

OBEC BOŘITOV

ÚZEMNÍ STUDIE BOŘITOV LOKALITA ZÁHUMENKY ZLÁMANINA



TEXTOVÁ ČÁST

ZHOTOVITEL: URBANISTICKÉ STŘEDISKO BRNO, spol. s r.o.





Akce:	ÚZEMNÍ STUDIE BOŘITOV, LOKALITA ZÁHUMENKY ZLÁMANINA		
Evidenční číslo:	21 – 001 – 622, 214-001-623		
Objednatel:	Obec Bořitov		
Zhotovitel:	Urbanistické středisko Brno, spol. s r.o.	www.usbrno.cz	
Jednatelé společnosti:	Ing. arch. Miloš SCHNEIDER Ing. arch. Vanda CIZNEROVÁ		
Projektanti:	urbanismus, architektura:	Ing. arch. Emil NAVRÁTIL	
	dopravní řešení:	Ing. Jiří HRNČÍŘ	
	vodní hospodářství:	Ing. Pavel VESELÝ	
	energetika, spoje:		
	grafické práce	Ing. Soňa MATULOVÁ	
Datum:	červen 2014		

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI DOKUMENTACE

1	HLAVNÍ VÝKRES – urbanistické řešení	1 : 1 000
2	DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ	1 : 1 000
3	TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	1 : 1 000
4	KOORDINAČNÍ VÝKRES	1 : 1 000
5	ŠIRŠÍ VZTAHY	1 : 5 000

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI DOKUMENTACE

1.	<u>ZÁKLADNÍ ÚDAJE, CÍLE ŘEŠENÍ</u>	6
1.1.	ZADÁNÍ ÚKOLU	6
1.2.	PODKLADY VYUŽITÉ PŘI ŘEŠENÍ	6
1.3.	POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ ZE ZADÁNÍ ÚKOLU A PRACOVNÍCH JEDNÁNÍ	6
1.4.	VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ	7
2.	<u>VYMEZENÍ ŘEŠENÉ LOKALITY</u>	8
3.	<u>ŠIRŠÍ VZTAHY, VAZBA NA URBANISTICKOU STRUKTURU OBCE, VAZBA NA PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN, KRAJINNÝ RÁZ</u>	8
4.	<u>POPIS SOUČASNÉHO STAVU</u>	9
5.	<u>URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ, VYMEZENÍ POZEMKŮ A JEJICH VYUŽITÍ</u>	10
5.1.	VYMEZENÍ POZEMKŮ PRO BYDLENÍ	11
5.2.	PLOCHY SÍDELNÍ (VEŘEJNÉ) ZELENĚ – Z	12
5.3.	PLOCHY TĚLOVÝCHOVY A SPORTU, ŠKOLNÍ HŘIŠTĚ	13
5.4.	PROSTUPNOST ÚZEMÍ	13
5.5.	POŘADÍ ZMĚN VE VÝSTAVBĚ	13
6.	<u>UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB, OCHRANA KRAJINNÉHO RÁZU</u>	13
7.	<u>DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA</u>	14
8.	<u>TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA, OCHRANA PROTI PŘÍVALOVÝM DEŠŤŮM</u>	17
8.1.	ZÁSOBOVÁNÍ VODOU	17
8.2.	ODKANALIZOVÁNÍ	18
8.3.	ZÁSOBOVÁNÍ EL. ENERGIÍ	19
8.4.	ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM A TEPLEM	19
8.5.	SPOJE	20
8.6.	NAKLÁDÁNÍ S ODPADY	20
9.	<u>SPECIFICKÉ CHARAKTERISTIKY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ VYPLÝVAJÍCÍ Z JEJÍ POLOHY A FUNKCÍ, ZÁKLADNÍ PODMÍNKY OCHRANY PŘÍRODNÍCH, CIVILIZAČNÍCH A KULTURNÍCH HODNOT ÚZEMÍ</u>	20
10.	<u>PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ</u>	21

11.	INŽENÝRSKOGEOLOGICKÉ A ZÁKLADOVÉ POMĚRY, STAVEBNÍ A ZEMNÍ PRÁCE	21
12.	ZÁVĚRY	21
	FOTODOKUMENTACE	22

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE, CÍLE ŘEŠENÍ

1.1. ZADÁNÍ ÚKOLU

Zpracování Územní studie lokality Záhumenky Zlámanina (dále rovněž US) v obci Bořitov vychází ze zásad vydaného ÚP Bořitov, který vymezuje v kap. 10. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti prověření změn využití ploch smíšených obytných 24-SO a 25-SO v prodloužení ulice K Vodárně, 26-SO v lokalitě za hřbitovem, plochy tělovýchovy a sportu 4-OS v lokalitě u hřbitova za mateřskou školou a plochy sídelní zeleně 17-Z v lokalitě za hřbitovem územní studií, jež je podmínkou pro rozhodování v území.

Vypracování územní studie bylo zadáno Obcí Bořitov smlouvami o dílo č. 214-001-622 (Vypracování ÚS Bořitov – lokality 24-SO) a 214-001-623 (Vypracování ÚS Bořitov – lokality 25-SO, 17-Z, OH-ÚR, 26-SO, 4-OS).

Územní plán vyhodnotil jako účelné zpracovat US pro celý rozsah vymezené lokality. V rámci prověření uvedených změn územní studií je uloženo řešení požadovaného umístění plochy veřejného prostranství v rámci plochy 17-Z (parku) pro zajištění urbanistické kvality prostředí u souvislých ploch pro bydlení nad 2 ha včetně prověření umístění plochy územní rezervy 1-OH-ÚR.

Územní studie koncepčním způsobem řeší územně technické a urbanistické podmínky pro využití území ve vazbě na územně plánovací dokumentaci (územní plán a související předpisy). Tím je dán její rozsah. Měřítko výkresů je dáno SOD a upřesněna zadáním.

Studie se zabývá územím z hlediska celku, nikoliv detailním využitím jednotlivých pozemků ani přesnou velikostí, tvarem a architektonickým řešením jednotlivých staveb v území. Na územní studii budou navazovat podrobnější dokumentace, které ve vazbě na studii budou detailně řešit jednotlivé stavby v území.

1.2. PODKLADY VYUŽITÉ PŘI ŘEŠENÍ

ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

- Územní plán Bořitov, vydaný Zastupitelstvem obce dne 9. 3. 2012 (Urbanistické středisko Brno, spol. s r.o.)

MAPOVÉ PODKLADY

- polohopis – mapový podklad použitý pro zhotovení územního plánu Bořitov
- dílčí zaměření části řešeného území – Bořitov – polohopis a výškopis, geodetické zaměření stávajícího stavu, ZK - BRNO s.r.o., Marie Hübnerové 58, 621 00 BRNO, srpen 2013

OSTATNÍ PODKLADY

- Studie plánu společných zařízení pro k. ú. Bořitov – Ageris, prosinec 2011
- poznatky zjištěné vlastním průzkumem terénu
- fotodokumentace

1.3. POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ ZE ZADÁNÍ ÚKOLU A PRACOVNÍCH JEDNÁNÍ

Pracovní jednání ze dne 28. 5. 2014

Z pracovního jednání konaného na Obecním úřadě v Bořitově (včetně prohlídky budoucího staveniště) za přítomnosti pana starosty Ing. Břetislava Tesaře, byly pro řešení úkolu stanoveny tyto základní požadavky:

- ÚS bude řešena v rozsahu stanoveném územním plánem Bořitov
- řešení bude respektovat zásady stanovené územním plánem Bořitov

Pracovní jednání ze dne 7. 6. 2014

Z pracovního jednání konaného na Obecním úřadě v Bořitově (včetně prohlídky budoucího staveniště) za přítomnosti pana starosty Ing. Břetislava Tesaře a řešitele dopravní problematiky Ing. Jiřího Hrnčíře byly pro řešení úkolu stanoveny základní požadavky:

- respektovat v maximální míře zpracovanou „Zástavbovou studii RD Bořitov Zlámanina“, zpracovanou v srpnu 2013 firmou BESTA – Ing. Brázda

- zástavbu v lokalitě řešit formou volně stojících domů
- v části lokality 24-SO prověřit možnost umístění bytů pro seniory, pro prověření nebylo zahrnuto do řešení pro odlehlost pozemku od obce
- prověřit a zpřesnit způsob napojení řešeného území z ulice Polní
- pan starosta prověří skutečnou polohu vodovodního řadu z vodojemu

Pracovní jednání ze dne 16. 6. 2014

Z pracovního jednání konaného na MěÚ Blansko, odboru výstavby, oddělení územního plánování a památkové péče za účasti Ing. Šejnohové, Ing. arch. Kouřila, po seznámení s variantami a problematikou řešení vyplynul souhlas s navrženou koncepcí.

