



TEXTOVÁ ČÁST

ÚZEMNÍ STUDIE „BORŠOV – plochy Z33a a P7“

Vypracoval: Ing. arch. Rastislav Tesařík, Prost Hodonín s.r.o.

Zak. Č. : PROST 2015-030

Datum: prosinec 2015

1) Identifikační údaje :

NÁZEV :

Územní studie „Boršov – plochy Z33a a P7

KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ :

Boršov u Kyjova (678520)

ZADAVATEL :

Město Kyjov, Masarykovo nám. 30, Kyjov, 697 01

POŘIZOVATEL :

Městský úřad Kyjov, Odbor životního prostředí a územního plánování

ZPRACOVATEL :

PROST Hodonín s.r.o., Brněnská 3497, Hodonín, 695 01

2) Cíl a účel územní studie :

Výchozím podnětem pro zadání a zpracování územní studie byla žádost majitele pozemku o výstavbu v daném území.

Pořízení územní studie u ploch Z33a a P7 v k.ú. Boršov jako podmínka rozhodování o změnách v území je uloženo Územním plánem Kyjov (nabytí účinnosti dne 7.1. 2014).

Územní studie je zpracována jako územně plánovací podklad pro rozhodování v území.

Cílem územní studie je prověřit a navrhnout možnosti využití vymezené zastavitelné plochy Z33a a plochy přestavby P7, stanovit prostorové regulační prvky další výstavby v souladu s platným Územním plánem Kyjova.

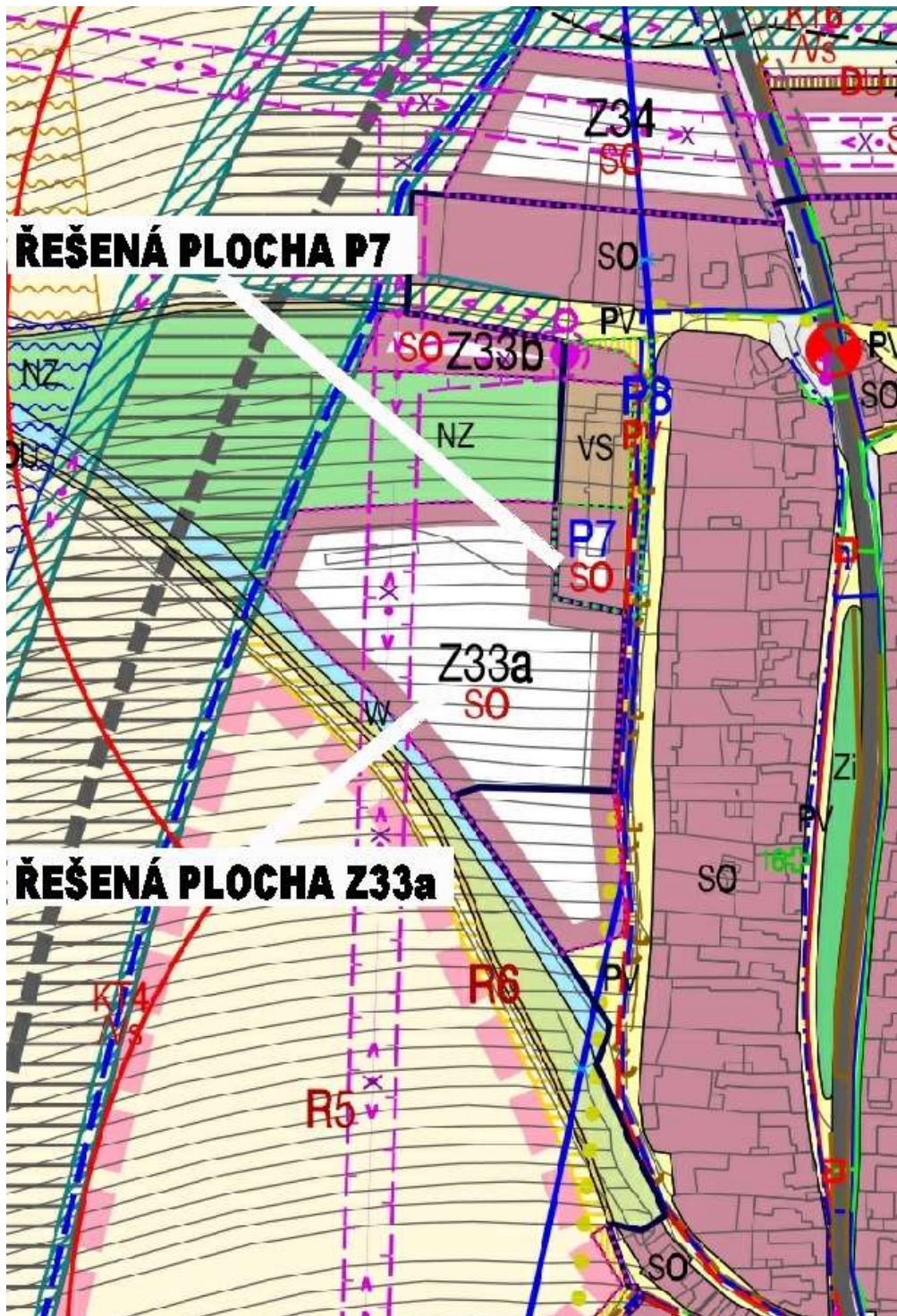
3) Vymezení řešeného území :

