



Územní studie

BOHUŠICE B6 - plochy bydlení

OBJEDNATEL ÚPP

OBEC BOHUŠICE

ZPRACOVATEL ÚPP

DISprojekt s.r.o., Havlíčkovo nábřeží 37, 67401 TŘEBÍČ
e-mail: disprojekt@volny.cz, grygar@disprojekt.cz
tel: +420 561 204 037
mobil: +420 603 522 531

DATUM

11/2014

disprojekt

objednatel ÚPP

Obec BOHUŠICEBohušice 37,
675 51 Jaroměřice nad Rokytnou

zpracovatel ÚPP

DISprojekt s.r.o.Havlíčkovo nábřeží 37, 674 01 Třebíč
IČO 60715227, DIČ CZ 60715227
e-mail: disprojekt@volny.cz
tel: +420 561 204 037
+420 603 522 531

zodpovědný projektant

Ing. arch. Milan Grygar

datum odevzdání

11/2014**ZÁZNAM O ÚČINNOSTI**

správní orgán, který podal podnět ke zpracování		razítko
datum schválení možnosti využití pořízovatelem		
oprávněná úřední osoba pořízovatele	Jaroslav Kunst	

TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍ STUDIE

1. Identifikační údaje	5
2. Základní údaje	5
3. Vymezení a popis řešeného území	5
4. Majetkoprávní vztahy	6
5. Urbanistická koncepce a uspořádání funkčních ploch	7
6.a Regulace a limity - závazná část	8
6.b Regulace a limity - směrná část (doporučení)	8
7. Souhrnný přehled navrhovaných kapacit	8
8. Koncepce řešení dopravní infrastruktury	9
9. Koncepce řešení technické infrastruktury	9
10. Stanovení nových ochranných pásem	10
11. Veřejně prospěšné stavby a opatření	11
12. Zábor ZPF a PUPFL	11

GRAFICKÁ ČÁST ÚZEMNÍ STUDIE

1. Širší vztahy	1 : 5000
2. Situace-katastr nemovitostí	1 : 1000
3. Urbanistická koncepce	1 : 1000
4. Dopravní infrastruktura	1 : 1000
5. Technická infrastruktura	1 : 1000
6. Koordinační výkres	1 : 1000
7. Regulace a limity	1 : 1000

3.2. ŠIRŠÍ DOPRAVNÍ VZTAHY

Řešené území bude prostřednictvím místní obslužné komunikace napojeno na silnici III. tř. Bohušice - Jaroměřice nad Rokytnou.

Řešené území není dotčeno ochrannými pásmy silniční dopravní infrastruktury, část řešené plochy je dotčena ochranným pásmem železnice (60 m od osy krajní koleje).

Pěší doprava ve vlastní lokalitě bude řešena jednostranným chodníkem v souběhu s navrženými místními obslužnými komunikacemi a samostatnou pěší trasou propojena k zastávce ČD na trase železnice.

3.3. ŠIRŠÍ VZTAHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY, NAPOJOVACÍ BODY TI

- Vodovod – v trase silnice III. tř. se nachází distribuční trasa obecního vodovodu. Napojení lokality se předpokládá v místě křížení navrhované místní komunikace se silnicí III. tř. Okružování systému se nepředpokládá.
 - Splaškové vody – v obci je vybudována jednotná kanalizace, ÚP Bohušice předpokládá vybudování oddílné kanalizace s čerpáním tlakovou částí na ČOV Jaroměřice nad Rokytnou. Do doby realizace systému budou všichni producenti odpadních vod řešit likvidaci splaškových vod shromažďováním v jímkách na vyvážení s následným vývozem na ČOV.
 - Srážkové vody - srážkové vody z veřejných prostor (komunikace a zpevněné plochy) budou svedeny do navrhované dešťové kanalizace a následně zaústěny do dešťové kanalizační stoky v prostoru silnice III. tř. Srážkové vody z vlastních rodinných domů budou výlučně zasakovány na vlastních pozemcích rodinných domků, popř. zčásti jímány a účelově využívány.
 - Elektorozvody – lokalita bude napojena na stávající vzdušné rozvody v prostoru komunikačního napojení lokality na silnici III. tř. kabelovým rozvodem uloženým v uličním prostoru lokality, v souběhu s těmito trasami bude provedena kabelová trasa veřejného osvětlení.
- Plynovod – obec Bohušice je plynofikována STL rozvodem plynu. STL plynovodní řad prochází v souběhu se silnicí III. tř. Bohušice - Jaroměřice nad Rokytnou. V prostoru komunikačního napojení lokality na silnici III. tř. bude provedeno napojení na tuto trasu, distribuce bude provedena STL rozvodem v uličním prostoru lokality a ukončena přípojkami na hranicích jednotlivých pozemků RD.