Pracovní jednání ze dne 17. 6. 2014

Na pracovním jednání konaném na Obecním úřadě v Bořitově byl pan starosta Ing. Břetislav Tesař seznámen s výsledkem jednání ze dne 16. 6. 2014. Po diskuzi bylo dohodnuto řešení s dvěma ulicemi rovnoběžnými s ul. K vodárně z důvodu snazší obslužnosti a zastavitelnosti navržené ploch pro bydlení č. 36 a 37 v severozápadní části řešeného území.

Výsledky projednání a náměty k řešení byly prověřeny a zohledněny.

Dne 24. 6. 2014 byl zaslán rozpracovaný Hlavní výkres panu starostovi a paní Ing. Šejnohové na MěÚ Blansko s žádostí o korekci a stanovisko. Druhého dne jsem obdržel souhlasná stanoviska Obce i Pořizovatelky. Na jejich podkladu byla studie dokončena.

1.4. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ

Pokyny pořizovatele stanovené zadáním byly splněny, studie zohlednila podmínky využití území vycházející z vydaného územního plánu. Technické limity využití území jsou respektovány v souladu s vydaným územním plánem, včetně navrženého přeložení vodovodního řadu.

Je navržena prostupnost území.

Je navrženo uspořádání území v přiměřeném detailu, odpovídajícímu územní studii. Jsou navrženy plochy pro bydlení, respektující podmínky platné pro smíšené bydlení, plochy sídelní (veřejné zeleně), koridory veřejných prostranství zahrnující místní komunikace, parkoviště, chodníky a sběrné místo komunálního odpadu. Návrh členění území je podkladem pro dělení a scelování pozemků. Členění území vychází z aktuálního stavu území a aktuálních podkladů obce. Dopravní skelet a členění území splňuje požadavky ÚPD. Šířka veřejného prostranství odpovídá platným předpisům (vyhl. 501/2006).

Prověření a zabezpečení navržené výstavby proti sesuvům a prověření možnosti výstavby v tomto území bude řešeno samostatně v navazujících řízeních, US obsahuje informaci o specifických podmínkách využití jednotlivých ploch.

Dopravní plochy jsou řešeny v návaznosti na širší území. Studie navrhuje dopravní obslužnost území.

Pro území je řešen infrastrukturní skelet napojením na stávající technickou infrastrukturu prodloužením inženýrských sítí. Realizace zástavby v daném území bude podmíněna návrhem řádného odkanalizování.

Ve studii je prověřeno a zpřesněno využití území z hlediska prostorového uspořádání. Nejsou navrženy odchylky od řešení daného v platném ÚP.

V kapitole Grafické části územní studie pořizovatel stanovil rozsah a obsah řešení územní studie stanovuje, na základě zákonného zmocnění, pořizovatel ÚPD následujícím způsobem:

a) Výkres základního členění území

Bude zpracován na podkladu mapového podkladu použitého pro zhotovení územního plánu, včetně výškopisu v měřítku 1 : 2000, se zřetelným majetkovým členěním. Bude obsahovat identifikační údaje, legendu použitých prvků, vyznačení hranic řešeného území, zastavitelných a nezastavitelných ploch, případně návrh ploch přestavby a dalších opatření v řešeném či navazujícím území a návrh vymezení ploch pro případné další podrobnější prověření změn využití území nebo vymezení ploch připojeného detailnějšího návrhu.

Vzhledem k tomu, že vypracovaná územní studie nemění hranice řešeného území, zastavitelných a nezastavitelných ploch, nenavrhuje plochy přestavby a další opatření v řešeném či navazujícím území ani návrh vymezení ploch pro případné další podrobnější prověření změn využití území nebo vymezení ploch

připojeného detailnějšího návrhu bylo od vypracování tohoto výkresu upuštěno, neboť je shodný s výkresem základního členění území Územního plánu.

2. VYMEZENÍ ŘEŠENÉ LOKALITY

HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Je vymezena v grafické části US, výkres č. 1 – Hlavní výkres - urbanistické řešení.

Řešené území pro výstavbu rodinných domů se nachází v obci Bořítov, na severním okraji sídla. Ze severní strany je hranice tvořena strží, jež je navržena jako plocha pro umístění soustavy poldrů, západní hranice je tvořena stávající mezí, sloužící jako stávající funkční biokoridor LBK 7. Jižní hranice je tvořena stávající obytnou zástavbou v Polní ulici, západní hranice je tvořena areálem mateřské školy, areálem kostela sv. Jiří, hřbitova a stávající obytnou zástavbou v ulici Pod Kostelem a Nepomucké ulici.

CHARAKTERISTIKA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území je totožné s vymezením vyznačeným ve Výkrese základního členění územního plánu Bořítov. Jedná se o plochy změn č. 24, 25, 26 pro plochy bydlení (smíšené obytné), 17 pro sídelní zeleň, 4 pro tělovýchovu a sport a 11, 12 – změny pro veřejná prostranství.

Rozsah řešeného území činí 8,69 ha, z toho 6,58 ha jsou plochy smíšené obytné pro rozvoj bydlení v Bořítově.

Řešené území je ve svém využití limitováno stávajícím vodovodním řádem z vodojemu, evidovanou lokalitou sesuvného území (v kategorii ostatní sesuv) plošného charakteru.

Do řešeného území zasahují vymezená území s archeologickými nálezy (UAN). V řešeném území se nenacházejí nemovité kulturní ani nemovité archeologické kulturní památky.

V jižní části řešeného území je vymezeno pásmo okolo veřejných pohřebišť v rozsahu 100 m zákon č. 256/2001 Sb., v platném znění.

ÚP navrhuje pěší trasu propojení řešeným územím ve směru sever – jih z ulice Dolní Zádvoří do prostoru plochy pro park a ke kostelu se hřbitovem.

BILANCE VÝMĚR PLOCH ÚZEMNÍ STUDIE DLE ÚP BOŘÍTOV			
identifikace ÚP	funkční využití	výměra plochy dle ÚP	využití při 900m/1RD
24-SO	smíšené obytné	1,86	21
25-SO	smíšené obytné	3,18	35
26-SO	smíšené obytné	1,54	17
Σ bydlení	smíšené obytné	6,58	73
4-OS	tělovýchova a sport	0,66	
17-Z	sídelní zeleň	0,97	
11-U	veřejná prostranství	0,24	
12-U	veřejná prostranství	0,24	
celkem		8,69	

IDENTIFIKACE PARCEL V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ			
parc. číslo	druh pozemku	výměra v m ²	vlastnictví
816/2	trvalý travní porost	578	F
816/4	trvalý travní porost	1103	F
816/5	trvalý travní porost	1102	F
816/6	trvalý travní porost	1101	F
816/7	zahrada	1162	F
817/1	orná půda	58105	
820/2	orná půda	17452	
1894/1	ostatní plocha, ostatní komunikace	9461	O

Vysvětlivky: O – obec Bořítov, F – fyzická osoba

3. ŠIRŠÍ VZTAHY, VAZBA NA URBANISTICKOU STRUKTURU OBCE, VAZBA NA PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN, KRAJINNÝ RÁZ

Bořítov leží severozápadně od Blanska (obce s rozšířenou působností) v Boskovické brázdě, tektonické pánevní sníženině mezi Českomoravskou vrchovinou a Českou křídovou tabulí (na západě) a Brněnskou vrchovinou (na

východě). Vznikla za hercynského vrásnění, současný reliéf se vyvinul tektonickými pohyby v paleogénu s následnou transgresí moře od jihu. V pleistocénu vznikaly spraše.

