

Územní studie
SEZEMICE-LOKALITA Z10

*Zpracovatel:
Ing.arch.Milan Vojtěch
Nerudova 77, Sezemice
Prosinec 2011*

OBSAH:

TEXTOVÁ ČÁST

GRAFICKÁ ČÁST:

- 1. VÝKRES ZÁKRESU DO KATASTRÁLNÍ MAPY, M 1:1000**
- 2. HLAVNÍ VÝKRES-URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ, M 1:1000**
- 3. VÝKRES DOPRAVNÍHO ŘEŠENÍ, M 1:1000**
- 4. VÝKRES TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY, M 1:1000**
- 5. ŠIRŠÍ VZTAHY, M 1:10 000**

A. CÍL A ÚČEL ÚZEMNÍ STUDIE

Územní studie SEZEMICE – LOKALITA Z10 „, je zpracována jako územně plánovací podklad pro rozhodování v území podle § 30 zákona 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu v platném znění. Území je tvořeno plochou vyznačenou v územním plánu města Sezemice číslem Z10 a plochou přestavbovou P14. Pozemky jsou ve vlastnictví více vlastníků.

Tyto pozemky leží dle platného Územního plánu města Sezemice ve funkční ploše bydlení v rodinných domech - městské a příměstské, kód BI.

Plochy bydlení v rodinných domech - městské a příměstské jsou dle Opatření obecné povahy č.01/2010 územím využitým především pro bydlení a služby obyvatelům v místním měřítku. Převažuje čisté bydlení v rodinných domech, případně bytových domech s možností integrace zařízení základní občanské vybavenosti, případně s jednotlivými objekty základní občanské vybavenosti. Zástavbu tvoří především rodinné domy a nízkopodlažní bytové domy. Přípustným využitím hlavním těchto ploch jsou stavby pro bydlení – rodinné domy.

Cílem územní studie je stanovit podmínky pro výstavbu v lokalitě, zejména z hlediska rozvržení jednotlivých funkčních ploch v území, navrhnout prostorové uspořádání, s ohledem na širší vztahy v území a v koordinaci se stávající zástavbou. Důležitým cílem je prověřit kapacitu území a stanovit požadavky na řešení dopravní a technické infrastruktury.

Účelem studie je získání kvalifikovaného podkladu pro rozhodování v území a pro navazující úpravu tohoto území.

B ROZSAH ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

B.1. Vymezení území, požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace města a z širších územních vztahů

Lokalita se nachází ve správním území města Sezemice, na jejím západním okraji, na severovýchodním okraji správního území obce. Lokalita je vymezena ze severu silnicí II/298 a přeložkou silnice II/298, ze západu stávající zástavbou v ul. Pod Vinicí, z východu a jihu silnicí I/36.

Návrhem územní studie jsou dotčeny tyto pozemky v k.ú. Sezemice nad Loučnou.p.p.č. 917/1, 910/23, 912, 864, 861, 869/2, 867, 910/107, 870, 896, 894/1, 894/2, 889, 888/1, 888/2, 905, 906, 891/1, 891/2, 890/1, 890/2, 900, 930, 925, 924/2, 924/1, 974, 888/3, 888/4, 887/1, 910/18, 910/17, 910/81, 910/2, 910/83, 910/84, 910/85, 910/77, 910/21, 910/26, 910/27, 910/29, 910/86, 910/105, 910/87, 910/67, 910/30, 910/79, 910/80,

Územní studie je z hlediska řešení širších vztahů zpracována v souladu s platným Územním plánem města Sezemice schváleným v roce 2010, v souladu s Opatřením obecné povahy č. 01/2010 a v souladu s podmínkami stanovenými zadáním.