3.4. OCHRANNÁ PÁSMA A ZÁJMOVÁ ÚZEMÍ

Řešené území je dotčeno ochrannými pásmy a zájmovými územími, ve kterých jsou uplatňovány specifické podmínky pro využití ploch a specifické zásady pro činnosti - vyplývají z ÚP Pozdřatín. Územně analytických podkladů ORP Třebíč a ZÚR Kraje Vysočina:

- ochranné pásmo radiolokačního zařízení (OP RLP) - neveřejné letiště Náměšť nad Oslavou - zóna 5-30 km od letiště;

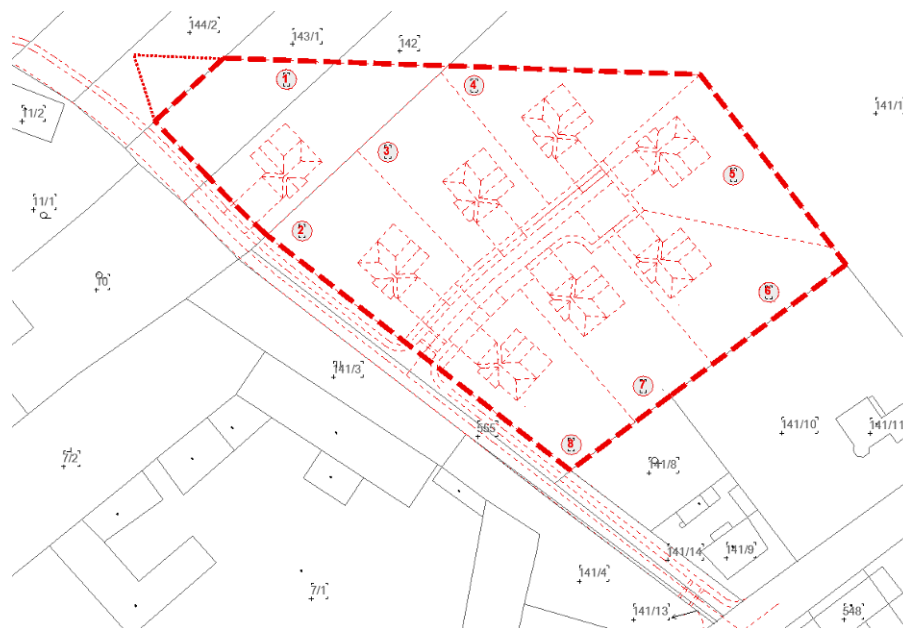
Ochranná pásma vyplývající z platné legislativy:

- území archeologického zájmu - celé řešené území (zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů);
- Seznam zranitelných oblastí - celé řešené území je zařazeno ve smyslu zák. 254/2001 Sb. v pl. znění (vodní zákon) a NV 252/2012 do Seznamu zranitelných oblastí;
- ochranné pásmo železnice - řešené území je dotčeno OP železnice - 60 m od osy krajní koleje.

4. MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY

Pozemky řešeného území:

k.ú.	č.p.	vlastník	kultura	Výměra (ha)
Bohušice	141/1	Bláha František, Bohušice 1	orná půda	2,1438
	141/13	Obec Bohušice, Bohušice 37	orná půda	0,0041
	141/14		orná půda	0,0267
	555		ost. pl.	0,0433
	142	Cechová Dana, Bohušice 39	orná půda	0,2061
	143/1	SJM Plocek František a Pavla, Bohušice 54	orná půda	0,1647



Mapa KN - vymezení řešeného území se zákresem návrhu



Mapa KN + ortofoto se zákresem návrhu

5. URBANISTICKÁ KONCEPCE A USPOŘÁDÁNÍ FUNKČNÍCH PLOCH

5.1. URBANISTICKÁ KONCEPCE

Řešené území je vymezeno v souladu s vymezením dle ÚP Bohušice s úpravou - severozápadní roh lokality B6, kterou ÚP zasahuje do p.č. 144/2, k.ú. Bohušice je z řešení územní studií vyjmut - viz grafická část dokumentace - výkresy č. 2 a 3.