Obec založená v místech pravěkého osídlení je prvně zmíněna r. 1172. Dominuje jí v jádru románský kostel sv. Jiří z přelomu 12. a 13. stol. s trojdílným románským oknem ve věži, ke kostelu r. 1480 přistavěna kaple sv. Anny s hodnotným barokním vnitřním vybavením.

Lokalita Záhumenky Zlámanina, řešená územní studií, se nachází v katastrálním území Bořítov na východním okraji obce na vyvýšené terase nad údolní polohou toků Býkovky a Lysického potoka. v prostoru stávajících přístupových komunikací ul. K vodárně a ul. Polní se lokalita dotýká stávající zástavby tvořené převážně samostatně stojícími 1-2 podlažními rodinnými domy, převážně městského charakteru. Na jihozápadě řešené území sousedí s areálem mateřské školy a areálem kostela sv. Jiří se hřbitovem.

Předmětem řešení je i návrh a prověření vymezení územní rezervy pro případnou potřebu rozšíření hřbitova v prostoru navrženého parku, tvořícího klidovou zónu v prostoru styku navržené obytné zástavby s pietním prostorem hřbitova.

Územní studie řeší doplnění potřebných ploch pro školní hřiště ve vazbě na stávající areál mateřské školy.

Lokalita je situována v dosahu zastávek veřejné dopravy. Východní okraj lokality je v kontaktu s krajinou, je tvořen funkčním biokoridorem LBK 7.

Navržené využití lokality pro výstavbu rodinných domů je v souladu s platným územním plánem Bořítov.

VÝŘEZ Z KOORDINAČNÍHO VÝKRESU ÚZEMNÍHO PLÁNU BOŘÍTOV



PODMÍNKY PRO USPOŘÁDÁNÍ A VYUŽITÍ ÚZEMÍ

ÚS Záhumenky Zlámanina je řešena tak, aby zohlednila charakter obce a organicky navázala na jeho historický vývoj, aby byla minimalizována délka společných hranic zastavitelných ploch a nezastavěného území (zachování kompaktnosti sídla, omezení výrazně do volné krajiny vyběhajících ploch)

4. POPIS SOUČASNÉHO STAVU

Jedná se o zemědělsky využívanou plochu – orná půda., mírně se svažující k západu, směrem k zástavbě obce. Území je atraktivní pro výstavbu s ohledem na klidovou polohu s výhledy do okolní krajiny a z dosahu negativních vlivů dopravy a výroby.

Jižní hranice řešeného území je tvořena účelovou komunikací – polní cestou parc. č. 1894/1 v majetku obce Bořítov.

Západní hranice řešeného území je tvořena oplocením zahrad stávající obytné zástavby obce.

Severní hranice řešeného území je tvořena ostatní plochou – parc. č. 825/2.

Východní hranice řešeného území je tvořena parcelami č. 825/2 a 825/3, trvalý travní porost.

Osou severní části řešeného území je účelová komunikace - polní cesta, využitá pro obsluhu lokality. Ve Studii plánu společných zařízení pro k.ú. Bořitov je navržena jako polní cesta zpevněná spolu s polní cestou C18, tvořící západní okraj řešeného území. Vlivem návrhu řešení bude zkrácena mimo zastavitelné území a C18 rovněž.

Řešení respektuje plochy stávající cesty, obsluhující pozemky související se stávající zástavbou obce v západní části řešeného území.

5. URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ, VYMEZENÍ POZEMKŮ A JEJICH VYUŽITÍ

V grafické části, výkres č. 1 – Hlavní výkres - urbanistické řešení.

Urbanistické řešení v základních obrysech respektuje zásady stanovené územním plánem Bořitov. Řešené území je rozčleněno na tři funkční celky s plochami pro bydlení; ÚP předmětné plochy zařazuje do ploch smíšených obytných. ÚS respektuje podmínky stanovené pro tyto plochy s rozdílným způsobem využití. Dále je řešené území v souladu s ÚP Bořitov členěno na plochu pro nový park a sportoviště.

V průběhu prací na územní studii bylo zvažováno několik variant řešení; vycházely z úvahy úpravy stávajícího prodloužení ul. K vodárně do trasy stávajícího vodovodního řadu. Tím došlo k zvětšení rozsahu lokality 24-SO a jejímu intenzivnějšímu využití (oboustranně obestavěná komunikace). Toto řešení bylo rozpracováno do tří subvariant. Zásadním problémem těchto variant byly možnosti úpravy a využití svahu v severozápadní části lokality 25-SO, vyžadující nadměrné zemní práce.

Po konzultacích variant řešení na Obecním úřadě byla zvolena výsledná varianta, zpracovaná do výsledného řešení.

Výchozí podmínky jsou pro všechny varianty identické:

- řešené území bude dopravně obsluženo z ulice K vodárně a Polní ulice
- řešené území obsahuje plochy pro bydlení v rodinných domech (plochy smíšené obytné) 24-SO, 25-SO a 26-SO
- zástavbu řešit formou volně stojících domů
- velikost pozemků je stanovena na 900 m²
- řešené území obsahuje plochy pro občanské vybavení, plochy pro tělovýchovu a sport v návaznosti na mateřskou školu 4-OS
- za hřbitovem je navržena plocha pro sídelní zeleň 17-Z; jeho rozsah a umístění saturují potřebu vymezení ploch veřejných prostranství ve smyslu § 7 odst. 2. úplného znění vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území v platném znění
- v ploše 17-Z je umístěna územní rezerva pro rozšíření hřbitova
- řešení respektuje ÚP navrženou pěší spojnici mezi Dolním Zádvořím a školským areálem a kostelem

V severní části je dopravní obsluha zajištěna prodloužením ulice K vodárně v trase stávající polní cesty.

Studie řeší severní část 24-SO (Zlámanina) formou dvou slepých ulic, obestavěných osmi rodinnými domy. Ve východní části jsou vymezeny dva pozemky většího rozsahu.

Střední část řešeného území 25-SO je rozpůlena koridorem veřejného prostranství směřujícího k parku. Západní část zástavby (15 RD) je obslužena dvěma koridory veřejného prostranství. Respektována je i plocha provizorní cesty z níž jsou obsluhovány pozemky související se stávající zástavbou obce v západní části řešeného území. Za předpokladu jejího rozšíření do koridoru 8 m jsou zastavitelné.

Východní část plochy 25-SO je trojúhelníkového tvaru, pro 14 RD.

Jižní část řešeného území 26-SO (13 RD) je obsluhována z místní komunikace v navrženém koridoru na východní hranici řešeného území a její odbočky slepou ulicí, sloužící také k obsluze školního sportoviště. Dopravně je napojena na Polní ulici. Ta je v napojení užší než vyhláškou 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území v platném znění § 22 odst. 2. V řešeném území je tento požadavek beze zbytku splněn.

V těchto plochách je hlavním využitím bydlení a v přiměřené míře občanské vybavení a podnikatelské aktivity (drobná výroba, služby a řemesla).