B.2. Požadavky na rozvoj území

Charakteristika zastavitelného území Z10 specifikovaná územně plánovací dokumentací:

| | |
|-----------------------------------|---|
| funkční vymezení: | BI – plochy bydlení v rodinných domech městské a příměstské |
| plošný rozsah: | 20,1195 ha |
| podmínky prostorového uspořádání: | určit formu zástavby v ucelených plochách požaduje vymežit plochy zeleně v rozsahu 1000m ² na každé 2 ha zastavitelného území navrhnout umístění prodejny potravin a mateřské školy výstavbu na jižním okraji území v ploše ohrožené hlukem z dopravy na silnici I/36 podmínit realizací obchvatu silnice I/36 |

| | |
|--|---|
| podmínky napojení na technickou infrastrukturu | dopravní napojení řešit prodloužením stávajících ulic a novým sjezdem ze stávající silnice II/298, případně I/36 technickou infrastrukturu řešit v souvislosti s lokalitou Z9 kanalizace řešit jako oddílnou řešit starou ekologickou zátěž – skládku u silnice II/298 řešit návrh vodovodního řadu od Černé za Bory na Rokytno |
|--|---|

Charakteristika zastavitelného území P14 specifikovaná územně plánovací dokumentací:

| | |
|-----------------------------------|---|
| funkční vymezení: | BI – plochy bydlení v rodinných domech městské a příměstské |
| plošný rozsah: | 0,4920 ha |
| podmínky prostorového uspořádání: | max. výška 2 nadzemní podlaží s podkrovím |

V předmětné lokalitě se navrhuje vymezení **149 stavebních pozemků** pro výstavbu rodinných domů a jeden stavební pozemek pro občanskou vybavenost. Dále jsou v území vymezeny plochy pro veřejná prostranství.

Předpokládaný počet obyvatel: **cca 447 obyvatel.**

B.3. Plošné a prostorové uspořádání území

Předmětem řešení územní studie je zastavitelná plocha Z10 a přestavbová plocha P14.

Lokalita se nachází v mírně svažitém terénu ohraničeném silnicí I/36, silnicí II/298, obytnou zástavbou v ulici Pod Vinicí a přeložkou silnice II/298. Lokalita navazuje na východní okraj zastavěného území Sezemic, kde převažuje nová výstavba RD. Stávající zástavba je přízemní, domy mají rovné nebo sedlové střechy, obytná podkroví. Součástí řešení územní studie je i přestavbová plocha P14, která dnes slouží jako zahrádkářská osada.

Veřejné prostory pro komunikace jsou navrženy v minimální šířce 8m pro obousměrný provoz, 6,5 m pro jednosměrný.

Navržená zástavba uvnitř lokality je vymezena podél nových místních komunikací napojených na místní komunikace, stávající silnici II/298 a silnici I/36. Komunikace jsou navrženy jako obousměrné objízdné. Podél komunikací jsou vymezeny plochy veřejných prostranství. Podél přeložky silnice II/298 je vymezen pás ochranné a izolační zeleně. V jižní části řešeného území podél silnice I/36 je výstavba v pásu širokém cca 50 m od osy silnice podmíněna přeložkou silnice I/36.

Navržené stavební parcely jsou velikosti 700 – 1 000 m². Zákres navržených RD je orientační. Ve výkresu urbanistického řešení je navržena stavební čára, kterou je nutno respektovat. U některých parcel zejména na koncích komunikací stavební čára není závazně definována.

Pro návrh staveb je stanovena podmínka objektů s max. 2.NP. Maximální výška staveb je 7,5 m od upraveného terénu, střechy mohou být sedlové, rovné či pultové.

Na pozemcích rodinných domů jsou přípustné pouze doprovodné objekty, jako jsou garáže, nepřípustné jsou kůlny. Veškeré technické příslušenství musí být integrováno do hlavní budovy. Oplocení budov bude maximálně 1,70m.

Součástí veřejných prostranství bude umístění odpočivných sezení a dětských hřišť pro nejmenší děti.

