

Lokalita „Za nemocnicí“

BOSKOVICE, ČESKÁ REPUBLIKA

Investor Město Boskovice

Generální projektant AiD team a.s.

Přímý zpracovatel



Revize

00	2015 - 12 - 15
01	
02	
03	

Vypracoval PAVEL BAINAR

Ved. projektant PAVEL BAINAR

Číslo zakázky 3412 - 10

Stavba Za nemocnicí, Boskovice

Stupeň AST

Název PS - SO Urbanistický návrh

Část

Název výkresu PRŮVODNÍ A TECHNICKÁ
ZPRÁVA

Datum 2015 - 11 - 30

Formát A4

Měřítko

stavba	stupeň	číslo PS - SO	část	výkres	revize
ZNB	AST	UN	00	001	00

Obsah

Průvodní zpráva

A.1 Identifikační údaje	3
A.2 Seznam vstupních podkladů.....	3
A.3 Předmět projektu.....	3

Technická zpráva

B.1.1 Vymezení řešeného území:	4
B.1.2 Charakteristika řešeného území:	4
B.1.3 Územní plán a limity území:	4
B.1.4 Obsahová stránka návrhu:.....	4
B.1.5 Cíle návrhu:	4
B.2.1 Varianta A -urbanistická koncepce	5
B.2.2 Varianta B -urbanistická koncepce	7

A Průvodní zpráva

A.1 Identifikační údaje

Název akce: „Za nemocnicí“, Boskovice - urbanistický návrh lokality
Místo stavby: Za nemocnicí, Boskovice

Identifikační údaje investora:

Město Boskovice
Masarykovo nám. 4/2
680 18 Boskovice
IČO : 00279978
Kontaktní osoba: ing. arch. Petr Zouhar, tel. 516488716

Identifikační údaje zpracovatele:

AiD team a.s.
Adresa: Netroufalky 797/7, Bohunice, 625 00 Brno
IČO: 04270100
DIČ: CZ04270100

A.2 Seznam vstupních podkladů

- mapa města s vyznačením řešené lokality
- katastrální mapa
- výřez z hlavního výkresu ÚP města + regulativy funkčních ploch
- polohopisné a výškopisné zaměření
- situační výkres původně plánované zástavby BD
- fotodokumentace
- požadavky investora

A.3 Předmět projektu

Předmětem projektu je urbanistický návrh řešení lokality „Za nemocnicí“ vyhotovený ve dvou variantách dle požadavků investora.

B Technická zpráva

B.1.1 Vymezení řešeného území:

Řešené území se nachází v k.ú. Boskovice, a je tvořeno parcelami:
3728/1, 3728/2, 3728/5, 3728/6, 3728/7, 3728/8, 3728/9, 3728/10,
3728/11, 7053 a 3729.
Celková plocha 30 480 m².

B.1.2 Charakteristika řešeného území:

Stavební parcela nachází na jihozápadním okraji města. Je přístupná místní komunikací (ul. Janáčkova), ve které jsou uloženy všechny inženýrské sítě. V blízkosti je nemocnice a nákupní centrum. Jihovýchodně orientovaný pozemek je mírně svažitý, s výhledem na jihozápadní část města a protější kopec s židovským hřbitovem.

B.1.3 Územní plán a limity území:

V nově schváleném ÚP je lokalita označena jako Z3. Je určena k zástavbě rodinných a bytových domů (funkční plocha BH). Součástí je plocha Z3a - dle vyhlášky vymezená plocha veřejného prostranství (PV) - cca 2000m².

Intenzita využití pozemku je včetně zpevněných ploch max. 30%.

Do lokality zasahuje z jižní strany ochranné pásmo železnice - 60 m od osy kolejnice.

B.1.4 Obsahová stránka návrhu:

Ideový urbanistický návrh řešené lokality zpracovaný ve dvou variantách:

Var. A - pouze zástavba rodinných domů

Var. B - smíšená zástavba - rodinné domy a bytové domy (cca 35 - 40% plochy BD, zbytek RD).

Zástavba může být kombinací více typů domů:

Řadové dvoupodlažní RD s garáží, nebo krytým stáním - pozemek 200 - 300 m²

Řadové dvoupodlažní dvojdomy - pozemek 300 - 500m²

Přízemní atriové „L“ RD - pozemek 300 - 500 m²

Samostatně stojící RD (pouze jako doplnění souboru - není podmínkou) - pozemek 600 - 800m²

Bytové domy o max. 4 podlažích.