Přípustným využitím jsou pozemky staveb pro bydlení a rodinnou rekreaci, pozemky občanského vybavení a veřejných prostranství včetně pozemků související dopravní a technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné jsou pozemky staveb a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, například nerušící výroba a služby, které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území.

Nepřekročení hodnot hygienických limitů hluku, stanovených pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb, hlukovou zátěží, musí být prokázáno případně vč. doložení reálnosti provedení protihlukových opatření nejpozději v rámci územního řízení pro umísťované stavby.

Nepřípustným využitím jsou služby, aktivity komerční, výrobní atd., které svou povahou a provozem mohou mít negativní dopad na zdraví obyvatelstva z hlediska nepříznivých účinků rizikových faktorů životních podmínek, např. hluku a vibrací.

Rozsah ploch činí 58629 m².

5.1. VYMEZENÍ POZEMKŮ PRO BYDLENÍ

Platná ÚPD uvažuje výstavbu objektů pro bydlení o výšce maximálně dvou nadzemních podlaží, intenzita využití plochy v ÚP nebyla stanovena. Jako orientační výměra parcely byla v ÚP uvažována výměra cca 900 m².

Návrhem jsou vymezeny nové stavební pozemky pro bydlení o odpovídajících parametrech. Výměra jednotlivých pozemků pro rodinné domy je v převážné části řešeného území v rozmezí cca 633 – 1781 m².

Pro zajištění obsluhy stavebních pozemků jsou navrženy pozemky veřejných prostranství.

BILANCE POZEMKŮ	
bilance kapacitních možností plochy	
Plochy pozemků pro bydlení	58629 m ²
Počet stavebních pozemků	60
Počet obyvatel (obložnost 2,4 os/1 byt)	144
Průměrná velikost stavebního pozemku	983 m ²
Rozmezí velikosti stavebních pozemků	633 – 1781 m ²
Plochy pozemků pro veřejná prostranství	13421 m ²

PŘEHLED VYMEZENÝCH STAVEBNÍCH POZEMKŮ PRO BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH			
id. číslo skupina	číslo staveb. pozemku	plocha pozemku v m ²	max. zastavitelná plocha v m ²
1	1	710	212
	2	693	208
	3	698	223
	4	674	210
	5	847	254
	6	864	279
	7	801	243
	8	1021	318
	9	976	281
	10	889	279
	11	900	279
	12	888	247
	13	894	251
	14	900	279
	15	889	279
	16	897	277
	17	1781	324
	18	1010	287
2	19	633	206
	20	1289	277
	21	866	279

PŘEHLED VYMEZENÝCH STAVEBNÍCH POZEMKŮ PRO BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH			
id. číslo skupina	číslo staveb. pozemku	plocha pozemku v m ²	max. zastavitelná plocha v m ²
	22	1030	279
	23	1193	279
	24	804	279
	25	796	249
	26	1013	279
	27	1013	279
	28	1010	279
	29	1105	285
	30	1159	334
	31	997	329
	32	789	286
3	33	1045	252
	34	1105	280
	35	1114	280
	36	1082	280
	37	1142	312
4	38	938	235
	39	963	280
	40	852	280
	41	842	816
	42	816	245
	43	811	253
	44	826	281
	45	841	281
	46	856	281
	47	937	287
5	48	963	271
	49	943	270
	50	942	270
	51	942	270
	52	1406	657
	53	1208	306
	54	1154	288
	55	1150	288
	56	1129	288
5	57	1116	288
	58	1136	288
	59	1150	288
	60	1191	403

Celková plocha stavebních pozemků činí 58269 m².

Průměrná velikost stavebního pozemku činí 977 m².

BILANCE VÝMĚR PLOCH ÚZEMNÍ STUDIE	
funkční využití	výměra plochy dle ÚP
pozemky pro bydlení	58629
plochy pozemků pro veřejná prostranství	13421
plochy pozemků pro park	5923
plochy pozemků pro školní sportoviště	6962
celkem	84935

5.2. PLOCHY SÍDELNÍ (VEŘEJNÉ) ZELENĚ – Z

V rozsahu stanoveném územním plánem je navržena plocha parku v přímé vazbě na areály školství a kostela se hřbitovem, pro setkávání a oddech obyvatel. Jedná se o parkově upravené plochy zeleně s odpovídající druhovou skladbou dřevin, které plní funkci kompoziční a odpočinkovou a slouží pro krátkodobou rekreaci

obyvatel, případně izolační zeleň. Navržen je pěší průchod parkem směrem k mateřské škole a kostelu. část parku je navržena k řešení jako hřiště pro děti a splňuje podmínku vymezení ploch veřejných prostranství ve smyslu § 7 odst. 2. úplného znění vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území v platném znění.

V těchto plochách jsou přípustné pozemky veřejně přístupné a izolační zeleně pozemky pro pěší pohyb a cyklostezky a objekty, stavby a zařízení, které tvoří doplňkovou funkci, například altány, pergoly, veřejná WC, kiosky, dětská hřiště, vodní prvky a plochy, naučné stezky (nejsou v ÚS navrženy).

Podmíněně přípustné jsou v malém rozsahu veřejná prostranství související dopravní a technická infrastruktura v případě, že nedojde k potlačení hlavního využití a nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše a jsou slučitelné s odpočinkovými aktivitami

Nepřipouští se činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně.

Dle ÚP byla v části parku vymezena Územní rezerva pro možný rozvoj hřbitova. S tímto záměrem je navržena výsadba stromořadí po obvodu územní rezervy a alej podél v prodloužení hlavní cesty.

Byl prověřen rozsah územní rezervy hřbitova. Neufert (Navrhování staveb) uvádí ukazatel 4 m/obyvatele. Vymezená plocha územní rezervy činí 2290 m², tj. rezerva pro cca 573 obyvatel. Územní rezerva vymezená v územním plánu v rozsahu 2782 m² byla zmenšena o 502 m².

Rozsah plochy činí 5923 m².

5.3. PLOCHY TĚLOVÝCHOVY A SPORTU, ŠKOLNÍ HŘIŠTĚ

V souladu se záměry obce, vyjádřenými územním plánem Bořitova byl školský areál doplněn o plochu pro sportovní hřiště v bezprostřední vazbě na mateřskou školu. Ideově je navrženo malé hřiště pro školní fotbal, dva kurty pro víceúčelové využití (tenis, basketbal, nohejbal, vybíjenou) plocha pro technické atletické

Rozsah plochy činí 6962 m².

5.4. PROSTUPNOST ÚZEMÍ

Navržené řešení zachovává prostupnost území. Dvě významné polní cesty v trase ul. Polní i K vodárně jsou respektovány ve svých stávajících trasách jen jsou zčásti změněny na koridory veřejných prostranství. Navrženo je pěší propojení Dolního Zádvoří s prostorem areálu kostela sv. Jiří.

5.5. POŘADÍ ZMĚN VE VÝSTAVBĚ

1. etapa - výstavba objektů u ulice K vodárně č. 1 – 18 a 33 – 37
2. etapa - výstavba objektů č. 19 – 32, výstavba školního hřiště, výsadba parku
3. etapa - výstavba objektů č. 38 – 47
4. etapa - výstavba objektů č. 48 – 60

6. UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB, OCHRANA KRAJINNÉHO RÁZU

V grafické části, výkres č. 1 – Hlavní výkres - urbanistické řešení.

PARCELACE

- pozemky pro bydlení jsou rozděleny na 60 parcel pro výstavbu 60 ti rodinných domů.