Na severním okraji území při silnici II/298 je navržena plocha pro občanskou vybavenost – např. prodejna potravin mateřská škola a podobně. Plocha má výměru 4015 m².

Celkový přehled ploch:

Rodinné domy – 149

Celková výměra řešeného území – 206 025 m²

Stavební pozemky pro RD – 136 750 m²

Stavební pozemek pro občanskou vybavenost – 4 015 m²:

Plochy veřejných prostranství – 10 694 m²

Počet parkovacích stání – 32

Průměrná velikost stavebního pozemku – 917 m²

B.4. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot v území

V řešeném území se nevyskytují evidované nemovité kulturní památky. V případě realizace staveb bude stavební činnost prováděna na území s archeologickými nálezy a to kategorie UAN I a II. Pro stavebníky z této skutečnosti vyplývá zákonná oznamovací povinnost podle §22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů a povinnost umožnit provedení záchranného archeologického výzkumu.

V řešeném území se nevyskytují VKP, vodní toky, liniová zeleň či jiné přírodní prvky.

V území je nutno respektovat trasy dopravní technické infrastruktury včetně ochranných pásem:

- STL plynovody – OP je 1 m
- Ochranné pásmo vrchního vedení VN – 10 m od krajního vodiče
- OP silnice I.třídy – 50 m
- OP silnice II. třídy – 15 m

B.5. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Dopravní infrastruktura

a) silniční doprava

Řešené území se nachází na severovýchodním okraji města Sezemice v koridoru mezi silnicí I/36 , silnicí II/298 a její přeložkou. V územním plánu Sezemice je navržena přeložka silnice II/298 severovýchodně od zástavby, trasa prochází severně řešené lokality.

Intenzita dopravy dle sčítání z roku 2005 je na stávající silnici I/36 za Sezemicemi směrem na Holice – sčítací úsek 5-2120 – 5818 voz/24h. s podílem nákladních vozidel cca 21%. Na silnici II/298 směrem na Rokytno, sčítací úsek 5-3280 – 3280 voz/24 hod s podílem nákladní dopravy 18 %.

Aby tato dopravní zátěž v budoucnu nemusela pro napojení na navrhovaný obchvat projíždět středem obce je navrženo její odklonění mimo zastavěnou část území a napojení přímo na obchvat I/36 jako východní sjezd do obce.

Dopravní napojení lokality je řešeno v několika bodech: z místní komunikace v ulici Pod Vinicí ve dvou bodech křižovatkou tvaru T, v ulici Severní, na silnici II/298 křižovatkou tvaru T a silnici I/36 stejnou křižovatkou.

Místní komunikace jsou navrženy funkční skupiny C - obslužné a D1 – obytné zóny dle ČSN 736110. Nové místní obslužné komunikace jsou navrženy jako zóna TEMPO 30.

Komunikace budou navrženy pro návrhovou rychlost 30 km/h v kategorii MO2 s šířkou jízdního pruhu 2,5 m a celkovou šířkou mezi obrubami 5,0 - 6,0 m pro obousměrné dvoupruhové komunikace. Součástí veřejných prostranství jsou vyhrazené pruhy pro pěší – chodníky dle vyhl. č.

501/2006 Sb. Chodníky o šíři min. 1,5 m jsou navrženy podél hlavních komunikací, u koncových či slepých větví je pohyb pěších po vozovce. Pro zpomalení pohybu vozidel jsou navrženy zpomalovací zvýšené pruhy z dlažby a zvýšené křižovatkové plochy. Směrové oblouky mají vnitřní poloměr =7 m.

Celkový minimální prostor místní komunikace PMK je navržen pro obousměrné komunikace 8,0 m pro jednosměrné 6,5 m, dle vyhl. č. 501/2006 Sb.

Výškové řešení je vázáno na stávající úroveň terénu, stávající komunikace a možnost odkanalizování. Zpevněné plochy budou vypsávané od objektů. Navržené objekty budou přístupné bezbariérově. Konkrétní návrh a posouzení skladby vozovky a dalších zpevněných ploch bude proveden v dalších stupních projektové dokumentace.