, funkčně je určeno pro smíšené venkovské bydlení - je navržena zástavba izolovanými rodinnými domky, které jsou dopraveně obsluhovány z navržené místní obslužné páteřní komunikace napojené na silnici III. tř. 39010. V rámci lokality je vymezena I. etapa využití a to s ohledem na současnou vlastnickou dostupnost pozemků v rámci celé lokality.

Urbanistická koncepce je předdefinována tvarem lokality a současně požadavkem využít maximálně zastavitelné plochy za podmínky vymezení převážně většiny parcel v plošném rozsahu do 1200 m².

Po jihovýchodním okraji prochází zpevněná plocha místní komunikace, parametry přístupové komunikace musí být dle legislativních a normových požadavků upraveny. Tato je ukončena slepě, bez obrátště, v prostoru nejseverněji situovaného RD. Z této přístupové komunikace odbočuje slepá část komunikace ukončená obrátštěm, pěší přístup je řešen jednostranným chodníkem.

Vlastní zástavba bude tvořena izolovanými rodinnými domy komunikačně napojenými na podružnou komunikaci. Toto uspořádání umožňuje zcela využít zastavitelnou plochu, předdefinovanou k využití územním plánem Bohušice.

Využití ploch je možné výlučně v rámci hlavního a přípustného využití dle ÚP Bohušice, budou dodrženy podmínky prostorového uspořádání - viz kap. 6.a. textové části této územní studie. Plochy jsou v celém rozsahu označeny jako zastavitelné, hranice funkčních ploch a umístování jednotlivých staveb je z hlediska rozhodování v území doporučeno a bude řešeno následnými stupni projektových dokumentací.

Dopravní napojení plochy bude zajištěno prostřednictvím místní obslužné komunikace napojené na silnici III. tř. Bohušice - Jaroměřice nad Rokytnou. Rodinné domy budou obsluhovány z navržené místní obslužné komunikace ukončené v severovýchodní části plochy obratištěm.

Odstavování vozidel - bude zajištěno zčásti na vlastních pozemcích rodinných domků v počtu min. 2 stání (např. garáž + stání na vlastním pozemku), odstavení vozidel pro návštěvníky je navrženo ve veřejném komunikačním prostoru v počtu 1 + 1 ZTP.

5.2. PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ FUNKČNÍCH PLOCH

Navržená parcelace sleduje efektivní využití plochy B6 při zachování dostatečné velikosti pozemků představující nedílnou součást pohody bydlení. Velikost pozemků se pohybuje v rozmezí cca 950 - 1070 m², výjimečně u poz. č. 1 - 1560 m², čímž vytváří širší spektrum nabídky ploch. V lokalitě je umístěno 8 izolovaných rodinných domů.

Soulad s krajinným rázem a architektonická homogenita území je zajištěna závazným limitním výškovým omezením staveb, stanovením intenzity využití pozemků a omezením plošné zastavitelnosti pozemků RD ve formě stanovení koeficientu zeleně - viz kap. 6.a Regulace a limity-ZÁVAZNÁ ČÁST.

Vymezení stavebních čar, hranic zastavitelnosti ploch RD, parcelace, použití typů zastřešení a materiálová řešení jsou doporučeními - viz kap. 6.b Regulace a limity-SMĚRNÁ ČÁST.