ZASTAVITELNÁ ČÁST POZEMKU

- navržená stavební čára a stavební hranice vymezují část plochy pozemku pro umístění stavby rodinného domu (vč. garáže a příp. dvorního traktu) a vymezuje jej od navazujících pozemků tvořených zahradami, zpevněnými plochami, terasami apod.
- zastavitelná část pozemku je vymezena tak, aby bylo možno pohodlně najet do garáže a aby byla zachována intimita prostředí přiléhajících zahrad ve vztahu vůči stávající zástavbě rodinných domů

STAVEBNÍ ČÁRA – určuje polohu výstavby hlavního objektu (objemu stavby) vůči veřejnému prostranství (uličnímu prostoru)

- stavební čára je ve studii vymezena ve vzdálenosti 5 m od veřejného prostranství
- nová zástavba nesmí překročit stavební čáru směrem k veřejnému prostranství, avšak nemusí být umístěna na stavební čáře – zástavba může v okrajových částech ustupovat
- před stavební čáru mohou vystupovat arkýře, římsy, nebo jiné konstrukce, které jsou součástí hlavního objemu stavby

STAVEBNÍ HRANICE – určuje maximální možnost zastavění pozemku vůči okolní zástavbě

- ve studii je stavební hranice vymezena vůči sousedním navrženým rodinným domům tak, aby byl mezi rodinnými domy ponechán prostor min. 7 m, tj. 3,5 m od hranice pozemků.

VÝŠKA ZÁSTAVBY – PODLAŽNOST – je definována maximální výška zástavby udávající počet podlaží

- ve shodě s územním plánem je navržena maximálně dvoupodlažní zástavba. Vyšší zástavba se nedoporučuje z důvodu ochrany krajinného rázu a dálkovým pohledům (nežádoucí interakce s dominantou kostela sv. Jiří) - lokalita je situována v exponované poloze na pozemcích nad obcí, viditelnou z dálkových pohledů od Černé Hory a ze silnice I/43. U zástavby o maximální výšce dvě podlaží není využití podkroví předpokládáno, u jednopodlažní zástavby je přípustné.
 - /2 maximální počet plných nadzemních podlaží

PODSKLEPENÍ OBJEKTŮ

- podsklepení objektů bude vycházet z konkrétních základových poměrů v dané lokalitě viz kap. 11

TVAR A SKLON STŘECH

- střechy jsou doporučeny sedlové nebo pultové v kombinaci se střechami plochými (střecha s minimálním sklonem umožňujícím odvodnění střechy)
- lze použít extenzivní zelenou střechu, která má vynikající tepelně – technické vlastnosti a eliminuje likvidaci množství dešťové vody na pozemku investora
- tvar, sklon, materiál a barva střechy na rodinných domcích bude řešeno individuálně projektantem po předchozí konzultaci se stavebním úřadem

OPLOCENÍ

- poloha oplocení ve vztahu k veřejnému prostranství je na rozhraní pozemků pro bydlení a pozemků pro veřejná prostranství

HLAVNÍ VSTUPY A VJEZDY

- realizace vstupů a vjezdů je přípustná na hranici navržených pozemků pro bydlení a pozemku veřejného prostranství, konkrétní poloha bude řešena podrobnější dokumentací
- vstupy do rodinných domů budou řešeny bezbariérově

KRAJINNÝ RÁZ

Dle Územní studie „Vymezení cílových charakteristik krajiny Jihomoravského kraje“ (Ageris, 2010) přísluší řešené území Bořitova z hlediska Krajinného rázu do oblasti 14 - výrazně zvlněná zemědělská krajina – poměrně členité území s různě se prolínajícími hřbety a údolími a s výrazně dominantním zemědělským využitím s rozsáhlými bloky orné půdy a často zatravněnými nejpříkřejšími partiemi svahů většinou rovněž se sídly venkovského typu s navazující maloplošnou strukturou zemědělského využití

LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- evidovaná lokalita sesuvného území (v kategorii ostatní sesuv) plošného charakteru
- pásmo okolo veřejných pohřebišť v rozsahu 100 m zákon č. 256/2001 Sb., v platném znění

7. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Trasy obslužných a pěších komunikací jsou vymezeny v rámci stávajících a navržených veřejných prostranství, jejich situování je patrné z grafické přílohy - výkres 2 Dopravní řešení a 4 Koordinační výkres.

SILNIČNÍ DOPRAVA

Lokalita bude dopravně napojena z ulice K Vodárně. Jižní část řešeného území bude obsloužena z ulice Polní. Způsob dopravního napojení lokality je v souladu s platným územním plánem obce. Stavební provedení připojení lokality na pozemní komunikaci musí splňovat podmínky zákona č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích, vyhl. MDaS č. 104/1997 Sb., ČSN 736102 a ČSN 736110. Stavební řešení obytné lokality musí splňovat podmínky vyhlášky č. 398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb.

ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKY KOMUNIKACÍ

Kategorie:	obslužná komunikace, komunikace se smíšeným provozem
Funkční skupina:	C – místní komunikace obslužná D1 – obytná zóna (zklidněná komunikace)
Typy příčného uspořádání:	MO2 a MO1p
Provoz:	obousměrný (pro typ MO2, MO1p)
Šířka uličního prostoru:	8,0 m u všech komunikací
Šířka jízdního pruhu:	2,50 m (pro hlavní obslužné komunikace, typ MO2) 3,00 m (pro zklidněné komunikace, typ MO1p)
Návrhová rychlost:	30 km/h
Kategorie vozidel:	- osobní automobily - nákladní automobily (zásobování, HZS, svoz odpadu)

Hlavní obslužné obousměrné komunikace jsou navrženy v základním šířkovém uspořádání 2 jízdní pruhy šířky 2,50 m (+ 2 x vodící proužek 0,25 m, tj. celkem 5,5 m mezi obrubami). Trasování komunikací navazuje na stávající komunikace, respektuje terénní konfiguraci a vlastnické vztahy pozemků. Směrové vedení trasy je navrženo o poloměrech $R = 50$ m až $R = 200$ m. Na navrženou komunikační síť navazují stávající účelové komunikace, čímž je zajištěn přístup a příjezd do volné krajiny pro obsluhu, pěší a cyklisty.

Zklidněné komunikace jsou navrženy ve funkční skupině D1 (komunikace se smíšeným provozem) – obytná zóna s převahou pobytové funkce s přímou obsluhou staveb, ve které je umožněn pohyb chodců, cyklistů a motorových vozidel a her dětí ve společném prostoru za stanovených podmínek provozu podle zvláštních předpisů.

Připojení obytné zóny bude řešeno v souladu s TP 85 včetně řádného osvětlení vjezdu a příslušného svislého a vodorovného značení. Veškeré komunikace jsou dimenzovány tak, aby umožnily obsluhu přilehlých objektů osobními a nákladními automobily (zejména vozidel svozu odpadu a HZS).

Minimální uliční prostor zklidněné komunikace je navržen v šířce 8 m. Konkrétní návrh uspořádání uličního prostoru bude součástí podrobnější dokumentace. Uvažovaná šířka dvoupruhové obousměrné komunikace je 3,5 až 5,5 m mezi obrubami. Předpokládá se využití opatření pro regulaci rychlosti jízdy vozidel a to zejména příčné zpomalovací prahy, dále např. střídavé parkovací plochy, vysazené zelené plochy, šikany apod. Stavební řešení obytné zóny musí umožňovat pohyb vozidel dopravní obsluhy (vozidla hasičského sboru, odvoz odpadků, stěhování) a možnost bezpečného míjení vozidla s chodcem. V každém místě obytné zóny musí být zaručen minimální průjezdný prostor šířky 3,50 m a výšky 4,20 m.

V křižovatkových prostorech jsou v souladu s příslušnými normami a technickými podmínkami respektovány požadavky na dodržení rozhledových poměrů. V návrhu zklidněné komunikace byla prověřena možnost vjezdu na všechny navrhované pozemky. Zaoblení nároží křižovatek je standardně navrženo o poloměru minimálně 5 m, při průjezdu křižovatek nákladními vozidly se uvažuje s nadjetím vozidla do protisměru.