V území je řešena doprava v klidu navržením parkovacích stání pro rezidenty i návštěvníky. Parkovací stání rezidentů budou na vlastních pozemcích jednotlivých RD. Parkovací stání pro návštěvníky jsou umístěna v potřebném počtu ve veřejném prostranství rovnoměrně v řešeném území.

Velikost parkovacích stání je nutno navrhovat pro osobní vozidla kategorie O2 a z celkového počtu návštěvnických stání je nutno vyhradit pro vozidla osob tělesně postižených příslušný počet míst dle §4 odst.2 vyhl. č. 398/2009 Sb.

Dopravní značení bude provedeno v souladu se zákonem o provozu na pozemních komunikacích č. 361/2000 Sb., a jeho prováděcí vyhláškou č. 30/2001 Sb., Podrobný výkres rozmístění dopravního značení bude součástí dalšího stupně projektové dokumentace.

b) MHD

Řešení městské hromadné dopravy se nepředpokládá. Nejbližší zastávka MHD a veřejné dopravy je u silnice II/298 a ve středu obce u pošty.

c) pěší a cyklistická doprava

V území bude pěší doprava v hlavních trasách samostatnými chodníky šířky min.1,5 m. V koncových větvích dopravních tras je přípustná smíšená doprava s vymezeným pruhem pro pěší v rámci zpevněné plochy bez výškového oddělení. Lokalita se nachází v blízkosti cyklistické stezky Pardubice – Sezemice.

Ostatní cyklistická doprava se předpokládá po místních komunikacích.

Zásobování pitnou vodou

Navržená zástavba bude napojena na stávající veřejný vodovod v několika místech, nové rozvody jsou zokruhovány. Rozvody jsou napojeny na řady PE 110 a ocel DN 300 (při silnici II/298).

V území jsou navrženy vodovodní řady z potrubí PE granulát 100 v dimenzi DN 110, které tvoří okruh sítě. Navrženo je propojení řadu DN 300 a DN 160 potrubím DN 160.

Požadované množství vody:

Rodinné domy – 149 x 3 obyvatele = 447 ob.

Potřeba vody: 447 x 153 l/ob.den = 68,391 m³/d

Potřeba vody pro občanskou vybavenost: 447 x 70 l/ob.den = 31,290 m³/d

Celková potřeba vody: **99,681 m³/d**

Kanalizace

Kanalizace je navržena jako oddílná. Splašková kanalizace je řešena převážně jako gravitační s napojením přes lokalitu Z9 do stávající čerpací stanice novou splaškovou stokou, která bude napojena na stávající stoku D vedoucí na ČS.

Malou část jižního území lokality Z10 je možné gravitačně svést na stoku DN 600 vedoucí podél silnice I/36.

Souběžně se splaškovou kanalizací bude realizována dešťová kanalizace, která bude svedena na okraji lokality Z9 (přes silnici II/298), kde se navrhuje realizovat dešťovou stoku DN 800-1000, která naváže na dnešní zatrubenou část povrchového odpadu, která by měla být obnovena v historické trase jako původní povrchový odpad.

Splašková kanalizace

V trase navržených komunikací je navržena oddílná kanalizace. Splaškové stoky DN cca 300 současné budou svedeny na severní okraj území k silnici II/298, kde budou dále pokračovat v lokalitě Z9 novou stokou na stávající stoku D.

Malá část jižního území lokality Z10 je možné napojit gravitačně na novou kanalizaci DN 600 podél silnice I/36. Nová zástavba při ulici Pod vinicí a Severní bude napojena na stávající kanalizaci DN 300 a DN 400.

V řešeném území jsou navrženy převážně gravitační stoky DN 250-300.

Předpokládané množství splaškových vod: 99,681 m³/d (1,15 l/s).

