



Obchodní projekt Jihlava spol. s r.o.

Pod Příkopem 933/6, 586 01 Jihlava, tel./fax.: 567310167, email. projekt@ji.cz

**ÚZEMNÍ STUDIE LOKALITY RD BOBROVÁ -
KALVÁRIE**
TECHNICKÁ ZPRÁVA

Úvodní údaje

Akce :	Územní studie lokality RD BOBROVÁ - KALVÁRIE
Charakter stavební akce :	novostavba
Místo :	Městys Bobrová, č.p. 138, 592 55 Bobrová
Kraj :	Vysočina
Katastrální území :	Horní Bobrová; 605867
Investor :	Městys Bobrová, č.p. 138, 592 55 Bobrová
Stupeň dokumentace:	územní studie
Pořizovatel dokumentace :	Městys Bobrová, č.p. 138, 592 55 Bobrová
Zpracovatel dokumentace :	Obchodní projekt Jihlava, spol. s r.o. Pod Příkopem 6, 586 01 Jihlava
Datum zpracování :	únor 2016

Charakteristika řešeného území

Předmětem akce je urbanistická studie území na Kalvárii v obci Bobrová, při severním okraji obce.

Na tomto území je navrženo celkem 5 nových RD. Rodinné domy mají stát severně od stávající zástavby. Staveniště je v části svažité v jiné části mírně svažité a to jižním směrem. Je bez zástavby a vzrostlé zeleně (dnes využívaném jako zatravněná plocha).

Jednotlivé RD mají velikost pozemku od 787 m² do 1882 m². Každý RD vlastní parkovací stání a garáž. V celém areálu jsou řešena 4 parkovacích stání pro návštěvy a plocha na kontejnery pro tříděný odpad.

Celková koncepce řešení daného území vychází z možností staveniště – velikost, tvar a charakter staveniště, výškové poměry, okolní zástavba, dopravní napojení, apod. Dotčené území bylo zpracováno ve variantách tak, aby vyhovovalo požadavkům jak majitelů pozemků, tak i potřebám obce. Pro umístění obytné zástavby je charakteristická situace na okraji městyse v těsné blízkosti volné přírody. Koncepce zástavby je navržena s ohledem na možné dopravní propojení, terénní charakter, přírodní prostředí a orientaci lokality. Rozsah navrhovaného území pro obytnou výstavbu je ovlivněn sousedstvím stávající zástavbou RD. Charakter členění parcel v této lokalitě volně přechází v členění pozemků.

Vazby na okolní výstavbu

Během zpracování této studie byly upřesněny vazby na okolní památkově chráněnou „Křížovou cestu“ na kterou se bude řešené území komunikačně napojovat, a bude nutné přizpůsobit se její významné poloze. S okolní výstavbou bude také nutné navrhovanou stavební akci koordinovat.

Studie řeší danou lokalitu pro výstavbu rodinných domů včetně potřebné infrastruktury. Předmětné území je o rozloze cca 8315 m² a nachází se v k.ú. Horní Bobrová na při severním okraji obce, v prostoru nad stávající zástavbou. Je vymezeno na jižním okraji stávající zástavbou RD, na západním okraji úvozovou silnicí. Řešené území je vymezeno v k.n. Horní Bobrová pozemky na p. č. 503/1, 508/7, 508/11, 508/17, 508/18s Křížovou cestou, z východu komunikací II/360 a severněji je to oplocený prostor obecního vodojemu.

Příprava území

Část předmětných pozemků je na plochách využívaných k zemědělským účelům, trvalý travní porost resp. na pozemcích zařazených v zemědělském půdním fondu (ZPF) - ochrana. Proto bude na těchto plochách v potřebném rozsahu nejdříve skryt ornici. Skrytka ornice bude provedena v plochách resp. v rozsahu budoucích uličních prostranství (mezi budoucími uličními oploceními rodinných domků), t.j. v rozsahu následné realizace podzemních inženýrských sítí a komunikací. Tloušťka vrstvy snímané ornice se předpokládá = 0,2 m. Veškerá skrytá ornice se ze staveniště se použije k dalšímu využití na pozemku. Na ploše skrytky ornice se nenacházejí žádné stromy ani keře.