B.1.5 Cíle návrhu:

Vytvoření soudobého obytného souboru, kde důraz bude kláden na řešení veřejného a poloveřejného prostoru - dopravní infrastruktury včetně parkování, prostory pro odpadové hospodářství, veřejnou zeleň, dětské hřiště, předzahrádky atd.

B.2.1 Varianta A -urbanistická koncepce

Rodinné domy

Návrh vychází z urbanistické struktury obce, klade si za cíl ji v okrajové části vhodně doplnit a navázat na přilehlou zástavbu. Vytvořit kvalitní soudobý obytný soubor s množstvím zeleně, který bude obec uzavírat- lokality s charakterem zahradní čtvrti.

Struktura

Struktura domů využívá svažitosti terénu, kdy domy sestupují po svahu směrem k železnici. Sestavy řadových domů s vyšší koncentrací obyvatel jsou umístěny blíže k městu - východní část lokality. Rozvolněná zástavba dvojdomů je orientována na okraj - západní část lokality. Všechny řadové domy jsou doplněny předzahrádkami.

Dopravní infrastruktura, parkování

Na ulici Janáčkovu je řešené území napojeno dvěma vjezdy. Páteřní komunikace protínající území ve vedena nejdříve vodorovně s železnicí, poté se stáčí nahoru a kolmice se napojuje zpět na ulici Janáčkovu.

Východně od páteřní komunikace jsou umístěny řadové rodinné domy a na západní straně jsou to dvojdomy a jeden atriový samostatně stojící dům. Celou kompozici dotváří objekt občanské vybavenosti (školka, kanceláře, nájemní prostory) umístěný v horní části pozemku vedle vjezdu na ulici Janáčkovu. Horní severní appendix území je vyplněn pěticí řadových rodinných domů s jihozápadní orientací.

Páteřní komunikace je doplněna místními obslužnými komunikacemi. Chodník bude lemovat pouze páteřní komunikaci, ostatní komunikace budou řešeny v režimu obytné zóny.

Parkování je u všech RD řešeno na vlastním pozemku, včetně parkovacích míst v předzahrádkách.

Parkovací stání pro návštěvníky lokality jsou navržena v jižní části pozemku - v ochranném pásmu železnice.

Veřejný prostor, hřiště

Veřejné prostranství je umístěno v jižní - spodní části lokality. Bude obsahovat hřiště, pískoviště, chodníky i volné zelené plochy parkového charakteru. Jeho umístění je dáno schváleným ÚP. NA lokalitu je napojeno jednak chodníkem podél páteřní komunikace, a dále pěší spojkou propojující řadové rodinné domy s veřejným prostranstvím v jižní části lokality - jedná se o důležitý prvek umožňující prostup územím.

Zeleň

Celé území bude prostupovat zeleň. Kromě výsadby v zahradách jednotlivých domů bude lokalita odcloněna od ulice Janáčkovy pásem zeleně. Další významnou zelenou částí bude místo veřejného prostranství umístěného v ochranném pásmu železnice na jižním okraji pozemku. Vnitřní páteřní komunikaci je rovněž vhodné lemovat stromořadím, které bude plnit funkci veřejné zeleně a současně vylepší lokální mikroklima.

Odpady

Odpadové hospodářství řešené sběrnými nádobami u jednotlivých domů je doplněno centrálním místem pro uložení sběrných kapacitních nádob pro tříděný odpad (plasty, sklo, papír a bioodpad)

Vybavenost

Pro sociální začlenění lokality do struktury obce je navržen v blízkosti horního vjezdu do lokality objekt jednotka služeb - občanské vybavení místního významu (např. školka, nájemní prostory, kadeřnictví apod.) s možností využitím pro všechny obyvatele.

Navrhované kapacity:

Rozloha řešeného území	30	480 m ²
Počet RD		41
z toho 4 dvojdomy (á 2x96 m ²) s pozemkem	300 - 530 m ²	
26 řadových domů (á 105 m ²) s pozemkem	250 - 300 m ²	
1 samost. stojící RD (á 190 m ²) s pozemkem	1000 m ²	
Objekt občan. vybavenosti (zastav. plocha 465 m ²)	460 m ²	
Počet obyvatel		120
Zastavěná plocha RD	3	477 m ²
Plocha zpevněných ploch a komunikací	4	913 m ²
Intenzita využití pozemku je včetně zpevněných ploch je menší než 30%.		