Dešťová kanalizace

V řešeném území není dešťová kanalizace, kanalizace stávající je řešena převážně jako jednotná, při silnici II/298 jsou dvě oddělovací komory, odlehčené dešťové vody jsou svedeny do povrchového odpadu, ředěné splašky jsou zaústěny do stoky D vedoucí na ČS.

Podél silnice I/36 je nová jednotná kanalizace DN 600.

V území je navržen oddílný způsob odkanalizování. Dešťové vody budou svedeny na okraj lokality Z9 (přes silnici II/298), kde se navrhuje realizovat dešťovou stoku DN 800-1000, která naváže na dnešní zatrubenou část povrchového odpadu, která by měla být obnovena v historické trase jako původní povrchový odpad.

Dešťové vody spolu se splaškovými vodami v jižní části území mohou být svedeny do nové stoky DN 600.

Dešťové vody ze střech RD budou zasakovány na pozemcích RD. Pouze v případě nepříznivých hydrogeologických poměrů v území, budou dešťové vody ze střech svedeny do dešťové kanalizace.

Výpočet dešťového odtoku z návrhových ploch je pouze orientační dle ČSN 756101. Je uvažován návrhový déšť $i=143$ l/s.ha a odtokový součinitel 0,35. Do dešťových odvodňovacích prvků (kanalizace, příkopy) je uvažováno s nátokem cca 10% z celkového množství (pouze komunikace).

Předpokládané množství dešťových vod:

Q_{max} = 100 l/s

Zásobování elektrickou energií

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

V ulici Pod vinicí se nachází stožárová trafostanice, TS č. 874 U hřbitova o výkonu 250 kVA (dimenze 400 kVA).

Lokalitou prochází vrchní vedení VN k TS 874, které se výhledově nahradí kabelovým vedením z důvodu uvolnění lokality pro výstavbu. Pro novou zástavbu je navržena nová kiosková trafostanice TS 1 umístěná ve středu lokality.

Kabelové vedení 1kV kabelem AYKY 3x120+70mm². Povolený požadovaný rezervovaný příkon (hodnota součtu jističů před elektroměry pro celou lokalitu) činí pro 1 fáz.jistič 0.0 A, pro 3 fáz. jističe 450.0 A.

Předpokládá se stupeň elektrizace A – vaření na plynu u poloviny navržených RD.

Předpokládaná potřeba elektrické energie:

V území je navrženo cca 149 RD. U 79 RD se uvažuje se stupněm elektrizace A – rodinné domy, v nichž se elektrické energie používá k osvětlení a pro domácí el. Spotřebiče do 23,5 kVA (vaření plynem). U 70 Rd se stupněm elektrizace B – rodinné domy, v nichž se k vaření a pečení používají elektrické spotřebiče o příkonu nad 3,5 kVA.

Výpočet el. příkonu:

79 RD stupeň A $P_i = 7 \text{ kW} \times 79 = 553 \text{ kW}$

$B = 0,2$

$P_p = 111 \text{ kW}$

70 RD stupeň B $P_i = 11 \text{ kW} \times 70 = 770 \text{ kW}$

$B = 0,2$

$P_p = 154 \text{ kW}$

Celková potřeba elektrické energie:

Uvažovaný celkový soudobý příkon pro 149 RD je 265 kW.

Ochranná a bezpečnostní pásma – dle zákona č. 458/2000 Sb.

Ochranná pásma činí:

-vedení VN 35kV -7m od krajního vodiče u nového vedení, 10 m u stávajícího vedení

-vedení VN 110 kV- 15 m.

-stožárová TS -totéž jako u vedení

Zásobování plynem

Město Sezemice je plynofikováno. Okrajem řešeného území prochází STL plynovod PE 63. Vzhledem k velikosti lokality je navržen z VTL RS páteřní plynovod D225, který bude obsluhovat i lokalitu Z9 a další plochy v této části města.