Soulad s územně plánovací dokumentací

Územní studie bude podkladem pro vymezení zastavitelné plochy pro bydlení v návrhu nového Územního plánu Bobrová.

Soulad s obecnými požadavky na výstavbu

Předmětná stavba RD :

- je v souladu obecnými technickými požadavky na výstavbu
- nemění poměry v území, nemění urbanistický a architektonický charakter prostředí
- nevyžaduje se posouzení vlivu na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu

- nevyžaduje nové nároky na stávající dopravní infrastrukturu
- bude dodržen požadavek vyhlášky č. 501/2006 Sb. o minimální šířce veřejných prostranství 8 metrů.

Navržené regulativy pro Územní studii lokality RD BOBROVÁ - KALVÁRIE:

Navržené regulativy - Zástavba v tomto prostoru počítá jen rodinnými domy o maximální výšce jednoho nadzemního podlaží a podkroví to je do cca 7m od úrovně 1.NP.. Rozmístění domů by mělo podtrhovat konfiguraci terénu s potřebnými požadavky na oslunění. Rozmístění RD se snaží o ekonomické využití daného území při zachování dobrého standardu bydlení. Navržená struktura zástavby RD je vedena snahou zachovat průhledy na okolní přírodní prostředí. Přiložená schémata RD jsou doložena z důvodu, že nebude problém realizovat na vymezených stavebních pozemcích různá dispoziční uspořádání RD, je možné přiložené typy RD v zástavbě využít, rozhodně není závazné využití těchto typů RD.

Počet podlaží: Navrhujeme jedno nadzemní podlaží (přízemí a zvýšené podkroví) + možnost v části jednoho podzemního podlaží.

Tvar střechy: Navrhujeme pro zastřešení objektů soustavu šikmých střech sedlového a valbového charakteru se sklonem od 35° do 45°.

Druh krytiny: Navrhujeme všechny druhy pálené nebo betonové krytiny

Výška hřebene: Navrhujeme výšku hřebene, měřeno u vstupního průčelí z ulice, do výše max. 7,5 m.

Stavební čára: Umístění objektu na pozemku - vzdálenost od hranic souseda a vzájemné vzdálenosti od sousedních objektů - dle stavebního zákona (2m a 7m od objektů). Vzdálenost domu od komunikace taková, aby zde bylo možno umístit osobní automobil. (5m)

Zastavěnost parcel: U volně stojících objektů maximální zastavěnost do 25% pozemku. Na parcele sousedící s Křížovou cestou bude zastavěnost max. 10% z plochy pozemku, vzdálenost navrhovaného objektu od Křížové cesty bude cca 19 m. Na situaci jsou vyznačeny nezastavitelné plochy pozemku.

Oplocení: Oplocení do uličního prostoru i oplocení mezi sousedy, doporučujeme různé druhy drátěného pletiva.

Místní obslužné komunikace

Rozsah navrhované místní obslužné komunikace pro předmětnou lokalitu výstavby rodinných domků (RD) je patrný z výkresů koncepce dopravní infrastruktury a technické infrastruktury.

Pro dané území bylo zpracováno 7 variantách. Každá varianty řeší především umístění komunikace v území a z toho vyplývající vztah zástavby k této komunikaci. Na předmětném území se nacházejí čtyři studny, které jsou využívány pro užitkovou vodu. Požadavkem obce bylo, aby komunikace se vyhnula těmto studnám a studny zůstaly součástí veřejného prostoru. Pro výslednou variantu komunikace v území byly dopracovány příčné řezy a podélný řez komunikací, prokazující vhodnost umístění v území. Předpokládá se i propojení pojízdným chodníkem na stávající komunikaci mezi objekty č.p. 282 a č.p. 323.