Navrhované komunikace výškově kopírují stávající terén a polohově navazují na již vybudované komunikace. Území je rovinaté, maximální podélný sklon komunikací nesmí přesáhnout 8,33%, minimální 0,5%, základní příčný sklon je uvažován jednostranný 2,5%.

Konstrukce vozovky komunikací je uvažována jako vozovka netuhá s krytem živичným. Veškeré komunikace budou lemovány silničním betonovým obrubníkem. Konstrukce parkovacích stání se předpokládá z betonové dlažby. Zklidněné komunikace, komunikace pro pěší a chodníky jsou uvažovány s krytem z betonové dlažby. Návrh úpravy podloží pod komunikacemi bude proveden v dalších stupních projektové dokumentace na základě podrobného geologického průzkumu.

Odvodnění vozovek komunikací a parkovacích stání je uvažováno do uličních vpustí zaústěných do dešťové kanalizace. Odtok vody ze zpevněných ploch bude zajištěn příčným a podélným sklonem. Místa s minimálním

spádem budou odvodněna pomocí podélných odvodňovačů. Voda z pláně komunikací bude svedena do podélných drenáží zaústěných do kanalizačních šachet nebo do uličních vpustí.

Organizace dopravy vychází ze stávajícího uspořádání na K Vodárně a Polní, na kterou tato lokalita dopravně navazuje. Organizace dopravy tak bude řešena obdobně, tj. předností na hlavní komunikaci, případně předností zprava. Tomu odpovídají i rozhledové poměry. V místech, kde není možno zajistit dostatečné rozhledové poměry, budou osazena dopravní zrcadla. V řešené lokalitě je uvažováno s omezením rychlostí na 30 km/h, které bude řešeno osazením dopravního značení (zóna 30) na vjezdu do území. Na podporu snížení rychlosti vozidel na požadovanou rychlost je doporučeno komunikace řešit dodatečnými stavebními úpravami (zvýšené prahy).

VEŘEJNÁ DOPRAVA

Obec Bořitov je kvalitně obsloužena veřejnou dopravou, která je součástí integrovaného dopravního systému Jihomoravského kraje a je zastoupena autobusovou linkovou dopravou. Řešená lokalita se nachází ve vzdálenosti do 400 m od autobusové zastávky u obecního úřadu. Autobusové linky zajišťují spojení do Brna, Černé Hory, Blanska, Boskovic a Kuřimi, kde je možno přestoupit na další vlakové i autobusové spoje.

NEMOTOROVÁ DOPRAVA

- Cyklistická doprava

Západně mimo řešené území prochází značená cyklotrasa č. 5201, nové cyklotrasy nejsou navrženy. Samostatný pruh pro cyklisty není v řešeném území navrhován. Stávající cyklotrasy jsou respektovány.

Pěší a cyklistická doprava má zásadní vliv na charakter lokality. Dobré podmínky pro pěší a cyklisty vytváří předpoklady pro formování komunity a vznik kvalitního obytného prostředí. Při návrhu dopravního řešení lokality bylo dbáno na pěší přístup do volné krajiny.

- Pěší doprava

Přístup do území pro pěší je řešen z ulic K Vodárně a Polní. Nově budované chodníky respektují uliční čáru připravované zástavby. Chodníky jsou polohově navrženy souběžně s uliční čarou přímo u vozovky. Řešená oblast je doplněna příčným pěším propojením, které navazuje na chodníky navržené podél komunikací. Minimální celková šířka chodníku činí 1,5 m. Základní příčný sklon chodníků je uvažován 2,0%. Území je rovinaté, podélné sklony chodníků kopírují stávající terén, přičemž nesmí přesáhnout sklon 8,33%.

Převedení pěších přes vozovku je řešeno formou míst pro přecházení.

Zklidněná komunikace (obytná zóna) je komunikace se smíšeným provozem, která nemá vyhrazené plochy pro jednotlivé druhy dopravy – jedná se o společný prostor. Pro pěší provoz je tedy využíván celý dopravní prostor místní komunikace. Návrh obytné zóny musí respektovat vyhl. č. 398/2009 o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb. Zejména je nutno dbát na řešení vodicích linií, maximální výškové rozdíly 20 mm, maximální dovolený podélný sklon komunikace 8,33% (1:12) a maximální příčný sklon 2,0% (1:50).

STATICKÁ DOPRAVA

Bude řešena podrobnější dokumentací. Pro řešení statické dopravy je závazná ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací, kde je specifikováno, že odstavná a parkovací stání u nových staveb musí být řešena jako součást stavby, nebo jako neoddělitelná část stavby a umístěna na pozemku stavby, a řídí se velikostí rodinného domu. Do 100 m² zastavěného stavebního pozemku 1 odstavné stání, nad 100 m² zastavěného stavebního pozemku 2 odstavná stání.

Parkovací stání pro návštěvy – výpočet potřeby parkovacích stání bude v souladu s potřebami krátkodobého i dlouhodobého stání. Rozměrové uspořádání parkovacích ploch musí splňovat požadavky ČSN 736056. V rámci veřejných prostranstvích budou podrobnější dokumentací navržena parkovací stání pro návštěvy. Norma uvádí, že na 20 obyvatel rodinných domů je třeba počítat s 1 odstavným stáním v uličním prostoru (ve veřejném prostranství).

Při uvažované obložnosti bytů (2,4 obyvatel/1byt) bude v lokalitě bydlet 144 obyvatel, což vyvolá vymezení 8 odstavných stání. V rámci navrhovaného pozemku veřejného prostranství jsou orientačně zobrazeny plochy, kde je možné umístit parkovací stání. Celkem je takto navrženo 13 parkovacích stání, což splňuje podmínku výpočtu. Toto umístění je pouze doporučené, skutečný návrh parkovacích ploch bude záviset zejména od přesného umístění vjezdů k nemovitostem a příčného uspořádání uličního prostoru.

Základní rozměry parkovacích stání pro kolmá stání jsou 2,50 m x 5,00 m, pro osoby ZTP 3,50 m x 5,00 m. Podélná stání jsou navržena s minimálními rozměry 5,75 m x 2,00 m (pro ZTP 7,0 x 2,0). Parkování je možno koncipovat s převisem vozidla do zelených ploch, které se nacházejí podél komunikací. Při parkování vozidel podél pevné překážky (zdi, apod.) musí být šířky parkovacích stání zvětšeny o 0,25 m pro kolmé stání a o 0,40 m pro podélné stání.

HOSPODÁŘSKÁ DOPRAVA

Řešeným územím procházejí účelové komunikace, polní cesty, využívané pro potřeby zemědělství, obsluhu zemědělských a lesních pozemků a prostupnost území. Nemale význam mají také pro pěší turistiku, cykloturistiku a přístup do volné krajiny. navrženým řešením je zajištěna průchod účelových komunikací řešeným územím.

8. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA, OCHRANA PROTI PŘÍVALOVÝM DEŠŤŮM

Trasy inženýrských sítí jsou vedeny převážně v rámci veřejných prostranství, podél navržených komunikací (chodník, zelený pás), případně v komunikaci.

8.1. ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

POPIS VODOVODU

Navržená stavba vodovodu umožní připojení plánovaných rodinných domů na stávající veřejné vodovodní rozvody. Účelem navrhovaných vodohospodářských objektů je zabezpečit vybudování infrastruktury inženýrských sítí pro bytovou zástavbu. Vybudování těchto objektů je tedy v souladu s požadavky na ochranu a tvorbu životního prostředí. Voda pro zásobování obyvatel bude odebírána z obecního vodovodu.