Řešené území se nachází v severozápadní části k.ú. Boršov; tvoří ucelenou plochu za zahradami rodinných domů.

Územním plánem Kyjov jsou zastavitelná plocha Z33a o výměře 2,249 ha a plocha přestavby P7 o výměře 0,176 ha vymezeny jako plochy smíšené obytné – SO. Komunikačně je plocha navázána na ulici Ivana Javora.



Vymezení řešeného území na podkladu leteckého snímku



Vymezené rozvojové plochy Z33a a plochy P7 územním plánem

4) Stávající stav řešeného území :

V současné době je převážná část řešené plochy v soukromém vlastnictví. Tyto plochy jsou využívány k hospodářským účelům, dále jako zahrady nebo zatravněné plochy. Podél východní části území vede nezpevněná cesta, která dále navazuje na ulici Ivana Javora.

V severovýchodním rohu řešeného území je zbořeniště bývalého hospodářského objektu; jinak je plocha nezastavěná. Na ploše se také nacházejí stromy.

Terén klesá směrem k jihu v poměru cca 1:15.

5) Průběh zpracování územní studie :

Zadání studie červenec 2015
Zpracování návrhu červenec / srpen 2015
Veřejné projednání s majiteli pozemků září 2015
Dopracování studie září 2015 – leden 2016
Projednání s DOSS únor 2016
Odevzdání studie březen 2016

6) NÁVRH – Urbanistická koncepce :

Požadavkem zadavatele územní studie bylo při návrhu rozmístění jednotlivých pozemků rodinných domů v maximální míře respektovat stávající pozemkové hranice. Dalším požadavkem bylo využít pozemků ve vlastnictví Města k veřejným prostranstvím – k návrhu dopravní a technické infrastruktury. Součástí podkladu poskytnutých zadavatelem byla i zpracovaná a odsouhlasená projektová dokumentace části příjezdové místní komunikace napojené na ulici Ivana Javora, na kterou řešená studie navazuje.

Prostorová struktura je založena na vybudování veřejných ploch - komunikací, které zajistí obsluhu, příjezd a přístup ke všem parcelám určených k zastavění. Veřejné plochy jsou dále určeny pro vymezení zelených ploch s výsadbou a také pro umístění technické infrastruktury.

Jednotlivé parcely jsou navrženy pro zástavbu samostatně stojících rodinných domů. Pro zástavbu jsou stanoveny základní prostorové regulativy.

6.1) Základní údaje

Celková řešená plocha	cca 28.000m ²
Počet pozemků RD	20
Celková plocha všech pozemků RD	18.772m ²
Plocha veřejných prostranství a zeleně	cca 9.228m ²
Počet parkovacích stání (na vlastním pozemku RD)	2
Počet parkovacích stání (veřejný prostor)	20

6.2) Funkční regulativy

Dle územního plánu jsou řešené plochy Z33a a P7 vymezeny jako plochy smíšené obytné – SO. Plochy jsou určeny k polyfunkčnímu využití, převážně pro bydlení v samostatně stojících rodinných domech.

Součástí domu může být i neobtěžující občanská vybavenost nebo podnikatelské aktivity, vždy ale pouze jako doplňující funkce k hlavní funkci bydlení.

Nepřípustné jsou činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně.

