



Územní studie

BOHUŠICE SM1 - plochy smíšené obytné

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 pořizovatelem		
oprávněná úřední osoba pořizovatele	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	7
6.b Regulace a limity - směrná část (doporučení)	8
7. Souhrnný přehled navrhovaných kapacit	8
8. Koncepce řešení dopravní infrastruktury	8
9. Koncepce řešení technické infrastruktury	8
10. Stanovení nových ochranných pásem	9
11. Veřejně prospěšné stavby a opatření	10
12. Zábor ZPF a PUPFL	10

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

TEXTOVÁ ČÁST

1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název: Územní studie Bohušice
Místo: lokalita SM1
Účel: **SM1 - plochy smíšené obytné (Sm)**

2. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

2.1. VÝCHOZÍ PODKLADY

- Zadání "Územní studie Bohušice - MěÚ Moravské Budějovice, Odbor výstavby a územního plánování, Oddělení Úřadu územního plánování, regionální a památkové péče 10/2014
- Územní plán Bohušice
- polohopis – KN

2.2. DŮVODY POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

- Požadavek vyplývající z ÚP Bohušice - využití území je podmíněno zpracováním územní studie.

2.3. CÍLE POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

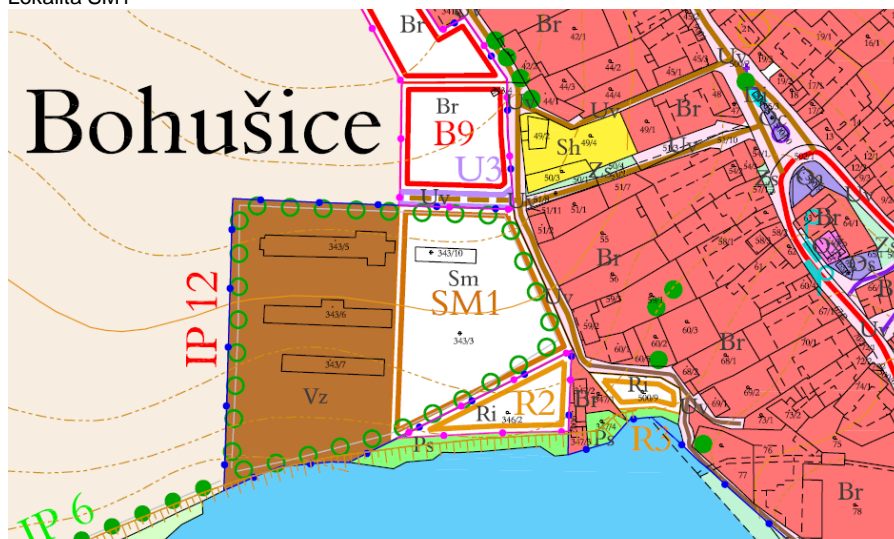
Cílem pořízení územní studie je stanovení podmínek pro rozhodování v území:

- stanovení prostorového uspořádání funkčních ploch a staveb;
- stanovení koncepce dopravní obsluhy území;
- stanovení koncepce řešení technické infrastruktury;
- stanovení vazeb na širší území;

2.4. ÚDAJE O VYDANÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACI

Územní plán obce Bohušice – "Hlavní výkres - urbanistické řešení" (výřez)

Lokalita SM1



3. VYMEZENÍ A POPIS ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ, ŠIRŠÍ VZTAHY

3.1. VYMEZENÍ A POPIS ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Kódové označení řešeného území je převzato z ÚP Bohušice - **SM1** - Plochy smíšené obytné, podmínky pro využití zastavitelné plochy SM1 jsou stanoveny v souladu s platnou ÚPD k datu zpracování územní studie.

Lokalita se nachází na západním okraji obce Bohušice, je účelově využívanou plochou (plocha ostatní), terén je mírně svažité k jihu. Západní okraj řešeného území je vymezen v současné době již nevyužívaným zemědělským areálem, východní okraj souvisí se zastavěným územím obce po hranici obslužné místní komunikace. Jižní hranice je vymezena dle hranice KM a navazuje na návrhovou plochu individuální rekreace, severně souvisí s návrhovou plochou bydlení.

Řešené území není dotčeno žádnými trasami nebo koridory technické infrastruktury nadmístního významu s výjimkou radioreleové trasy a místního nadzemního rozvodu NN.

