným a zastavitelným územím obce, a konkrétně zadanými parcelami na podkladě geometrického snímku. Studie se zabývá návrhovými plochami pro bydlení dle územního plánu.

Při zpracování byly použity materiály:

- požadavky investora: zadání pro územní zastavovací studii pro lokalitu „Za dvorem“
- Územní plán obce Horní Bojanovice /Arpos,s.r.o., Brno, 1995/
- digitální katastrální mapa
- digitální zakres inženýrských sítí
- geometrický snímek

Přesnost digitálního zpracování může být negativně ovlivněna nepřesností digitalizovaných mapových podkladů.

1.3 Věcné a časové vazby na okolní zástavbu

Řešené území je zpracováno v 1 etapě:

– nová zástavba rodinnými domy navazující na ulice „Mokrý řádek“, „Za dvorem“ (předpoklad realizace obytné výstavby od roku 2011)

Řešení koncepce dalších navazujících rozvojových ploch určených dle ÚPD výhledově k výstavbě rodinných domů bude předmětem dalších samostatných projektů.

Rozvojové plochy řešené touto studií bezprostředně navazují na stávající obytnou zástavbu (ul. „Mokrý řádek“, „Za dvorem“). Proto jsou dobře dostupné z hlediska dopravní obslužnosti, ale i z hlediska zabezpečení území technickou infrastrukturou. Podmínkou zahájení bytové výstavby je vybudování inženýrských sítí a komunikace.

2.Souhrnná technická zpráva

2.1 Charakteristika řešeného území

Obec Horní Bojanovice je samostatná obec se sídlem obecního úřadu, nachází se v okrese Břeclav, asi 40km jižně od Brna. Orgán územního plánování a stavební úřad je v obci Hustopeče, vzdálené asi 6 km západně od Horních Bojanovic. Katastrální území obce má rozlohu 837 ha, se zemědělským a vinařským využitím krajiny a je shodné se správním územím. Nadmořská výška je uváděna 228 m.n.m., počet obyvatel přibližně 600.

Řešená lokalita je umístěna v jihovýchodní části obce Horní Bojanovice. Zástavba plynule navazuje na stávající obytnou zástavbu a komunikační síť i sítě technické infrastruktury. Terén vymezeného území je značně svažité (stoupá směrem od západu k východu), což velmi ovlivňuje urbanistickou koncepci a předpokládá terénní úpravy většího rozsahu. Řešené plochy jsou vymezeny zadáním pořizovatele a územním plánem obce. Území není z hlediska technické připravenosti zainvestováno. Pro samotnou realizaci bude rovněž nutné dořešení majetkových vztahů.

2.2 Urbanistické řešení

Lokalita je umístěna v zemědělské krajině v trati „Za dvorem“, nad potokem „Pradlenka“, v blízkosti sportovních a rekreačních ploch. Navazuje na současně zastavěné území obce rodinnými domy. Plochy jsou ve schváleném územním plánu obce navrženy k bytové zástavbě. Jedná se o málo frekventované území, které svou polohou zaručuje klidné a kvalitní bydlení venkovského typu.

Řešení uspořádání nové zástavby vychází z polohy a orientace terénu a možnosti napojení na stávající ulice. Nová zástavba vytváří dvě ulice, které jsou svedeny v okruh, se snahou kopírovat vrstevnice značně svažitého terénu. Nově vzniklá „horní“ ulice se napojí na zástavbu stávající odbočkou cca v polovině ulice „Za dvorem“ a „dolní“ ulice, která vede podél potoka „Pradlenka“ se napojí v křižovatce ulic „Za dvorem“ a „Mokrý řádek“. Plocha jednotlivých pozemků pro výstavbu rodinných domů bude cca 700 – 1000m². Zastavovací studie pro výhledové plochy obytné zástavby dle územního plánu, které se nacházejí nad řešeným územím, ještě nebyla zpracována, ani není předmětem této studie. Proto je v návrhu uvažováno s odbočkou z „horní“ ulice do této plochy, aby zůstala zachována možnost propojit stávající a v budoucnu vzniklou obytnou zástavbu.

