

ÚZEMNÍ STUDIE

„SEZEMICE – LOKALITA Z2“

A. TEXTOVÁ ČÁST

Obsah textové části:

- A1. ÚVOD
 - 1.1. Základní údaje, zadání úkolu
 - 1.2. Vazby na územně plánovací dokumentaci
 - 1.3. Použité podklady
 - 1.4. Vymezení řešeného území
 - 1.5. Rozbor a současné využití řešeného území

- A2. ŠIRŠÍ VZTAHY
 - 2.1. Poloha lokality vzhledem k území města
 - 2.2. Stávající technická vybavenost a zeleň

- A3. URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ A ZASTAVOVACÍ PODMÍNKY
 - 3.1. Urbanistické řešení
 - 3.2. Ochrana hodnot území a limity v řešeném území
 - 3.3. Plošné a prostorové uspořádání zástavby v řešeném území

- A4. TECHNICKÁ VYBAVENOST
 - 4.1. Dopravní obsluha
 - 4.2. Technická infrastruktura
 - 4.3. Občanská vybavenost
 - 4.4. Veřejná prostranství

Autor: Ing. arch. Petr Štěrba, ČKA 01 636

A. TEXTOVÁ ČÁST

1. ÚVOD

1.1. ZÁKLADÍ ÚDAJE, ZADÁNÍ ÚKOLU

Územní studie SEZEMICE – LOKALITA Z2 je zpracována na základě objednávky Města Sezemice z listopadu 2012 a na základě Zadání zpracovaného odborem stavebního úřadu a územního plánování Městského úřadu Sezemice.

Územní studie je zpracována architektem Ing. arch. Petrem Štěrbou.

Cíl a účel územní studie:

Územní studie řeší organizaci území – funkční využití, dopravní napojení, trasy technické infrastruktury, určuje zásady prostorového uspořádání a blíže specifikuje prvky plošné a prostorové regulace.

Územní studie svým návrhem směřuje k dosažení cílů:

- respektování udržitelného rozvoje území
- citlivé propojení jednotlivých funkčních ploch v území s řešením širších návazností
- návrh odpovídající požadavkům na kvalitní veřejnou infrastrukturu
- podpora funkce vodního toku a na něj navázaný regionální biokoridor a biocentrum, včetně zeleně v území, kvalitní návaznost na něj v rámci veřejných prostor

Prvořadým důvodem pro zpracování územní studie je vyřešení dopravní situace v celé budoucí ploše, vymezení veřejných prostranství, s důrazem na funkční propojení jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, prostorové regulativy pro stavby v tomto území (maximální výšková hladina, kompozičně významné hrany uliční a stavební čáry, koeficient zastavění). Dalším důvodem je jednotné řešení veřejné infrastruktury a současně zapojení území do stávající struktury obce.

Účelem územní studie je vytvoření územně plánovacího podkladu, který pro tuto plochu navrhne, prověří a posoudí možné řešení s nejoptimálnějším výsledkem pro místo. Po schválení bude územní studie vložena do evidence územně plánovací činnosti a následně bude sloužit při rozhodování v území v souladu se stavebním zákonem č. 183/2006 Sb., v platném znění.

Účelem studie je získání kvalifikovaného podkladu pro rozhodování v území.

Požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů:

Požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů vychází ze zpracované dokumentace - Územně analytické podklady. Územně analytické podklady obsahují zjištění a vyhodnocení stavu a vývoje území, jeho hodnot a omezení změn v území z hlediska ochrany veřejných zájmů nebo vyplývající z vlastností území.

a) ochrana životního prostředí

V řešení studie jsou respektovány požadavky definované územním plánem, a to zejména zachování zeleně podél v rámci prvků ÚSES.

b) ochrana veřejného zdraví

Územní studie řeší lokalitu s ohledem na plánovanou přeložku silnice III. třídy.

c) *ochrana kulturních hodnot*

V řešení studie jsou respektovány požadavky definované územním plánem.

d) *vodní režim*

Územní studie řeší zásady způsobu odvodnění území včetně splnění požadavků vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území.

e) *ochranná pásma*

Návrh územní studie respektuje veškerá ochranná pásma.

Pokyny pro řešení hlavních problémů

Cílem zpracování územní studie je komplexní náhled na řešení celého území, koordinaci území a jeho dotvoření ve vazbě na stabilizované plochy, na dopravní a technickou infrastrukturu stávající i navrhovanou.