Řešené území lokality SM1 je dle ÚP Bohušice vymezeno jako plocha zastavitelná - plocha smíšená obytná (Sm).

Územní plán Bohušice určuje v rámci využití plochy vymezit veřejné prostranství, tento požadavek opírá o znění §7 Vyhl. č. 501/2007 Sb. v platném znění. Z tohoto legislativního opatření však požadavek vymezení veřejného prostranství pro rozsah plochy do 2,0 ha nevyplývá, územní studie veřejné prostranství nevymezuje.

3.2. ŠIRŠÍ DOPRAVNÍ VZTAHY

Řešené území bude komunikačně napojeno na stávající místní komunikaci, která probíhá po východním okraji lokality. Řešené území není dotčeno žádnými ochrannými pásmy dopravní infrastruktury.

3.3. ŠIRŠÍ VZTAHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY, NAPOJOVACÍ BODY TI

- Vodovod – nemovitosti v rámci řešeného území budou napojeny na stávající zdroj vody (studna) jihozápadně od řešeného území.
- 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 vodoteče a přes retenční nádrž vypouštěny do Bohušického rybníka. Srážkové vody z vlastních objektů (rodinných domů) mohou být odváděny identickým způsobem, přednostně však zasakováním na vlastních pozemcích staveb, popř. zčásti účelově využívány.
- Elektorozvody – stávající nadzemní rozvod NN probíhající lokalitou bude zčásti zrušen a nahrazen kabelovým rozvodem, na který budou napojeny všechny uvažované stavby v lokalitě.
Plynovod – obec je plynofikována STL rozvodem plynu. STL plynovodní řad se nachází na severním okraji lokality, investor nepředpokládá napojení řešeného území na distribuční řad.

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 Bohušice, Územně analytických podkladů ORP Moravské Budějovice a ZÚR Kraje Vysočina:

- ochranné pásmo radiolokačního zařízení (OP RLP) - neveřejné letiště Náměšť nad Oslavou - zóna 5-30 km od letiště;
- celé řešené území je zařazeno do oblasti krajinného typu - krajina zemědělská intenzivní (ZÚR Kraje Vysočina);
- celé řešené území je zařazeno do oblasti krajinného rázu "Moravskobudějovicko" (ZÚR Kraje Vysočina).

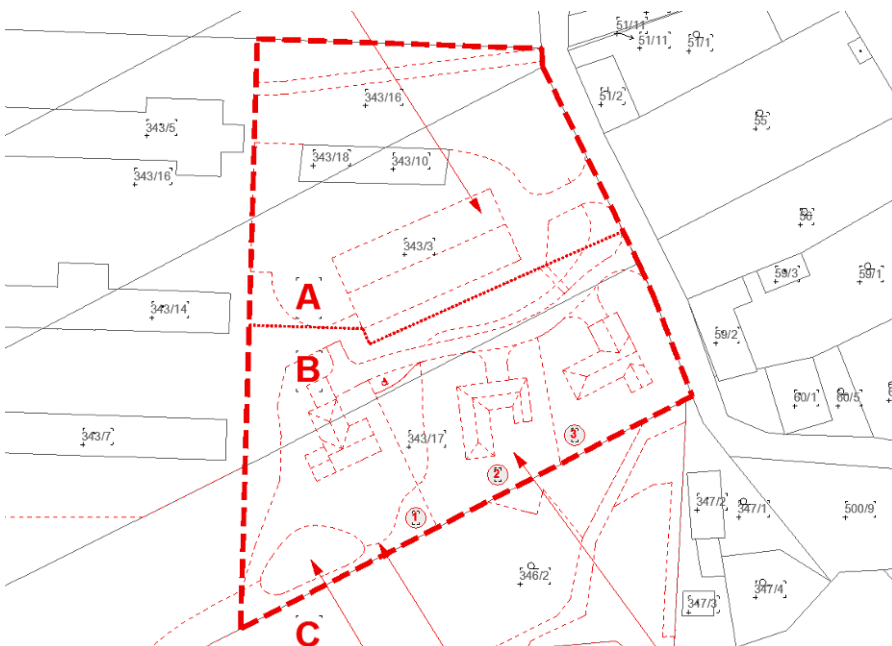
Ochranná pásma vyplývající z platné legislativy:

- 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;

4. MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY

Pozemky řešeného území:

k.ú.	č.p.	vlastník	kultura	Výměra (ha)
Bohušice	343/3	Bednář Antonín, Bohušice 15	ost. pl.	0,8901
	343/10			0,0182
	343/17			0,6343
	343/16	Ing. Kuchařík Ctibor, Zahradní 1024, Jaroměřice n/Rok. (4/6) Bc. Nohová Věra, Hladíkova 956/12, Třebíč (1/6)	ost. pl.	0,5106
	343/18	Novotný Vladimír, Helfertova 132, Jaroměřice n/Rok. (1/6)		0,0106



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, funkčně je určeno pro smíšené bydlení, lokalita je dopravně obsluhována z místní obslužné.