6.a REGULACE A LIMITY ZÁVAZNÁ ČÁST

Územní studie stanovuje závazné podmínky pro využití plochy řešeného území:

- hlavní využití - bydlení v rodinných domech;
- přípustné využití - integrované zařízení bydlení s OV, individuální rekreace, dopravní a technická vybavenost;
- podmíněné přípustné využití - drobné řemeslné a výrobní služby, drobné provozy, drobná chovatelská činnost;
- výšková regulace zástavby - nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví (1+P);

6.b REGULACE A LIMITY SMĚRNÁ ČÁST

Zpřísnění podmínek popř. stanovení nových podmínek využití funkčních ploch nebo podmínek prostorového uspořádání nad rámec podmínek formulovaných územním plánem Bohušice je směrné a má charakter doporučení:

- objekty budou mít charakter rodinného domu – izolované rodinné domy, popř. dvojdomky. Garážová a odstavná stání – min. 1 garážové stání / 1 byt + 1 odstavné stání na vlastním pozemku. Garážová stání mohou být realizována jako vestavěná, přistavěná k objektu (i ve formě přístřešku), výjimečně samostatně stojící - vše v rámci zastavitelné plochy pro konkrétní pozemek;
- navržená parcelace a způsob zastavění pozemku - parcelace je orientační, vzdálenost RD od společných hranic pozemků RD bude minimálně 2,0 m, pro vzájemné odstupy staveb platí ustanovení § 25 vyhl. č. 501/2006 Sb. v platném znění;
- podlažnost a výškové hladiny zástavby – doporučuje se 1.NP+podkroví, podsklepení se nevylučuje, výška hřebene střech se upřesňuje (doporučení) na max. + 9,0 m nad upraveným terénem před hlavním vstupem do objektu;
- typ zastřešení, materiálové řešení - nad převažující hmotou staveb střechy šikmé – sedlové, valbové, pultové a jejich kombinace;
- oplocení – max. výška 1,8 m;
- odstavování a parkování vozidel - ve veřejném prostoru musí být vymezena odstavná a parkovací stání pro návštěvníky a min.1 parkovací a odstavné stání pro zdravotně a tělesně postižené osoby (ZTP) mimo plochy místní a obslužné komunikace dle Vyhl. č. 398/2009 Sb. Územní studie doporučuje 1 odstavné stání pro návštěvníky + 1 ZTP.
- vymezení funkčních ploch - členění řešeného území na funkční plochy, hranice ploch jsou upravitelné;
- hranice zastavitelnosti a omezení zastavitelnosti funkčních ploch:
 - stavební čára - stavební čarou se vymezuje uliční prostor, požaduje se, aby hlavní hmota stavby vytvářela uliční prostor, případně předstupující části stavby nesmí tvořit její hlavní hmotu. Vzdálenost stavební čáry od hranice pozemku v ul. prostoru se stanovuje na min. 6,0 m.
 - omezení zastavitelnosti ploch pozemků s rodinnými domy - vymezuje plochu mezi stavební čarou a hranicí pozemku v uličním prostoru a slouží výlučně k realizaci staveb oplocení, pro zpevněné plochy a objekty technické infrastruktury;

7. SOUHRNNÝ PŘEHLED NAVRHOVANÝCH KAPACIT

Přehled kapacit	celkem
Plocha řešeného území	9 533 m ²
Plocha uličního prostoru mimo hranice řešeného území	1 588 m ²
počet parcel RD (počet RD)	8
plocha pozemků RD	8 762 m ²
komunikace a zpevněné plochy (veřejný prostor) v rámci řeš. území	580 m ²
komunikace a zpevněné plochy (veřejný prostor) mimo řeš. území	1 088 m ²
Veřejná zeleň	690 m ²

8. KONCEPCE ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

8.1. DOPRAVNÍ A PĚŠÍ KOMUNIKACE

Lokalita je přístupná z nadřazené silniční sítě (silnice III/15228) navrženou slepě ukončenou obousměrnou místní obslužnou komunikací kategorie C3 - MO2 5/30 po jihozápadním okraji lokality, s jednostranným chodníkem. Z této komunikace odbočuje do obytné plochy obslužná komunikace identických parametrů ukončená obratištěm. Omezení rychlosti na MOK bude zajištěno instalací zvýšených zpomalovacích prahů na vjezdech do jednotlivých ramen. Křižovatky dopravních napojení a obratiště budou konstruovány ve smyslu ČSN 736101, 736102, 736110. Plocha MOK bude provedena v úpravě umožňující pojezd těžkých vozidel. Chodníky budou navrženy v souběhu s MOK jednostranně v šířce 1,5 m. Všechny sjezdy na komunikaci budou řešeny bezbariérově ve smyslu vyhlášky č. 398/2009 Sb. - o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb.