V rámci každé jednotlivé parcely rodinného domu musí být vymezena parkovací stání nebo garáž minimálně pro dva osobní automobily.

6.3) Prostorové regulativy

Uliční čára

- vymezuje veřejný uliční prostor

V uličním prostoru se mohou vyskytovat pouze stavby související s veřejným prostorem – dopravní a technická infrastruktura, prvky mobiliáře, apod. Minimální šířka veřejného prostoru v návrhu je 10,5m.

Stavební čára

- vymezuje linii zástavby rodinných domů

Před tuto linii smí předstupovat jen některé části stavby – např. přesah střechy, arkýř, venkovní schodiště. Maximální přesah je 1m.

Rodinné domy včetně případných doplňujících staveb (např. garáží), které mezi sebou vytvářejí volný prostor, budou mít rozstup minimálně 7m, tzn. min 3,5m od hranice pozemku. Nutno dodržet požadavky vyhlášky na umístování staveb.

Max. podlažnost RD	2
Max. výška hřebene	7,5m
Koeficient zastavěnosti pozemku	0,25
Tvar střechy	šikmá nebo plochá
Úroveň přízemí	max 0,6m (nad úrovní komunikace)
Oplocení	max 1,8m

7) Dopravní infrastruktura :

Řešená lokalita bude napojena na plánovanou místní komunikaci z ulice Ivana Javora.

7.1) Vozovka

V lokalitě je navržena obousměrná komunikace šířky 6m. Komunikace zajistí obsluhu a příjezd ke všem navrženým pozemkům rodinných domů. Podél vozovky jsou navržena podélná parkovací stání; z vozovky jsou vjezdy na jednotlivé pozemky.

7.2) Chodníky

Chodníky jsou navrženy podél vozovky. Chodníky jsou minimální šířky 1,5m. Lokalita bude respektovat požadavky pro provoz osob se sníženou schopností pohybu.

7.3) Doprava v klidu

Parkování a odstavení vozidel bude řešeno dvěma způsoby :

1. Parkování na vlastním pozemku (na každém pozemku RD) 2
2. Odstavná stání (veřejný prostor) 20

Konkrétní řešení veřejných prostorů, dopravní napojení, řešení vozovek, chodníků, vjezdů, parkovacích stání bude řešeno v dalším stupni projektové dokumentace – dokumentace pro územní řízení.

8) Technická infrastruktura :

Řešená lokalita bude napojena na stávající technickou infrastrukturu v ulici Ivana Javora.

Podmínkou výstavby lokality budou tyto přeložky a úpravy (dle územního plánu) :

- Přeložka vodovodu
- Přeložka sloupového vedení NN
- Přeložka sloupového vedení VN

8.1) Elektrozvody

Napojení lokality na stávající rozvody nn je možné řešit buď z ulice Ivana Javora nebo napojení z trafostanice umístěné v severní části území.

Rozvod elektrické energie v lokalitě bude výhradně zemním kabelovým vedením, vedení vzduchem není přípustné.

Počet RD 20

Energetické údaje, bilance spotřeby el.energie :	
<i>Střídavá síť NN</i>	: 3 NPE, AC 50Hz,
3x400/230V, TN-C	
<i>Zdroj el.energie</i>	: Nová kabelová síť NN
E.ON distribuce, a.s.	
<i>Měření spotřeby el.energie</i>	: Přímé, 3f elektroměry
<i>Instalovaný příkon 1 RD stupně elektrizace B</i>	: 14 kW
<i>Celkový instalovaný příkon 20 RD</i>	: 280kW
<i>Soudobost pro RD</i>	: 0,5
 <i>Celkový soudobý příkon</i>	 : 140kW

8.2) Plynovod

Napojení lokality na stávající rozvody bude řešeno z ulice Ivana Javora.

Počet RD 20

Předpokládaná spotřeba plynu3m³/hod

Celková potřeba plynu pro 20 RD 60m³/hod

8.3) Vodovod

Přeložka vodovodu

Přivaděč vodovodu ocel. 400, který vede přes řešené území, bude přeložen, a to polohově podél navrhované páteřní vozovky vedoucí severojižním směrem. Vodovod bude umístěn v místě navrhovaného chodníku; co možná nejdále od stávajících budov – minimálně 5,0m. Délka přeložky bude cca 310mb.