Z důvodu charakteru venkovské zástavby a přechodu do volné krajiny je typ zástavby navržen jako samostatně stojící rodinné domy, přízemní s možností podsklepení a obytného podkroví. Parkování osobních vozidel bude v garáži (integrované do rodinného domu nebo samostatně), v rámci pozemku rodinného domu.

Koncepce řešení je ovlivněna zejména velikostí řešené plochy, majetkové hranicí pozemků, jejich velikostí, konfigurací terénu a uspořádáním stávající komunikační sítě. Není jejím cílem stanovovat jednotlivé typy domů.

2.3 Průzkumy, závěry průzkumů

- upřesnění mapových podkladů
- doplnění tras inženýrských sítí
- průzkum v terénu

Inženýrsko geologický, hydrogeologický průzkum nebyl v této fázi prováděn ani měření radonového rizika.

2.4 Prostorové uspořádání, limity využití území, zátapová území

2.4.1. Ochranná pásma

A/ Ochranná pásma elektrických vedení a zařízení

OP venkovního vedení je vymezeno svislými rovinami vedenými po obou stranách vedení ve vodorovné vzdálenosti měřené kolmo na vedení, která činí od krajního vodiče na každou stranu:

Ochranná pásma platná pro zařízení zrealizovaná do 31.12.1994 /dle vlád.nařiz.č.80/1957/

- u venkovního vedení VN – 10m
- u trafostanic VN/NN – 10m
- u kabelových vedení všech druhů napětí – 1m
- u venkovních vedení NN se nestanovuje

Ochranná pásma platná pro zařízení zrealizovaná od 1.1.1995 do 31.12.2000 /dle zák.č.222/1994Sb./

- u napětí od 1kV do 35kV včetně – 7m
- u trafostanic VN/NN – 7m
- u venkovních vedení NN se nestanovuje

Ochranná pásma platná pro zařízení zrealizovaná od 1.1.2001 /dle zák.č.458/2000Sb./

OP nadzemního vedení:

- u napětí nad 1kV a do 35kV včetně:
 - o pro vodiče bez izolace 7m
 - o pro vodiče s izolací základní 2m
 - o pro závěsná kabelová vedení 1m
- u venkovních vedení NN se nestanovuje
- u zařízení vlastní telekomunikační sítě držitele licence činí OP 1m

OP podzemního vedení elektrizační soustavy do 110kV včetně a vedení řídicí, měřicí a zabezpečovací techniky činí 1m po obou stranách krajního kabelu, nad 110kV činí 3m po obou stranách krajního kabelu.

OP elektrické stanice:

- u stožárových el. stanic s převodem napětí z úrovně nad 1kV a menší než 52kV na úroveň nízkého napětí – 2m
- u vestavěných el. stanic 1m od obestavění

B/ Ochranná pásma produktovodů a plynovodů /zák.č.222/1994Sb./

OP plynovodů jsou vymezena ve vodorovné vzdálenosti měřené po obou stranách kolmo na plynovod nebo na plynovodní přípojku, ve vzdálenosti na každou stranu:

- u plynovodů a přípojek do průměru 200mm včetně – 4m
- u plynovodů a přípojek 200 - 500mm – 8m
- u plynovodů a přípojek nad 500mm – 12m
- u NTL a STL plynovodů a přípojek jimiž se rozvádějí plyny v zastavěném území obce – 1m
- u technologických objektů - 4m
- ve zvl. případech může ministerstvo stanovit OP AŽ NA 200M

Bezpečnostní pásma jsou určena k zamezení nebo zmírnění účinků případných havárií a k ochraně života, zdraví a majetku osob. BP plynovodů činí:

- pro RS – 10m
- pro VTL potrubí do DN 100mm – 15m, do DN 250mm – 20m, a nad 200mm – 40m

- pro VVTL potrubí DN 800, 1000, 1400mm vedených mimo zastavěné území obce – 200m.

C/ Ochranná pásma vodovodů

- jsou dle ČSN 1,5m od okraje potrubí na každou stranu

D/ Ochranná pásma kanalizace

- jsou dle ČSN pro DN do 500mm – 1,5m, a pro DN nad 500mm – 2,5m od okraje potrubí na každou stranu.