Vodovodní potrubí je navrhováno z HD PE příslušných profilů DN 100, DN 80 v celkové délce 1480 m. Potrubí HD PE (na základě požadavku budoucího provozovatele) bude ukládáno do rýhy v souladu s běžnými zvyklostmi pro tento materiál.

Vodovodní řady budou vybaveny pro odběr vody pro hasební účely nadzemními hydranty, také dimenze stávajících a navržených řadů umožňuje dostatečný odběr pro požární potřebu (min. DN 80).

V nejnižších a nejvyšších místech rozvodné sítě budou plnit funkci kalosvodů a vzdušníků podzemní hydranty.

Při styku s ostatními inženýrskými sítěmi bude nutné dodržení ČSN 73 60 05 – prostorové uspořádání sítí.

ORIENTAČNÍ BILANCE POTŘEBY VODY

Velikost potřeby vody se může mírně měnit podle skutečného počtu bydlících obyvatel (postavených rodinných domů).

Vzhledem k předpokládanému vývoji a v souladu se směrnými čísly roční potřeby dle vyhlášky č. 120/2011 Sb. uvažujeme specifickou potřebu vody pro obyvatelstvo hodnotou $q_0 = 120 \text{ l}/(\text{os.d})$ včetně vybavenosti a drobného podnikání

- specifická potřeba vody: 120 l/ob.den
- koeficient denní nerovnoměrnosti 1,4
- Předpokládaný počet obyvatel 144
- $Q_p = 144 \times 0,120 = 17,3 \text{ m}^3/\text{d}$
- $Q_m = 17,3 \times 1,4 = 24,2 \text{ m}^3/\text{d} = 0,28 \text{ l/s}$

Potřeba akumulace

$A = (0,6 \text{ až } 1,0) Q_m = \text{cca } 14 \text{ až } 24 \text{ m}^3$.

ČLENĚNÍ STAVBY

Pro zpracování projektové dokumentace i realizaci je stavba vodovodu navržena jako jeden celek bez dalšího členění. S ohledem na rozsah zástavby je však možné projektové řešení a realizaci provádět po částech podle faktického rozvoje zástavby v území. V jednotlivých dílech dokumentace budou zpracovány projekty vodovodních řadů a domovních přípojek.

8.2. ODKANALIZOVÁNÍ

POPIS KANALIZACE

Kanalizace v celé oblasti je řešena jako jednotná odvádějí společně splaškové vody z objektů a dešťové vody z objektů, komunikací a zpevněných ploch.

Charakteristika povodí a zástavby:

Odkanalizování území je řešeno odvedením odpadních a dešťových vod do nově navrhovaných stok v uličních řadech řešeného území. Vzhledem ke konfiguraci terénu je odvod odpadních vod rozdělen do dvou povodí.

Severní část řešené lokality:

- splaškové a dešťové vody budou zaústěny do stávající jednotné kanalizace navazující na řešené území v severní části

Jižní část řešené lokality:

- splaškové a dešťové vody budou zaústěny do stávající jednotné kanalizace navazující na tuto část řešeného území
- vzhledem ke konfiguraci terénu je trasa kanalizačního sběrače vedena přes navrženou plochu pro sport (z důvodu, aby nemusely být odpadní vody čerpány)

SPLAŠKOVÉ VODY

Množství splaškových odpadních vod z navržené lokality nemá určující vliv na dimenzi potrubí.

DEŠŤOVÉ VODY

Kanalizační potrubí pro odvedení dešťových (i splaškových) vod je navrhováno z plastu příslušných profilů DN 300, DN 400, DN 500 v celkové délce:

jednotná kanalizace 1545 m

V rámci navržené lokality je nutno řešit koncepci hospodaření s dešťovou vodou (HDV) podrobnější dokumentací, a to dle platné legislativy, která preferuje:

- 1) vsakování
- 2) zadržování a regulované odvádění oddílnou kanalizací do vod povrchových
- 3) regulované vypouštění do jednotné kanalizace

HDV je nutno navrhnout ve spolupráci s hydrogeologem.

Dešťové vody je nutno minimalizovat – budou v maximální míře zachytávány do dešťových jímek umístěných na jednotlivých pozemcích, případně zasakovány. Mezi základní typy objektů v HDV patří:

- plošné zasakování, zasakovací průleh, zasakovací průleh a rýha, zasakovací rýha, zasakovací nádrž (poldr), zasakovací šachta, systém prvků průleh-rýha, retenční objekt, mokřad, rybník

Vedení tras - kanalizační stoky jsou v maximální možné míře situovány do tras budoucích komunikací při respektování spádových poměrů v území.

Materiál potrubí může být upřesněn na základě požadavku investora či budoucího správce kanalizační sítě. Především se jedná o použití plastových trub.

Při styku s ostatními inženýrskými sítěmi bude nutné dodržení ČSN 73 60 05 – prostorové uspořádání sítí.

DEŠŤOVÉ VODY Z EXTRAVILÁNU

Dle studie pro plán společných zařízení není uvažováno s ochranou řešené lokality před extravilánovými vodami z východní části území. Riziko případných dešťových vod, z této oblasti, lze eliminovat změnou organizace povodí – navrhnout organizační (osevní postupy, velikost a tvar pozemků), agrotechnická (vrstevnicová orba) a stavebně - technická (průlehy, zelené pásy) opatření.

ORIENTAČNÍ STANOVENÍ MNOŽSTVÍ ODPADNÍCH VOD

- odpovídá cca potřebě vody

ČLENĚNÍ STAVBY

Pro zpracování projektové dokumentace i realizaci je stavba kanalizace navržena jako jeden celek bez dalšího členění. S ohledem na rozsah zástavby je však možné projektové řešení a realizaci provádět po částech podle faktického rozvoje zástavby v území. V jednotlivých dílech dokumentace budou zpracovány projekty kanalizačních sběračů a domovních přípojek.

8.3. ZÁSOBOVÁNÍ EL. ENERGIÍ

POPIS EL. ZAŘÍZENÍ

Připojení zástavby rodinných domků je na distribuční síť stávajícího dodavatele. Pro zásobování navržené zástavby je navržena zděná trafostanice, která bude napojena kabelovým vedením na stávající nadzemní vedení VN. Trafostanice je umístěna na při vstupu do řešeného území ulicí K Vodárně. Podzemní kabelové vedení VN bude napojeno ze stávajícího nadzemního vedení VN v ulici Pod Kostelem a vedeno touto ulicí k navržené zděné trafostanici.

Z trafostanice bude vyvedeno kabelové vedení NN napájející jednotlivé nemovitosti. Na hranicích jednotlivých pozemků budou osazeny domovní pojistkové skříně.

Při styku s ostatními inženýrskými sítěmi bude nutné dodržení ČSN 73 60 05 – prostorové uspořádání sítí.

Délka podzemního kabelu VN	354 m
Trafostanice	1 x
Délka trasy kabelu NN	1267 m

Kabely budou uloženy ve volném terénu (zelený pás) nebo chodníku.

ORIENTAČNÍ VÝPOČET POTŘEBY

elektrického příkonu je proveden pro uvažovaný počet 60 bytových jednotek v rodinných domech:

výpočet zatížení bytového a nebytového odběru:

bytový odběr	0,85 kW/bj
nebytový odběr	0,35 kW/bj

Návrh nové výstavby:

bydlení	60 bytových jednotek
potřebný příkon	$60 \times (0,85 + 0,35) = 139,2 \text{ kW}$

ČLENĚNÍ STAVBY

Pro zpracování projektové dokumentace i realizaci je stavba el. zařízení navržena jako jeden celek bez dalšího členění. S ohledem na rozsah zástavby je však možné projektové řešení a realizaci provádět po částech podle faktického rozvoje zástavby v území. V jednotlivých dílech dokumentace budou zpracovány projekty kabelů VN, NN a trafostanice a domovních přípojek.

