

Územní studie
SEZEMICE-LOKALITA Z18

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

OBSAH:

TEXTOVÁ ČÁST

GRAFICKÁ ČÁST:

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

A. CÍL A ÚČEL ÚZEMNÍ STUDIE

Územní studie SEZEMICE – LOKALITA Z18 „, 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 Z18. 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, v části Počápecké Chalupy, na západním okraji správního území obce. Lokalita je vymezena ze severu silnicí I/36, ze západu hranicí zastavěného území, z východu bezpečnostním pásmem VVTL plynovodu, z jihu hranicí zastavěného území a lokalitou Z17.

Návrhem územní studie jsou dotčeny tyto pozemky v k.ú. Počápy nad Loučnou: p.p.č. 179/2, 179/29, 179/30, 179/36, 172/1, 172/2, 172/3.

Územní studie je z hlediska řešení širších vztahů zpracována v souladu s platným Územním plánem města Sezemice schváleným v roce 20101, 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 Z8 specifikovaná územně plánovací dokumentací:

funkční vymezení:

BI – plochy bydlení v rodinných domech městské a příměstské

plošný rozsah:

9,9928 ha

podmínky prostorového uspořádání:

max. výška 2 nadzemní podlaží s podkrovím, při prokázání kvality řešení v územní studii, schválené zastupitelstvem města, lze umístit i stavby vyšší

dále se požaduje vymežit plochy zeleně v rozsahu 1000m² na každé 2 ha zastavitelného území

V lokalitě se navrhuje vymezení **48 stavebních pozemků** pro výstavbu rodinných domů. Dále jsou v území vymezeny plochy pro veřejná prostranství.

Předpokládaný počet obyvatel: **cca 144**

B.3. Plošné a prostorové uspořádání území

Předmětem řešení územní studie je zastavitelná plocha Z18.

Lokalita se nachází v rovinatém terénu ohraničeném silnicí I/36 a III/2983. Východní hranice lokality je vymezena bezpečnostním pásmem plánovaného VVTL plynovodu. Lokalita navazuje na zastavěné území Počápelských Chalup, kde původní zástavba rodinných domů je doplněna novou výstavbou RD. Stávající zástavba je přízemní, domy mají převážně sedlové střechy, obytná podkroví.

Podél silnice I/36 je vymezeno území, jehož zastavění je podmíněno přeložkou silnice I/36. Dle územního plánu je navrženo dopravní propojení silnice I/36 se silnicí III/2983. Toto komunikační propojení prochází po východní hranice řešené lokality.

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

Z hlediska urbanistického je území rozděleno na dvě části, v každé části je zástavba vymezena podél okružních místních komunikací napojených na hlavní obslužnou komunikaci spojující silnici I. a III. třídy. Na rozhraní obytných souborů jsou vymezeny plochy veřejných prostranství. Jižní část území propojena se stávající zástavbou Počápelských Chalup chodníkem. Severní menší část lokality je napojena na silnici I/36 místní komunikací dle připravované dokumentace pro územní řízení ing. Ladislava France, v případě realizace jižní větší části lokality a napojení na silnici III/2983 bude nutno realizovat nové napojení lokality na silnici I/36 cca 50 m východním směrem z důvodů zajištění odpovídajících rozhledových vzdáleností.

Navržené stavební parcely jsou velikosti 650 – 1 200 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.

Celkový přehled ploch:

Rodinné domy – 48

Celková výměra lokality – 99 928 m²

Stavební pozemky pro RD – 38 527 m²

Plochy veřejných prostranství – 5 068 m²

Počet parkovacích stání – 12

Průměrná velikost stavebního pozemku – 802 m²

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

Hodnotami v území, které vyžadují zvláštní ochranu, jsou především:

- dálkové pohledy na hrad Kunětická hora – při dodržení navržené podlažnosti nedojde k narušení těchto pohledů

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 území je nutno respektovat trasy technické infrastruktury včetně ochranných pásem:

- VTL plynovod – BP je 15 m, OP je 4 m od osy potrubí
- VVTL plynovod – BP je 120 m
- STL plynovody – OP je 1 m
- komunikace I.třídy – OP je 50 m
- komunikace III.třídy – OP je 15 m

B.5. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Dopravní infrastruktura

a) silniční doprava

Řešené území se nachází na západním okraji správního území města Sezemice mezi silnicí I/36 a III/2983. Ve územním plánu Sezemice je navržena přeložka silnice I/36 jižním směrem, trasa prochází jižně řešené lokality. Současně je navržena nová trasa silnice III.třídy procházející v souběhu s přeložkou I/36 po hranici zastavitelné plochy Z57 a protínající lokalitu Z18 s napojením na stávající I/36. Tato silnice je převzata do návrhu územní studie a její trasa je upřesněna.