E/ Ochranná pásma silnic

Silniční ochranná pásma se zřizují podle zákona o pozemních komunikacích při všech dálnicích, silnicích a místních komunikacích I. a II.třídy mimo území zastavěná nebo k souvislému zastavění určená. Hranice silničních OP je určena svislými plochami vedenými po obou stranách komunikace ve vzdálenosti:

V řešeném území:

- od osy vozovky silnic II. a III. třídy – 15m

V silničních OP lze jen na základě povolení silničního správního úřadu a za podmínek v povolení uvedených provádět stavby, které vyžadují stavební povolení nebo ohlášení stavebnímu úřadu, provádět terénní úpravy. Povolení se nevztahuje na stavby čekáren linkové osobní dopravy, stavby telekomunikačních a energetických vedení a pro stavby související s úpravou odtokových poměrů.

F/Ochranná pásma lesů

OP lesů činí dle zákona č. 289/95 Sb. od kraje lesní parcely – 50m

2.4.2 Ochranná pásma vyhlášená

Ochranná pásma a pásma hygienické ochrany vyhlášená se v řešeném území nenachází.

2.4.3 Zátopová území

Hranice zátopového území je mimo řešené plochy obytné výstavby.

2.4.4 Ostatní limity

A/ Ochrana ložisek nerostných surovin

V řešeném území se dle územního plánu nenachází žádná výhradní ložiska nerostných surovin a není zde stanoveno chráněné ložiskové území.

B/ Nemovitě kulturní památky /dle zák.č.20/1987Sb/

V řešeném území ani v jeho blízkém okolí kulturní památky nejsou.

C/ Území archeologického zájmu

Katastrální území obce je možné v celém rozsahu považovat za oblast archeologického zájmu, proto před zahájením stavebních prací bude tento záměr oznámen v časovém předstihu Archeologickému ústavu AV ČR Brno a bude umožněno jemu nebo jiné oprávněné organizaci případné provedení záchranného archeologického výzkumu.

2.5 Doprava a technická infrastruktura, likvidace TKO

2.5.1 Doprava

Územím obce prochází páteřní komunikace III/4217 Hustopeče – Horní Bojanovice, která zabezpečuje spojení obcí. Nové rozvojové lokality pro obytnou zástavbu budou dopravně obsluhovány ze stávajících nebo navrhovaných místních komunikací.

Vzhledem k požadavku klidové obytné zástavby budou nově navržené místní komunikace řešeny jako komunikace dopravně zklidněné D1 s jednostranným, event. oboustranným chodníkem pro pěší. Povrch komunikací – asfaltový, povrch chodníků – betonová dlažba. Doprava v klidu:

Všechny nové objekty rodinných domů musí být řešeny s garáží nebo s možností samostatně stojící garáže postavit dodatečně. Na pozemku každého rodinného domu bude umožněno odstavení vozidla před domem, což zajistí umístění oplocení v úrovni stavební čáry. Jednotlivé sjezdy z rodinných domů na přílehlající místní komunikace budou řešeny v rámci projektů RD.

2.5.2 Zásobování vodou

V řešeném území se nenachází ochranná pásma vodních zdrojů.

Nové lokality budou zásobeny pitnou vodou z nového vodovodního řadu, napojeného na stávající veřejný vodovod v ul. „Za dvorem“ a jeho zokruhováním.

Předpokládaná potřeba vody pro nové lokality: dle vyhlášky č.428/2001 na 1obyv...46m³/rok
celkem....cca 22 RD x4ob x 46 = 4048m³/rok

Požární voda: navržený vodovodní systém musí vyhovět ČSN – minimální dimenze potrubí, vzdálenosti požárních hydrantů, kapacity odběru vody.

2.5.3 Kanalizace

Řešené území bude odkanalizováno vybudováním dešťové kanalizace, která bude napojena na stávající kanalizační řad v ul. „Za dvorem“, dešťové vody budou svedeny do vodního toku – potoku „Pradlenka“. Dešťové vody doporučujeme v maximální míře zachytávat na pozemcích a umožnit jejich vsakování. Vsakování dešťových vod na pozemcích staveb pro bydlení je určeno vyhláškou stavebního zákona. Vzhledem k velmi členitému a svažitému terénu je nutné zvážit potřebu opatření k zachycení dešťových vod (např. „horská vpust“) v odbočce komunikace k výhledovým plochám pro bydlení. Rovněž je potřeba zvážit dimenze kanalizace vzhledem k možnému budoucímu napojení těchto ploch. Splaškové odpadní vody z provozu domácností budou jímány individuálně na pozemcích rodinných domů a ekologicky likvidovány. (V budoucnu obec plánuje vybudovat splaškovou kanalizaci a ČOV).