Z páteřního plynovodu D 225 budou provedeny rozvody STL plynovody PE d 63, na které budou vysazeny STL plynovodní přípojky zakončené na hranicích pozemků budoucích odběratelů hlavními uzávěry plynu HUP.

Předpokládaná potřeba plynu:

149 RD x 2,0 m³/hod = 298 m³/hod

2 500 m³/rok/RD x 149 = 372 500 m³/rok

Ochranná a bezpečnostní pásma – dle zákona č. 458/2000 Sb.

Ochranná pásma činí:

a) u nízkotlakých a středotlakých plynovodů a plynovodních přípojek, jimiž se rozvádí plyn v zastavěném území obce, 1 m na obě strany od půdorysu,

- b) u ostatních plynovodů a plynovodních přípojek 4 m na obě strany od půdorysu
- c) u technologických objektů 4 m na všechny strany od půdorysu

Veřejná prostranství

Šířka veřejného prostranství, jehož součástí bude pozemní komunikace s obousměrným provozem je minimálně 8m a s jednosměrným provozem minimálně 6,5m.

Na základě regulativů územního plánu byla v území vymezena veřejná zeleň v rozsahu 1000 m² na 2 ha zastavitelného území.

Návrh veřejných prostranství vychází z urbanistického a dopravního řešení obytného souboru. Nezpevněné plochy obytného souboru budou upraveny jako plochy zeleně. Základem koncepce zeleně jsou volné travnaté plochy se stromy a menšími skupinami stromů a keřů. Plochy veřejné zeleně jsou situovány do několika ploch rozmístěných v lokalitě.

Celková výměra veřejného prostranství na pozemku je 4 015 m².

Součástí veřejných prostranství bude návrh veřejné zeleně a její vybavenosti a mobiliáře – dětská hřiště, odpadkové koše, lavičky a další.

B.6. Požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů

a) ochrana životního prostředí

V řešeném území nejsou evidovány prvky ochrany prostředí.

Při silnici II/298 jsou evidovány skládky odpadu, které je nutné rekultivovat z důvodu uvolnění lokality pro výstavbu RD.

b) ochrana veřejného zdraví

Nárůst hluku a prašnosti prostředí spojený s výstavbou rodinných domů nepřesáhne limity dané příslušnými normami a předpisy. Okraje navržené zástavby se nacházejí v těsné blízkosti silnice I/36 a II/298, z těchto důvodů je výstavba v tomto prostoru podmíněna realizací přeložky silnice I/36 a II/298.

c) ochrana kulturních hodnot

V řešeném území se nevyskytují evidované nemovité kulturní památky. V případě realizace staveb bude stavební činnost prováděna na území s archeologickými nálezy a to kategorie UAN I a II. Pro stavebníky z této skutečnosti vyplývá zákonná oznamovací povinnost podle §22 odst. 2 zákona ČSN č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů a povinnost umožnit provedení záchranného archeologického výzkumu.

d) vodní režim

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

Dešťové vody ze zpevněných ploch budou odváděny dešťovou kanalizací do stávajících vodotečí. Dešťové vody ze střech RD budou zasakovány na pozemcích RD. Lokalita neleží v záplavovém území.

e) ochranná pásma

V území je nutno respektovat trasy technické infrastruktury včetně ochranných pásem:

- STL plynovody – 1 m
- komunikace I.třídy – 50 m
- komunikace II. třídy – 15 m

B.7. Řešení hlavních problémů v území

Hlavním problémem v území je odvedení dešťových vod z území a výstavba kanalizačního sběrače s napojením na stoku D.

B.8. Požadavky na vymezení zastavitelných ploch

Požadavky na vymezení nových zastavitelných ploch nejsou. Zastavitelná plocha Z10 je v území vymezena platným územním plánem města Sezemice schváleným zastupitelstvem města v roce 2010.