8.4. ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM A TEPEM

POPIS NTL PLYNOVODU

Navržený NTL plynovod bude napojen na stávající NTL plynovod na náměstí U Václava Trasa navržených plynovodů je umístěna do komunikace, chodníků a zelených pásů.

Při styku s ostatními inženýrskými sítěmi bude nutné dodržení ČSN 73 60 05 – prostorové uspořádání sítí.

Délka navrženého potrubí – 1229 m.

ORIENTAČNÍ VÝPOČET POTŘEBY

zemního plynu je proveden pro uvažovaný počet 60 bytových jednotek v rodinných domech:

60 bytových jednotek - $2,0 \text{ m}^3/\text{h}$ 120,0 m^3/h

ČLENĚNÍ STAVBY

Pro zpracování projektové dokumentace i realizaci je stavba plynovodů navržena jako jeden celek bez dalšího členění. S ohledem na rozsah zástavby je však možné projektové řešení a realizaci provádět po částech podle faktického rozvoje zástavby v území. V jednotlivých dílech dokumentace budou zpracovány projekty plynovodních řadů a domovních přípojek.

8.5. SPOJE

Sdělovací kabely budou řešeny ze stávající sítě sdělovacích kabelů. Pro lokalitu budou nalezeny rezervy v místní síti v blízkosti řešeného území.

Délka trasy sdělovacích kabelů - 1239 m

Při styku s ostatními inženýrskými sítěmi bude nutné dodržení ČSN 73 60 05 – prostorové uspořádání sítí.

ČLENĚNÍ STAVBY

Pro zpracování projektové dokumentace i realizaci je stavba sdělovacích kabelů navržena jako jeden celek bez dalšího členění. S ohledem na rozsah zástavby je však možné projektové řešení a realizaci provádět po částech podle faktického rozvoje zástavby v území. V jednotlivých dílech dokumentace budou zpracovány projekty sdělovacích kabelů a domovních přípojek.

VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ

Napájení nových svítidel pro osvětlení bude ze stávajících rozváděčů, sloužících ke spínání veřejného osvětlení v obci.

Při styku s ostatními inženýrskými sítěmi bude nutné dodržení ČSN 73 60 05 – prostorové uspořádání sítí.

Délka trasy kabelů VO - 1760 m

ČLENĚNÍ STAVBY

Pro zpracování projektové dokumentace i realizaci je stavba veřejného osvětlení navržena jako jeden celek bez dalšího členění. S ohledem na rozsah zástavby je však možné projektové řešení a realizaci provádět po částech podle faktického rozvoje zástavby v území. V jednotlivých dílech dokumentace budou zpracovány projekty kabelů veřejného osvětlení.

8.6. NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

- stávající systém nakládání s odpady v obci včetně odpadu nebezpečného bude rozšířen i na novou zástavbu v řešeném území, lze předpokládat vznik převážně komunálního odpadu
- rodinné domy – každý objekt bude mít svoji nádobu umístěnou na vlastním pozemku
- navrženo je sběrné místo komunálního odpadu (kontejnery na tříděný odpad) při vstupu do řešeného území v prodloužení ulice K vodárně, poblíž pozemku č 1

9. SPECIFICKÉ CHARAKTERISTIKY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ VYPLÝVAJÍCÍ Z JEJÍ POLOHY A FUNKCÍ, ZÁKLADNÍ PODMÍNKY OCHRANY PŘÍRODNÍCH, CIVILIZAČNÍCH A KULTURNÍCH HODNOT ÚZEMÍ

V grafické části, výkres 1 – Hlavní výkres – urbanistické řešení.

OCHRANA KULTURNÍCH A PŘÍRODNÍCH HODNOT

- v řešeném území se nenacházejí kulturní a přírodní hodnoty chráněné legislativně; ani v jeho návaznosti
- územní studie podmínkami prostorového uspořádání omezuje velikost a výšku staveb tak, aby nedošlo k narušení krajinného rázu, viz kap. 6.
- prostor parku bude oživen stromořadími, navržena je výsadba s ohledem na možné budoucí využití části parku pro rozšíření hřbitova – navržena je alej v prodloužení hlavní hřbitovní cesty
- celé řešené území je územím s archeologickými nálezy 2 stupně a v něm jsou vymezeny 2 lokality 1 stupně; platí, že má-li se zde provádět stavební činnost (či jiné zemní práce), stavebníci již od doby přípravy stavby (či zemních prací) jsou povinni tento záměr v předstihu oznámit Archeologickému ústavu Akademie věd České republiky a umožnit jemu nebo oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum
- po východním okraji řešeného území prochází místní biokoridor LBK7; stavební činností ani následným užíváním nesmí být narušena jeho funkčnost a biologická skladba např. deponiemi zeminy nebo skladováním stavebního materiálu

10. PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ

- řešené území se nachází mimo dosah negativních vlivů narušujících životní prostředí
- v jihozápadní části řešeného území je navržena plocha sídelní (veřejné) zeleně, parku jako klidové odpočinkové plochy pro setkávání a oddych obyvatel, matky s dětmi.
- navržená zástavba rodinných domů bude napojena na veřejný vodovod
- pro ochranu čistoty vody je navrženo odkanalizování lokality s napojením na čistírnu odpadních vod
- pro ochranu ovzduší je navržen ekologický způsob vytápění a ohřevu teplé vody, a to zemním plynem, lze rovněž využívat alternativní zdroje

11. INŽENÝRSKOGEOLOGICKÉ A ZÁKLADOVÉ POMĚRY, STAVEBNÍ A ZEMNÍ PRÁCE

- základová konstrukce musí respektovat podmínky stanovené geologickým průzkumem; severní část řešeného území je postiženo sesuvným územím, pro stavby na pozemcích č. 1, 8, 11, 12, 13, 14, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, podmínkou výstavby je prověření základových poměrů, které je nutno dohodnout s Českou geologickou službou – Geofondem
- budování suterénů je podmíněně přípustné za podmínky, že základové poměry budou dle geologického posudku vhodné
- při provádění veškerých stavebních a zemních prací je nutno respektovat stávající stavební stav okolní zástavby

12. ZÁVĚRY

Přístupová část Polní ulice nespĺňuje podmínky vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území v platném znění, §22 odst. 2. Ten stanoví, že nejmenší šířku veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m.

Pro aktualizaci ÚP Bořitov by Zastupitelstvo obce mělo zvážít vymezení veřejně prospěšné stavby pro naplnění tohoto legislativního požadavku.

FOTODOKUMENTACE

STÁVAJÍCÍ PŘÍJEZDOVÁ KOMUNIKACE, UL. K VODÁRNĚ



STÁVAJÍCÍ PŘÍJEZDOVÁ KOMUNIKACE DO ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ V PRODLOUŽENÍ ULICE K VODÁRNĚ



PŘÍJEZDOVÁ KOMUNIKACE DO ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ V PRODLOUŽENÍ ULICE K VODÁRNĚ



POHLED NA ŘEŠENÉ ÚZEMÍ ZE SEVEROVÝCHODNÍ ČÁSTI LOKALITY S DOMINANTOU KOSTELA SV. JIŘÍ



POHLED OD HŘBITOVA JIHOVÝCHODNÍM SMĚREM NA NAVAZUJÍCÍ ZÁSTAVBU V POLNÍ ULICI



POHLED ZÁPADNÍM SMĚREM NA SEVERNÍ ČÁST ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ



POHLEDY NA PROSTOR STRŽE, JÍMŽ JE NAVRŽENA PĚŠÍ ČESTA Z PROSTORU DOLNÍHO ZÁDVOŘÍ
KE ŠKOLSKÉMU AREÁLU A HŘBITOVU