8.2. DOPRAVA V KLIDU

Odstavná a parkovací stání pro návštěvníky – součástí komunikačního prostoru bude 1 odstavné a parkovací stání pro návštěvníky a 1 stání pro ZTP ve smyslu vyhlášky č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb.

Garážová a odstavná stání pro vlastní potřebu RD - min. 1 garážové stání / 1 byt + 1 odstavné stání na vlastním pozemku. Garážová stání mohou být realizována jako vestavěná, přistavěná k objektu RD (i ve formě přístřešku), výjimečně samostatně stojící - vše v rámci zastavitelné plochy pro konkrétní pozemek.

9. KONCEPCE ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Řešené území a objekty bydlení budou obsluhovány medii napojením na stávající distribuční trasy STL plynovodu, silnoproudé elektroinstalace, vodovodu a jednotné kanalizace (výlučně dešťovou kanalizací odvádějící srážkové vody z veřejných komunikačních ploch), která se nacházejí v okrajové poloze jižně od řešeného území v místě napojení místní obslužné komunikace na silnici III. tř.

9.1. VODOVOD

Vodovod – obec Bohušice je zásobena pitnou vodou z vranovské větve oblastního vodovodu Třebíč. Napojení lokality se předpokládá na páteřní trasu probíhající v trase silnice III/15228 jihovýchodně od řešeného území v místě napojení místní komunikace.

Výpočet potřeby vody dle příl. č. 12 vyhlášky č. 428/2001 Sb. v platném znění:

	celkem
počet obyvatel	8 RD x 4 = 32 obyv.
uvažovaná spotřeba	36 m ³ /os/rok
Qr = roční spotřeba	32 x 36 m ³ = 1 152 m ³
Qp = denní potřeba	3 156 l/den
Qm = max. denní potřeba	4 400 l/den
Qh = max. hodinová spotřeba	330 l/h = 0,092 l/s

Potřeba požární vody - při zpracování dalších stupňů PD a konkrétní zástavby je nutno provést posouzení dle ČSN 730873 - zásobování požární vodou. Zdrojem použitelným pro požární účely je rybník jižně od řešeného území.

Ochranné režimy:

Ochranná pásma tras TI (vodovod) - zákon č. 274/2001 Sb. v platném znění - do DN 500 mm – 1,5 m od okraje potrubí na každou stranu.

9.2. ODKANALIZOVÁNÍ

Splaškové vody – v obci je vybudována jednotná kanalizace, ÚP Bohušice předpokládá vybudování oddílné kanalizace s čerpáním tlakovou částí na ČOV Jaroměřice nad Rokytnou. Do doby realizace systému budou všichni producenti odpadních vod řešit likvidaci splaškových vod shromažďováním v jímkách na vyvážení s následným vývozem na ČOV.

Výpočet množství splaškových vod dle vyhlášky č. 428/2001 Sb. v pl. znění:

	celkem
počet obyvatel	8 RD x 4 = 32 obyv.
množství splaškových vod odp. teoretické potřebě vody	1 152 m ³ /rok
Min. objem jímky na vyvážení - periodický vývoz. 1 měsíc	16,5 m ³ /1 RD

Dešťová kanalizace - srážkové vody z objektů RD a pozemků budou zasakovány na vlastních pozemcích, jímány a účelově využívány (zálivka apod.), napojení na dešťovou kanalizaci se vylučuje. Likvidace srážkových vod z veřejných ploch bude provedeno odvedením navrženou dešťovou kanalizací do stávající dešťové kanalizace obce.

Výpočet množství dešťových vod z veřejných ploch dle vyhlášky č. 428/2001 Sb. v pl. znění:

	celkem
Plocha komunikací a zpevněných ploch	0,1668 ha
množství dešťových vod	25,5 l/s

Ochranné režimy:

Ochranná pásma tras TI (kanalizace) - zákon č. 274/2001 Sb. v platném znění - do DN 500 mm – 1,5 m od okraje potrubí na každou stranu.