Základní kritéria řešení problémů a střetů v území:

- a) vytvořit kvalitní prostředí předměstské části s předpoklady pro hodnotné urbanistické řešení především veřejných prostorů,
- b) zajistit ochranu hodnot v území,
- c) zajistit ochranu životního prostředí,
- d) respektovat všechna ochranná a bezpečnostní pásma, a to i stávající i navrhované dopravní a technické infrastruktury.

1.2. VAZBY NA ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACI

Dle platného územního plánu města Sezemice je zástavba dané lokality podmíněna zpracováním a zaregistrováním územní studie.

Územní studie je z hlediska řešení širších vztahů zpracována v souladu s platným Územním plánem města Sezemice schváleným v roce 2010 a v souladu s požadavky města Sezemice.

Celá lokalita je navržena pro funkční plochu bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské.

Funkční plochy BI jsou dle Územního plánu města Sezemice územím sloužícím především pro bydlení v rodinných domech – městské a příměstské. Převažuje čisté bydlení v rodinných domech s možností integrace zařízení základní občanské vybavenosti.

1.3. POUŽITÉ PODKLADY

Podklady poskytnuté objednatelem:

- katastrální mapa*
- výřez z leteckého snímku*
- Průzkumy provedené v terénu*
- Informace o parcelách*

1.4. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území se nachází v západní části města Sezemice, v části obce Počaply. Lokalita je vymezena z jihu rekreační zónou nad řekou Loučnou, ze západu stávající zástavbou v Počaplech, ze severu komunikací III. třídy mezi Počaply a Sezemicí. Funkčně je lokalita vymezena jako rozvojové území pro bydlení v rodinných domech městské a příměstské, část území je přestavbovým z rekreace na bydlení. Přístup do lokality je předpokládán ze stávajících účelových komunikací a ze silnice III. třídy.

Pozemky leží dle platného Územního plánu města Sezemice ve funkční ploše bydlení v rodinných domech městské a příměstské - kód BI. Dle Územního plánu města Sezemice jde o území využitelné především pro bydlení a služby obyvatelům v místním měřítku. Převažuje čisté bydlení v rodinných domech s možností integrace zařízení základní občanské vybavenosti, případně s jednotlivými objekty základní občanské vybavenosti. Zástavbu tvoří především rodinné domy. Přípustným využitím hlavním těchto ploch jsou stavby pro bydlení – rodinné domy.

Celá lokalita je navržena pro funkční plochu bydlení v rodinných domech městské a příměstské.

Rozloha lokality Z2: 45 973 m²

1.5. ROZBOR A SOUČASNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

V současné době je převážná část rozvojových ploch využívána jako pole či louka. Celé řešené území leží jižně od silnice III. třídy.

Celá lokalita navazuje na zastavěnou část obce rodinnými domy a rekreačními objekty.

Část území je v současné době tvořena rekreační oblastí se zahrádkami a rekreačními či zahrádkářskými chatkami

A2. ŠIRŠÍ VZTAHY

2.1. POLOHA LOKALITY VZHLEDEM K ÚZEMÍ MĚSTA

Ve vazbě na území celého města se jedná o zastavitelné plochy nacházejících se v západní části města v těsné návaznosti silnici III. třídy mezi Počaply a Sezemicí, a v těsné blízkosti prvků ÚSES, a to regionálního biokoridoru a biocentra navazujícího na řeku Loučnou.

Celé území je dobře dopravně dostupné ze stávající silniční sítě a v dostupné vzdálenosti z centra města.

Jde o rozvojové plochy bydlení v rodinných domech městské a příměstské, které navazují na stávající zástavbu.

2.2. STÁVAJÍCÍ TECHNICKÁ VYBAVENOST A ZELEŇ

Ve velké míře jde především o pozemky, které jsou v současné době využívány pouze jako pole či louky, část jako rekreační zóna, některá technická infrastruktura (elektro, plyn) je zde však v přímém dosahu v místech stávající zástavby.

Zeleň je zde ve vazbě na řeku Loučnou.

Veřejné zeleně, která by měla sloužit především relaxaci a odpočinku, je v této lokalitě využitelné poměrně málo, ale dotvoření těchto prvků je vzhledem k vazbě na nezastavitelné území a řeku Loučnou poměrně jednoduché.

A3. URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ A ZASTAVOVACÍ PODMÍNKY

3.1. URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ

Řešené území je umístěno na mírném jihovýchodním svahu, je rozděleno na tři části, přestavbové území stávajících zahrádek uprostřed lokality, dále plocha pro bydlení severně od zahrádek a navazující na silnici III. Třídy a plocha jižně od zahrádek také pro bydlení směrem k biokoridoru a řece Loučné.