2.5.4 Zásobování elektrickou energií

V území bude provedena přeložka vedení VN, které v současné době prochází přes návrhové plochy bydlení. Nové stavební parcely budou zásobeny elektrickou energií prostřednictvím nové trafostanice „Za dvorem“, s propojením se stávajícím vedením el.en.. V lokalitě se uvažuje se zásobováním el. energií pro rodinné domy a také pro uliční veřejné osvětlení. Vedení NN bude výhradně zemními kabely.

2.5.5 Zásobování plynem

Obec Horní Bojanovice je celoplošně plynofikována. Rozvody v obci jsou středotlaké. Nové lokality budou napojeny na veřejný plynovod vybudováním nových rozvodů, propojených s plynovodem na ulici „Za dvorem“.

Předpokládaná potřeba plynu pro nové lokality:

spotřeba plynu na 1RD....3000m³/rok

celkem: cca 22 RD x 3000 = 66000m³/rok

2.5.6 Přenos informací

Rozšíření a nové vedení sdělovacích sítí v nových lokalitách bude výhradně zemními kabely. (Telefonica o2, Noel)

2.5.7 Odpadové hospodářství

Koncepce likvidace odpadů zůstává nezměněna. Likvidace odpadů bude prováděna ekologicky, oprávněnou firmou, v rámci odpadového hospodářství obce.

2.6 Architektonické regulační zásady

Základní architektonické a regulační zásady jsou stanoveny v Hlavním výkresu a vychází z regulativů schváleného územního plánu obce.

- v lokalitách nové výstavby je vymezen typ zástavby - bydlení venkovského typu (obytné budovy s užitkovými zahradami a vedlejšími stavbami), izolované rodinné domy.
- úroveň podlahy přízemí (+-0,00) by měla být vzhledem k typu zástavby co nejnižší, doporučuje se ve výšce 0,3 – 0,9 m nad okolní upravený terén, nebo nad přilehlou místní komunikaci.
- uliční stavební čára objektů je stanovena 5,0m od hranice pozemku rodinného domu
- rodinné domy budou přízemní, s možností podsklepení a s možností obytného podkroví. Vzhledem ke svažitému terénu je vhodné i částečné podsklepení.
- střechy sedlové, valbové nebo kombinované, sklon střech 35°-45°, u vedlejších staveb jsou přípustné pultové střechy, nepřípustné jsou ploché střechy. Orientace hřebene střechy souběžně s ulicí. Materiál a barva krytiny – doporučuje se keramická pálená nebo betonová krytina v barvě červené, nebo odstínech hnědočervené a hnědé.
- materiál rodinných domů: možnost výstavby klasicky zděných konstrukcí, rovněž montovaných dřevěných (nikoli srubových) či sendvičových nízkoenergetických domů. Je potřeba výstavbu sjednotit použitím podobných materiálů, omítek, obkladů, střešních krytin, atd. Barevnost domů: světlé pastelové odstíny omítek, nevhodné jsou syté výrazné barvy, barva výplní otvorů přednostně hnědá (dřevo) a bílá.
- oplocení pozemků je stanoveno v linii uliční stavební čáry (částečně vymezuje ulici), maximální výška 1,80m. Prostor předzahradek před stavební čarou není vhodné oplocovat vůbec, nebo jen symbolicky nízkým okrasným plotem do max. výšky 0,60m bez uzavření např. bránou, z důvodu estetických a také dopravních – pro možnost plynulého odstavení vozidla.
- oplocení by mělo být sjednoceno materiálově i barevně se stavbou i s ploty v sousedství: jednoduché tvary, kombinace co nejmenšího počtu druhů materiálů, s přednostním použitím materiálů přírodních (především dřeva, cihel, vápenných omítek). Nevhodné jsou ploty z betonových panelů, tvarovaných betonových velkoplošných dílců (betonové tvarovky „ztracené bednění“ lze použít např. jako nízkou podezdívku a pilíře). Nevhodné jsou také ploty vyzděné z bílých cihel, vhodnější jsou konstrukce zděné s omítkou, a také kovové konstrukce v kombinaci se zelení.
- protože dochází k nárůstu počtu automobilů na domácnost, doporučuje se na každém pozemku rodinného domu vybudovat dvě odstavná stání pro osobní automobil.
- zeleň: při zahradních úpravách a ozelenění veřejných prostranství používat výhradně domácí druhy dřevin.