V části, kde se napojuje komunikace na „Křížovou cestu“ bylo nutné použít podélný sklon 10 % pro výškové překonání komunikace v terénu. Komunikace je navržena jakožto místní obslužná (MO), obousměrná, dopravně zklidněná, bez přidružených chodníků. Návrhová rychlost = 40 km/h.

Šířka komunikace je navržena 4,5 m (2 jízdní pruhy šířky 2,25 m). Po této komunikaci bude obousměrný provoz. Šířky mezi uličními oploceními RD jsou navrženy následně: ze severní strany komunikace je oplocení soukromých pozemků v min. šířce 1,5 m od obruby komunikace, ale vzdálenost se mění dle terénních prvků komunikace (zářezy a násypy) z jižní strany komunikace je veřejný prostor až k sousedním pozemků (místa až 18m).

Rozhledové poměry při napojení na stávající komunikaci „Křížová cesta“ lze je považovat za vyhovující.

Provedení povrchů komunikace se předpokládá z asfaltobetonu, podkladní vrstvy z kameniva (konstrukční vrstvy vozovek pro středně těžké dopravní zatížení). Předpokládá se, že komunikace budou lemovány silničními obrubníky převýšenými, v místech příjezdů k RD obrubníky nájezdové. Poloměry obrub („rozjezdové oblouky“) jsou navrženy pro průjezd vozidel až do délky 12 m (i požární vozy).


Obsah dokumentace

A. Textová část

B. Grafická část

- | | |
|--|-------|
| - zákres do katastrální mapy | 1:500 |
| - urbanistický návrh | 1:500 |
| - plošné a prostorové uspořádání | 1:500 |
| - koncepce dopravní a technické infrastruktury | 1:500 |
| - variantní řešení, situace s variantami (1-6) | 1:500 |
| - návrhy rodinných domů (1-3) | 1:100 |
| - zákresy do fotografie | |

V Jihlavě 02/2016


ing. arch. Jiri Vacha

Propočet stavebních nákladů v CÚ 2015		Název stavby ÚZEMNÍ STUDIE LOKALITY RD BOBROVÁ - KALVÁRIE					
Obj.č.	Členění nákladů dle jednotlivých objektů	Délka	Šířka	Výměra	Jednotka	Jednotková cena	Celkem v Kč
001	Příprava území - odhumusování, hrubé terení úpravy			865 m ²		70	60 550
	<i>Celkem</i>						60 550
101	Komunikace	103	4	433 m ²		2 600	1 124 760
	Parkovací stání	27	2,0	54 m ²		2 100	113 400
	<i>Celkem</i>						1 238 160
102	Chodníky	30	3	92 m ²		1 500	137 250
	<i>Celkem</i>						137 250
103	Zeleň			1 622 m ²		150	243 300
	Výsadba zeleně			50 ks		2 100	105 000
	<i>Celkem</i>						348 300
104	Dešťová kanalizace						
	Retenční nádrž			17 m ³		2 500	42 500
	Hlavní řad DN 300	110		110 m		6 000	660 000
	<i>Celkem</i>						702 500
105	Splášková kanalizace						
	Hlavní řad DN 250	125		125 m		2 300	287 500
	<i>Celkem</i>						287 500
106	Vodovod						
	Hlavní řad DN 80	175		175 m		5 000	875 000
	<i>Celkem</i>						875 000
107	Sloupy a rozvod VO						
	<i>Celkem</i>			5 kus		75 000	375 000
108	Rozvody NN	170		170 m		4 500	765 000
	<i>Celkem</i>						765 000
109	STL plynovod						
	Hlavní řad DN 63	160		160 m		2 000	320 000
	<i>Celkem</i>						320 000
110	Sítě elektronických komunikací (není součástí studie, investice správce zařízení na základě smluvního vztahu s budoucím odběratelem)						
	<i>Celkem</i>						5 109 260