Jižní část území

Funkčně se jedná o rozvojové území určené pro bydlení v rodinných domech městské a příměstské, přímo navazuje na stávající zahrádky a z jihu na biokoridor.

V této části je území navrženo tak, že je dopravně napojeno na stávající účelové komunikace. Po obvodu je zde navržena zástavba rodinnými domy soliterními či dvojdomy a uprostřed zástavba rodinnými domy řadovými či dvojdomy.

Od plochy stávajících zahrádek je oddělena tato část koridorem ponechaným jako rezerva pro dopravní napojení přímo z části obce Sezemice (od tiskáren). Jde o alternativní napojení lokality k napojení přes účelové komunikace mezi zahrádkami.

V případě, že by tato rezerva nebyla pro dopravní napojení využita, bude ponechána pro veřejnou zeleň.

Střední část území

Jedná se o lokalitu přestavbovou ze zahrádek na plochy bydlení v rodinných domech. Je zde navrženo rozšíření účelových komunikací na šířku pro obousměrné komunikace jako součást veřejného prostranství o minimální šířce 8 m. Zástavba je zde navržena v rodinných domech jako řadová či v dvojdomech.

Severní část území

Jedná se o lokalitu jižně od silnice III. třídy, na kterou je tato část dopravně napojena a dále propojena na účelovou komunikaci nad zahrádkami.

Zástavba je navržena v rodinných domech jako soliterní či v dvojdomech.

Část lokality je navržena k doplnění zeleně jako veřejné prostranství.

V severní části je navržena podél silnice III. třídy trasa cyklostezky, která by navazovala na stávající cyklo/pěší stezku v Počaplech.

Jako alternativní je navržena trasa cyklostezky v rámci stávající zástavby a rozvojové plochy po účelové/místní komunikaci a dále v trase stávající polní účelové cesty směrem k části obce Sezemice.

3.2. OCHRANA HODNOT ÚZEMÍ A LIMITY V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ

Největšími hodnotami tohoto území je jednak přímá vazba na stávající zástavbu a dopravní a technickou infrastrukturu a dále také přítomnost krajinných prvků (zeleň, vodoteč). Zástavba je navržena tak, aby došlo k využití obou těchto faktorů a došlo k jejich vzájemné vazbě a využití.

3.3. PLOŠNÉ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ

Celá lokalita je díky navržené síti komunikací jak pro automobily, tak pro pěší rozdělena do jednotlivých sektorů, které mají své regulativy, jako je funkční využití, maximální výška zástavby, koeficient zastavění, uliční a stavební čáry, místo možného oplocení.

Trasování komunikací je závazné, pokud by nedošlo v dalších stupních projektové dokumentace k výrazně lepšímu řešení v rámci celé lokality, tvary a typy křižovatek jsou orientační a jejich skutečnou podobu je potřeba prověřit v rámci podrobnějších stupňů projektové dokumentace.

Typy objektů, případně typ zastřešení by měl respektovat okolní zástavbu.

Regulativy pro jednotlivé sektory:

Sektor S 1

Funkční vymezení:	bydlení v rodinných domech doplněné o drobné služby místního charakteru
Maximální podlažnost/výška:	2 NP + podkroví/10 m výška hřebene
Koeficient zastavění:	S:0,4 D:0,45
Typ zástavby:	soliterní(S), dvojdomy(D)
Velikost stavebního pozemku:	S: 700 -1300 m ² D: 500 - 1000 m ²

Sektor S 2

Funkční vymezení:	bydlení v rodinných domech doplněné o drobné služby místního charakteru
Maximální podlažnost/výška:	2 NP + podkroví/10 m výška hřebene
Koeficient zastavění:	S:0,4 D:0,45 Ř:0,5
Typ zástavby:	soliterní(S), dvojdomy(D), řadová(Ř)
Velikost stavebního pozemku:	S: 700 -1300 m ² D: 500 - 1000 m ² Ř: 350-600 m ²

Návrh jednotlivých ploch:

Plocha řešeného území:	45 973 m ²
Plochy S 1:	21 168 m ²
Plochy S 2:	15 220 m ²
Počet rodinných domů:	cca 65 RD
Plocha veřejného prostranství:	2 971 m ²

A4. TECHNICKÁ VYBAVENOST

4.1. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

a) silniční doprava

Dopravní řešení vychází z platného územního plánu.

V jižní části je území navrženo tak, že je dopravně napojeno na stávající účelové komunikace.