V případě kácení vzrostlých stromů bude provedena náhradní výsadba.

Napojení lokality na stávající rozvody bude řešeno z ulice Ivana Javora; a to jak ze severní tak i ze strany jižní - vodovod bude zokruhován. Trasa vodovodu bude v dalších stupních projektové dokumentace plánována tak, aby potrubí nevedlo po soukromích pozemcích a pod příjezdovou vozovkou.

Počet RD 20

Počet osob (5 os/RD) 100 osob

Roční potřeba vody 100 os x 40 m³/os/rok = 4.000m³/rok

Průměrná denní potřeba vody 4.000 / 365 = 10,96m³

Max. denní potřeba vody 10,96 x 1,4 = 15,35m³/den

Poznámka

V dalším stupni projektové dokumentace – dokumentace pro územní řízení – bude nutno při návrhu vodovodu prověřit tlakové poměry.

8.4) Kanalizace

Napojení lokality na stávající kanalizaci bude řešeno přirozeným spádem do kanalizace v jižní části území, která dále pokračuje do ulice Ivana Javora.

Roční produkce odpadních splaškových vod 4.000m³/rok
 Průměrná denní produkce splaškových vod 4.000 / 365 = 10,96m³
 Max. denní produkce splaškových vod..... 10,96 x 1,4 = 15,35m³/den

8.5) Dešťové vody

Dešťové vody ze střech rodinných domů a okolních zpevněných ploch budou likvidovány na pozemku rodinných domů. Doporučený je způsob jímání vod do zemních nádrží s následným využitím pro závlahu zatravněných ploch a výsadby. Přepad z nádrže řešit zasakováním na pozemku. Není přípustné pouštět dešťové vody na sousední či veřejné pozemky.

Dešťové vody z veřejných zpevněných ploch budou svedeny převážně do nově vybudované dešťové kanalizace a následně do retenční, popř. zasakovací jímky kapacitně k tomu navržené v jižní části řešeného území.

V případě retence je v této studii navržen systém s přepadem a regulovaným odtokem do stávající kanalizace. Výpočet je proveden níže.

Toto, společně s hydrogeologickým posudkem, bude prověřeno v dalším stupni projektové dokumentace – PD pro územní řízení, kde bude přednostně řešeno maximální zasakování do přilehlých travnatých ploch a následně do podloží.

VÝPOČET RETENČNÍHO OBJEKTU - Boršov

Lokalita - nejbližší srážkoměrná stanice

1 - Brno

Retence:

R 2

Odvodňované plochy

A = 4220 m²	Asfaltová komunikace	sklon do 1%	? = 0.70	A _{red} = 2954 m ²
A = 400 m ²	Park. stání - žulové kostky	sklon do 1%	? = 0.50	A _{red} = 200 m ²
A = 1760 m ²	Dlažba - chodníky + vjezdy	sklon do 1%	? = 0.50	A _{red} = 880 m ²

Návrhové a vypočítané údaje

A _{red}	4034 m ²	redukovaný půdorysný průmět odvodňované plochy
p	0.2 rok ⁻¹	periodicita srážek
Q ₀	2 l.s ⁻¹	regulovaný odtok

h_d	37.1 mm	návrhový úhrn srážek
t_c	240 min	doba trvání srážky
V_{vz}	120.9 m ³	největší vypočtený retenční objem retenční nádrže (návrhový objem)
T_{pr}	16.8 hod	doba prázdnění retenční nádrže - VYHOVUJE

Řešení napojení území na síť technické infrastruktury je zpracováno pouze jako koncepce. Konkrétní řešení bude řešeno v dalším stupni projektové dokumentace – dokumentace pro územní řízení, kdy budou upřesněny požadavky správců sítí, případná etapizace, apod..

9) Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení :

Možnost využití daného území byla prověřena ve více variantách, které v průběhu zpracování byly konzultovány. Finální podoba zohledňuje požadavky zadavatele a jím odsouhlasena.

10) Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem a obecnými požadavky na užívání území :

Územní studie byla zpracována v souladu s požadavky zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění (stavební zákon) novelizovaného 350/2012 Sb. a obecnými požadavky na užívání území.

Záměr je v souladu s platným územním plánem města Kyjov.

DOKLADOVÁ ČÁST

ÚZEMNÍ STUDIE „BORŠOV – plochy Z33a a P7“

Datum: únor 2016