B.2.2 Varianta B -urbanistická koncepce

Smíšená zástavba

Návrh vychází z urbanistické struktury obce, klade si za cíl ji v okrajové části vhodně doplnit a navázat na přilehlou zástavbu. Vytvořit kvalitní soudobý obytný soubor s množstvím zeleně, a volných pobytových prostor pro obyvatele i návštěvníky.

Struktura

Sestava bytových domů s vyšší koncentrací obyvatel je umístěna blíže k městu - do východní část lokality - lemující ulici Janáčkovu. Rozvolněná zástavba dvojdomů je orientována na západní okraj řešené lokality. Orientace a natočení bytových domů je přizpůsobeno světovým stranám a ideově navazuje na obdobné bytové domu v nedaleké ulici Otakara Kubína. Zvolená kompozice čtyřpodlažních bytových domů zajišťuje obyvatelům nerušené výhledy do krajiny. Zelené plochy přiléhající k jižní a západní fasádě bytových budou mírně zvýšeny, a vytvoří tak, zelené zahrady s terasou pro obyvatele bytů v parteru.

Dopravní infrastruktura, parkování

Na ulici Janáčkovu je řešené území napojeno dvěma vjezdy. Páteřní komunikace protínající území ve vedena nejdříve vodorovně s železnici, poté se stáčí nahoru a kolmicí se napojuje zpět na ulici Janáčkovu.

Východně od páteřní komunikace jsou umístěny bytové domy a na západní straně jsou to dvojdomy a tři atriové samostatně stojící domy. Páteřní komunikace je doplněna místními obslužnými komunikacemi.

Chodník bude lemovat pouze páteřní komunikaci, ostatní komunikace budou řešeny v režimu obytné zóny.

Parkování pro bytové domy je řešeno podél ulice Janáčkovy, tak aby vnitřní prostory mezi domy zůstaly volné bez dopravní zátěže.

Parkování je u všech RD řešeno na vlastním pozemku, včetně parkovacích míst v předzahrádkách.

Parkovací stání pro návštěvníky lokality jsou navržena v jižní části pozemku - v ochranném pásmu železnice.

Veřejný prostor, hřiště

Vnitroblok mezi bytovými domy bude osazen zelení a doplněn o pískoviště, lavičky a průlezky a chodníky. Vhodné by bylo i vytvoření poloveřejného altánu, pro obyvatele bytových domů s grilovacím místem. Celý vnitroblok by měl být pěší, bez dopravní zátěže s charakterem parku.

Další veřejné prostranství je umístěno v jižní - spodní části lokality. Bude

obsahovat hřiště, chodníky i volné zelené plochy parkového charakteru. Jeho umístění je dáno schváleným ÚP.

Zeleň

Celé území bude prostupovat zeleň. Kromě výsadby v zahradách jednotlivých domů bude ozeleněn vnitroblok mezi bytovými domy. Parkování podél ulice Janáčkovy bude doplněno zelení. Další významnou zelenou částí bude místo veřejného prostranství umístěného v ochranném pásmu železnice na jižním okraji pozemku. Vnitřní páteřní komunikaci je rovněž vhodné lemovat stromořadím, které bude plnit funkci veřejné zeleně a současně vylepší lokální mikroklima.

Odpady

Odpadové hospodářství řešené sběrnými nádobami u jednotlivých domů je doplněno centrálním místem pro uložení sběrných kapacitních nádob pro tříděný odpad (plasty, sklo, papír a bioodpad)

Vybavenost

Pro sociální začlenění lokality je možné jeden z bytových domů v severním okraji nahradit objektem služeb - občanské vybavení místního významu (např. školka, nájemní prostory, kadeřnictví apod.) s možností využitím pro všechny obyvatele; popř. tuto jednotku služeb nevelkého rozsahu vestavět do parteru jednoho z bytových domů

Navrhované kapacity:

Rozloha řešeného území	30 480m ²
Počet RD	15
z toho 6 dvojdomů (á 2x96 m ²) s pozemkem	400 - 580 m ²
3 samost. stojící RD (á 180 m ²) s pozemkem	800 m ²
Počet BD	7
Počet bytů	70
Počet obyvatel	300
Zastavěná plocha RD a BD	3 708 m ²
Plocha zpevněných ploch a komunikací	4 507 m ²
Intenzita využití pozemku je včetně zpevněných ploch je menší než 30%.	

V Brně 15.12.2015

ing. arch. Pavel Bainar, Ing. arch. Petr Ondráček