Urbanistická koncepce předpokládá funkčně lokalitu rozčlenit na část, která bude využívána v rámci přípustného, popř. podmíněně přípustného využití dle ÚP Bohušice - severní část (plochy pro drobnou výrobu a skladování, služby, zemědělství a sportovní rekreační využití) a dále část, která bude využívána v rámci hlavního, popř. přípustného využití - jižní část (bydlení, ubytovací služby a rekreace).

Využití ploch - řešené území je ÚP Bohušice vyznačeno jako plocha zastavitelná v celém rozsahu, hranice funkčních ploch určená územní studií a umístování jednotlivých staveb je z hlediska rozhodování v území doporučené a upravitelné, bude řešeno následnými stupni projektových dokumentací.

Dopravní napojení plochy SM1 je zajištěno z místní obslužné komunikace. Územní studie předpokládá, v souladu s urbanistickou koncepcí, dvojici napojení. Vlastní dopravní infrastruktura v severní části plochy bude mít charakter areálových účelových komunikací, jižní část území může být řešena jak účelově řešeným přístupem k jednotlivým objektům, tak veřejnou místní komunikací.

Odstavování vozidel - bude zajištěno výlučně v rámci vymezených areálových ploch - na pozemcích rodinných domů v počtu min. 2 stání (např. garáž + stání na vlastním pozemku), odstavení vozidel pro návštěvníky je navrženo v rámci těchto privátních parkovacích stání, v rámci jižní lokality bude realizováno jedno odstavné a parkovací místo pro ZTP.

5.2. PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ FUNKČNÍCH PLOCH

V jižní části je navržena orientační parcelace pro jednotlivé stavby bydlení, umístění staveb bydlení (popř. rekreace) bez vymezení příslušných pozemků se tímto nevylučuje.

Soulad s krajinným rázem a architektonická homogenita území je zajištěna závazným limitním výškovým omezením staveb - viz kap. 6.a Regulace a limity-ZÁVAZNÁ ČÁST.

Vymezení stavebních čar, hranic zastavitelnosti ploch, parcelace, použití typů zastřešení a další podmínky 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 - polyfunkční využití, převážně pro bydlení a občanskou vybavenost;
- přípustné využití - stavby pro bydlení, příp. rodinnou rekreaci, občanská vybavenost veřejná i komerční, služby, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a sídelní zeleň;
- podmíněně přípustné využití - stavby a zařízení (např. drobná výroba, služby, chovatelství a zemědělství, sběrný dvůr komunálního odpadu), které svým provozem a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území;
- výšková regulace zástavby - pro plochy využívané jako obytné a rekreační - nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví (1+P), pro jiné způsoby využití - zástavba musí respektovat výškovou hladinu stávající zástavby v navazujícím území;

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:

Lok. A - plochy drobné výroby, skladování, služeb, zemědělství a rekreaci

- objekty mohou mít průmyslový charakter;
- podlažnost a výškové hladiny zástavby - doporučuje se 1.NP+podkrovní, podsklepení se nevylučuje, výška hřebene střech se upřesňuje (doporučuje) 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;

Lok. B - plochy pro bydlení a rekreaci

- objekty budou mít charakter rodinného domu, popř. rekreační stavby pro ubytovací služby;
- způsob zastavění pozemků - parcelace je orientační, pro vzájemné odstupy staveb platí ustanovení § 25 vyhl. č. 501/2006 Sb. v platném znění;
- podlažnost a výškové hladiny zástavby – doporučuje se 1.NP+podkrovní, 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 - pro každý objekt se doporučují min. 2 odstavná stání na vlastním pozemku RD (např. garáž+odstavné místo), ve vymezené lokalitě ve vymezené lokalitě bude 1 parkovací a odstavné stání pro zdravotně a tělesně postižené osoby (ZTP);
- vymezení funkčních ploch - hranice ploch jsou upravitelné;