- dle požadavku zadavatele územní studie byl vybrán pozemek, který by umožnil variantně buď výstavbu rodinného domu, nebo výstavbu přízemního obytného domu s malometrážními byty pro sociální bydlení – podporované bydlení pro osoby s aktivním životním přístupem, které se ocitly ve složité životní situaci nejčastěji z důvodu stáří a osamocení. Vzhledem ke své poloze, dopravní obslužnosti (rohový objekt obsluhovaný ze dvou ulic) a konfiguraci terénu byl určen pozemek označený ve výkresové dokumentaci číslem 11. Stavba obytného domu se sociálními byty bude respektovat stanovenou stavební čáru, bude přízemní, se sedlovou, valbovou nebo kombinovanou střechou hřebenem rovnoběžně s ulicí. Oplocení pozemku vzhledem k možnosti vytvoření soukromých „předzahrádek“ ke každému bytu, je přípustné umístit před stavební čáru tak, aby byla zachována možnost venkovního odstavného stání pro automobily alespoň z jedné ulice. Doporučená výška oplocení „předzahrádek“ před stavební čarou je max. 1,20 m, je vhodné oplocení kombinovat se zelení. Materiálové a barevné provedení stejné jako u okolních rodinných domů. Pro každý byt bude na pozemku vybudováno jedno odstavné stání pro osobní automobil.

2.7 Návrh na vymezení ploch veřejně prospěšných staveb a asanačních úprav

Veřejně prospěšné stavby a opatření jsou vymezeny schváleným územním plánem obce. Veřejně prospěšnými stavby jsou:

- nové obslužné komunikace, účelové komunikace a veřejná prostranství v navrhované obytné zástavbě, včetně inženýrských sítí umístěných v těchto veřejných prostranstvích
- nové komunikace pro pěší
- veřejné inženýrské sítě a stavby doprovodných technických zařízení ve stávající i nové zástavbě

2.8 Důsledky řešení na životní prostředí

Ochrana a tvorba životního prostředí je součástí navrhovaného řešení. Jedná se především o zkvalitnění bydlení při současném eliminování negativních vlivů plynoucích z rozvoje území:

- zachování přírodních hodnot okolí a jejich ochrana
- minimalizace záboru zemědělského půdního fondu při intenzifikaci výstavby
- ozelenění ploch
- zklidnění dopravy
- snaha o snížení nároků na energie
- bezpečná a ekologická likvidace všech druhů odpadů

Řešené území se nedotýká chráněných území přírody a územního systému ekologické stability, ani VKP vyplývající ze zákona o ochraně přírody a krajiny.

2.9 Důsledky řešení na zemědělský půdní fond

Územní studie vychází ze zpracovaného územního plánu obce, ve kterém byly navrženy plochy pro rozvoj bydlení také se zřetelem na ochranu ZPF a na ostatní obecné zájmy.

Řešené území nových rozvojových ploch se nachází na jihovýchodním okraji obce, napojující se na stávající komunikační síť na místní komunikaci v ul. Za dvorem, s výhodnou polohou pro napojení na inženýrské sítě. Tato lokalita pro výstavbu rodinných domů, bezprostředně navazuje na současně zastavěné území obce.

Vzhledem k dobré dopravní dostupnosti (osobní automobilová a autobusová doprava) a zdravému životnímu prostředí dochází v obci k rostoucí poptávce po kvalitním bydlení v rodinných domcích. Vymezené zastavitelné plochy jsou řešeny s ohledem na tyto požadavky a rovněž s ohledem na specifické podmínky, charakter území a ochranu životního prostředí.

ÚZEMNÍ STUDIE

FOTODOKUMENTACE

HORNÍ BOJANOVICE

"ZA DVOREM"