Od plochy stávajících zahrádek je oddělena tato část koridorem ponechaným jako rezerva pro dopravní napojení přímo z části obce Sezemice (od tiskáren). Jde o alternativní napojení lokality k napojení přes účelové komunikace mezi zahrádkami.

V případě, že by tato rezerva nebyla pro dopravní napojení využita, bude ponechána pro veřejnou zeleň.

Ve střední části je navrženo rozšíření účelových komunikací na šířku pro obousměrné komunikace jako součást veřejného prostranství o minimální šířce 8 m.

Severní část je dopravně napojena na silnici III. třídy a dále propojena na účelovou komunikaci nad zahrádkami.

Doprava v klidu (parkování) bude řešeno vždy na pozemku RD (min. pro 2 os. automobily na 1 RD).

c) pěší a cyklistická doprava

Součástí územní studie je komplexní řešení pěší dopravy a její návaznost na okolní krajinu a stávající zástavbu. Téměř v celé lokalitě jsou pěší trasy vedeny po komunikacích.

V severní části je navržena podél silnice III. třídy trasa cyklostezky, která by navazovala na stávající cyklo/pěší stezku v Počaplech.

Jako alternativní je navržena trasa cyklostezky v rámci stávající zástavby a rozvojové plochy po účelové/místní komunikaci a dále v trase stávající polní účelové cesty směrem k části obce Sezemice.

4.2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Studie řeší koncepci obsluhy území technickou infrastrukturou formou napojovacích bodů jednotlivých sektorů a páteřních tras.

Zásobování pitnou vodou:

Zásobování pitnou vodou je navrženo napojením na stávající vodovodní řad v centrální části Počapel.

Požadované množství vody:

Rodinné domy – cca 65 x 3 obyvatelé = 195 osob

Potřeba vody: 195 x 153 l/obyvatelé a den = 29 835 l/den = **30 m³/den**

Splašková kanalizace:

Splašková kanalizace bude řešena kanalizačními přípojkami po provedení kanalizace v místní části Počaply. Do doby vybudování kanalizační sítě bude likvidace splaškových vod v jednotlivých RD řešena jímkami na vyvážení.

Předpokládané množství splaškových vod: **30 m³/den**

Dešťová kanalizace:

Dešťové vody budou likvidovány v souladu s platnými normami a řešení jejich likvidace bude součástí dalších stupňů PD dle požadavků správce kanalizačních řadů a správce vodních toků.

Zásobování elektrickou energií:

Navržená zástavba bude napojena na distribuční síť NN VN ČEZ a.s.

Napojení nové zástavby je navrženo jako rozšíření stávající distribuční soustavy.

Předpokládaná potřeba elektrické energie:

V území je navrženo cca 65 RD – jedná se o zajištění cca 310 kVA výkonu.

Zásobování plynem:

Severním okrajem řešeného území a centrální částí Počapel prochází STL plynovod PE d 50, na který by mohly být napojeny jednotlivé přípojky.

Předpokládaná potřeba plynu:

65 RD x 2 m³/hod = 130 m³/hod

2500 m³/rok/RD x 65 = 162 500 m³/rok

4.3. OBČANSKÉ VYBAVENÍ

Občanská vybavenost místního charakteru může být umístěna jako integrovaná v rámci ploch či objektů pro bydlení.

4.4. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Návrh veřejných prostranství je zpracován v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů, zejména vyhlášky č. 501/2006 Sb.. Navržená veřejná prostranství mají svoji hierarchii dle jejich urbanistické polohy v území v souladu s jejich významem a účelem. Jedná se o plochy v rámci nových ulic v zástavbě rodinných domů – doprovodná uliční zeleň navazující na zeleň soukromou.

Významné veřejné prostranství je umístěno v severní části řešeného území nad stávajícími zahrádkami o rozloze cca 3 000 m². Zde mohou být umístěny relaxační či odpočinkové plochy či dětské hřiště.

V lokalitách pro bydlení jsou vymezeny jako veřejná prostranství ulice, které jsou min. 8 m široké, páteřní komunikace je tvořena veřejným prostranstvím.

Dle Vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území se vymezují plochy veřejných prostranství na každé dva hektary zastavitelné plochy o výměře nejméně 1000 m², což je 5% zastavitelné plochy.

V územní studii jsou plochy veřejných prostranství vymezeny o výměrách převyšující výměru požadovanou právní normou a to především z důvodu vytvoření a doplnění chybějících kvalitních veřejných prostor doplněných o sportovní aktivity či relaxaci pro stávající i potenciální nové obyvatele této lokality.

V Pardubicích, prosinec 2012

Ing. arch. Petr Štěrba