9.3. ELEKTROROZVODY

Pro připojení lokality k rozvodu elektrické energie nízkého napětí bude zbudována nová elektrorozvodná kabelová síť a napojena na stávající nadzemní trasu v místě komunikačního napojení lokality na silnici III. tř. Na hranicích parcel, resp. ve zděném oplocení budou umístěny přípojkové skříně. Kabelové rozvody NN budou u jednotlivých rodinných domů zasmyčkovány pro případ poruchy nebo údržby.

Napojení rozvodu VO bude provedeno z identického napojovacího bodu. Osvětlovací tělesa budou po cca 30m, parkového typu resp. identická jako v ostatních částech obce.

Rozvodná soustava: 3x380/220 V, 50 Hz, TN-C
Stupeň dodávky: 3. stupeň dle ČSN 34 1610

Energetická bilance

	celkem
instalovaný příkon	20,0 kW, 25 A....160 kW
výpočtové zatížení (soudobost 0,4)	8 x 8,0 = 64 kW
předp. denní spotřeba	1 704 kWh
předp. roční spotřeba	614 MWh
VO - místní komunikace	3450 W

9.4. STL PLYNOVOD

Lokalita bude napojena na stávající trasu STL plynovodu v místě komunikačního napojení lokality na silnici III. tř. Distribuční řad bude proveden v uličním profilu, vlastní objekty budou napojeny samostatnými přípojkami. Přípojky budou umístěny ve skříních HUP ve zděných sloupcích na hranicích pozemků před objekty a budou osazeny STL/NTL regulátory plynu.

Výpočet potřeby

	celkem
Výpočtová potřeba tepla	8 x 25 kW = 200 kW
Výpočtová potřeba plynu / hod	8 x 3,5 m ³ = 28,0 m ³
Výpočtová potřeba plynu / rok	41 300 m ³

Ochranné režimy:

OP STL plynovodu vč. přípojek v ZÚ obce – 1,0m od půdorysu potrubí na každou stranu

9.5. NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Bude využíván stávající systém sběru, svozu a ukládání tuhého domovního odpadu dle Programu odpadového hospodářství obce. Místo pro uložení kontejnerů na separovaný odpad se v lokalitě nenavrhuje.

10. STANOVENÍ NOVÝCH OCHRANNÝCH PÁSEM

Navazující stupně PD staveb v rámci vymezeného řešeného území budou respektovat vymezená OP a podmínky pro využití území vyplývající z dotčení řešeného území těmito OP:

- ochranné pásmo radiolokačního zařízení (OP RLP) - řešené území leží v zájmovém území Ministerstva obrany ČR (MO ČR) – ochranném pásmu radiolokačního zařízení (vymezené území 5-30 km od stanoviště radaru), které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/191 Sb. o živnostenském podnikání. V rámci řešeného území se nepředpokládá realizace staveb, jejichž výstavbou by mohly být oprávněné zájmy MO ČR dotčeny;
- ochranné pásmo železniční dráhy - 60 m od osy krajní koleje (v ochranném pásmu dráhy lze realizovat stavby pouze se souhlasem příslušného drážního úřadu - zákon 266/1994 Sb. ve znění pozdějších předpisů).

V navazujících řízeních o povolování staveb bude prokázáno:

- hlukem z provozu drážních vozidel a zařízení nebude dotčen chráněný venkovní a vnitřní prostor staveb pro bydlení (NV 272/2011 Sb. O ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací).

V navazujících územních a stavebních řízeních budou respektovány požadavky přísl. ČSN a zvláštních právních předpisů a to zejména:

- zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon;
- zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů;
- zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů;
- zákona č. 289/2011 Sb., o ochraně ovzduší a o změně některých dalších zákonů (zákon o ochraně ovzduší), ve znění pozdějších předpisů;
- zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů;
- zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů;
- zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů;
- zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů;
- zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

**11. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ
STAVBY A OPATŘENÍ**

Plochy pro veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace se územní studií nevymezují. Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace jsou vymezeny Územním plánem Bohušice.

12. OCHRANA ZPF A PUPFL

Souhlas se zábořem ZPF byl udělen v rámci Územního plánu Bohušice. Vlastní odnětí půdy ze ZPF bude předmětem následných stupňů projektové dokumentace.

Pozemky určené k plnění funkcí lesa nejsou plochou Z1/b1 ve smyslu záboru dotčeny.

Ing.arch. Milan Grygar
11/2014