7. SOUHRNNÝ PŘEHLED NAVRHOVANÝCH KAPACIT

Přehled kapacit	celkem
Plocha řešeného území	9 750 m ²
Orientační výměra plochy A	4 670 m ²
Orientační výměra plochy B	5 080 m ²
počet objektů RD (rekreace)	3
komunikace a zpevněné plochy	2 220 m ²
Zeleň a vodní plochy	5 900 m ²

8. KONCEPCE ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

8.1. DOPRAVNÍ A PĚŠÍ KOMUNIKACE

Lokalita je přístupná z místní komunikace na východním okraji řešeného území. Územní studie předpokládá, v souladu s urbanistickou koncepcí, dvojicí napojení. Vlastní dopravní infrastruktura v severní části plochy bude mít charakter areálových účelových komunikací, jižní část území může být řešena jak účelově řešeným přístupem k jednotlivým objektům, tak veřejně přístupnou místní komunikací.

Křižovatky dopravních napojení budou konstruovány ve smyslu ČSN 736101, 736102, 736110. Plochy budou provedeny v úpravě umožňující pojezd těžkých vozidel. Všechny sjezdy na komunikaci budou řešeny bezbariérově ve smyslu vyhlášky č. 398/2009 Sb. - o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb.

Komunikace připojující jednotlivé RD budou mít charakter zpevněných ploch. Pěší komunikace se neřeší.

8.2. DOPRAVA V KLIDU

Odstavná a parkovací stání – součástí komunikačních prostorů budou odstavná a parkovací stání pro návštěvníky dle ČSN 736110 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 (rekreační stavby) - 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 zastavitelných ploch řešeného území.

9. KONCEPCE ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Elektrorozvody - řešené území a objekty bydlení budou obsluhovány medii výlučně napojením na stávající distribuční trasy silnoproudé elektroinstalace (stávající nadzemní trasa NN bude zrušena a nahrazena kabelovými rozvody). Pro připojení lokality k rozvodu elektrické energie nízkého napětí bude zbudována nová elektrorozvodná kabelová síť a napojena na stávající nadzemní trasu na jihovýchodním rohu lokality. 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.

Případné 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....80 kW
výpočtové zatížení (soudobost 0,4)	4 x 8,0 = 24 kW
předp. denní spotřeba	640 kWh
předp. roční spotřeba	230 MWh

STL plynovod a zásobování teplem - lokalita nebude napojena na stávající distribuční trasy STL plynovodu. Předpokládá se vytápění staveb pro bydlení tepelným čerpadlem (alternativně elektrickou energií) a to ve variantě centrálního, popř. individuálních zdrojů tepla. Stavba v lokalitě A (víceúčelová hala) nebude předmětem vytápění.

Odkanalizování - dešťové vody - bude řešeno svedením dešťových vod do navržené vodoteče a přes retenční nádrž vypouštěny do Bohušického rybníka, přednostně budou dešťové vody z objektů zasakovány.

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

	Celkem
komunikace a zpevněné plochy	33,66 l/s
objekty	28,05 l/s
zeleň	5,02 l/s
množství dešťových vod celkem	66,73 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.

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	3 RD x 4 = 12 obyv.
množství splaškových vod odp. teoretické potřebě vody	432 m ³ /rok
Min. objem jímky na vyvážení - periodický vývoz. 1 měsíc	16,5 m ³ /1 RD

Zásobování vodou - bude řešeno napojením na stávající vodní zdroj (studna) západně od řešeného území.

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

	celkem
počet obyvatel	3 RD x 4 = 12 obyv.
uvažovaná spotřeba	36 m ³ /os/rok
Qr = roční spotřeba	12 x 36 m ³ = 432 m ³
Qp = denní potřeba	1 180 l/den
Qm = max. denní potřeba	1 650 l/den
Qh = max. hodinová spotřeba	125 l/h = 0,035 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.

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

Stanovení nových ochranných pásem (OP), s výjimkou ochranných pásem tras TI dle legislativních požadavků, se nepředpokládá. 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;

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, lokalita SM1 není předmětem záboru ZPF, v lokalitě se nacházejí výlučně nezemědělské půdy (plochy ostatní).

Pozemky určené k plnění funkcí lesa nejsou plochou SM1 ve smyslu záboru dotčeny.

Ing.arch. Milan Grygar
11/2014