Po přeložce silnice I/36 dojde k výraznému zatížení severní části lokality a uvolnění území přiléhajícího k současné silnici I/36 k bytové výstavbě.

Intenzita dopravy dle sčítání z roku 2005 je na původní silnici I/36 před Sezemicemi směrem od Pardubic – sčítací úsek 5-2130 – 11261 voz/24h. s podílem nákladních vozidel cca 17%, sčítací úsek 5-2120 za Sezemicemi – 5818 voz/24h s podílem s podílem nákladních vozidel cca 21%.

Dopravní napojení lokality je řešeno z křižovatky na silnici III/2983 s novou místní komunikací a napojením na stávající silnici I/36. Na tuto novou místní komunikaci navazují okružní místní komunikace obsluhující novou zástavbu.

Pro napojení I.etapy zástavby (pozemky č. 1,2,3,4,7,10) je navrženo připojení na silnici I/36 na okraji zastavěného území Počápekských Chalup. V případě pokračování výstavby RD na pozemcích 16-48 je nutné lokalitu připojit na silnici III/2893 a realizovat nové napojení na silnici I/36 v severovýchodním rohu lokality z důvodu zajištění dostatečných rozhledových vzdáleností.

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 a šířkou mezi obrubami 3,5 m pro jednosměrné jednopruhé a obousměrné jednopruhé s výhybnami. 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 větvích 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 vyspádované 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 bude na vlastních pozemcích jednotlivých RD. Parkovací stání pro návštěvníky budou 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 vyhláše č. 30/2001 Sb., Podrobný výkres rozmístění dopravního značení bude součástí dalšího stupně projektové dokumentace.

b) MHD

Řešení městské hromadné dopravy se nepředpokládá, variantně lze uvažovat s vedení trasy meziměstské autobusové dopravy po hlavní obslužné komunikaci.

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 výstavby a bude napojena na stávající veřejný vodovod na dvou místech, při silnici I/36 bude provedeno napojení na stávající řad DN 110 a bude zokruhován se stávajícím řadem na jihozápadním okraji lokality.

V území jsou navrženy vodovodní řady z potrubí PE granulát 100 v dimenzi DN 110, které tvoří okruh sítě.

Požadované množství vody:

Rodinné domy – 48 x 3 obyvatele = 144 ob.
Celkem 144 ob.

Potřeba vody: 144 x 153 l/ob.den = 22,03 m³/d

Celková potřeba vody: **22,03 m³/d**

Kanalizace

Kanalizace je navržena jako oddílná. Splašková bude vedena do stávajícího kanalizačního systému na levém břehu řeky Loučné, dešťová bude svedena s využitím retenčních možností v území do melioračních svodnic na severu území.

Splašková kanalizace

V současné době v lokalitě Počápelské chalupy není splašková kanalizace. Výhledově se připravuje napojení této části Sezemic na stávající kanalizační systém na levém břehu Loučné.

Splaškové vody z převážné části Počápelských chalup budou přečerpávány do výše uvedené kanalizace a dále na ČOV Pardubice.

V řešeném území jsou navrženy převážně gravitační stoky DN 250-300, které jsou svedeny gravitačně do místa navrhované ČS. Na severním okraji území je navržena nová čerpací stanice, která bude sloužit pro odvádění splaškových vod.

Do doby realizace této kanalizace budou RD vybaveny jímkami na vyvážení, případně DČOV s akumulačními jímkami.

Předpokládané množství splaškových vod: 22,03 m3/d

Dešťová kanalizace

V lokalitě Počápešských Chalup se jedná o ploché většinou zatravněné území odvodňované systémem upravených melioračních příkopů. Tyto meliorační příkopy jsou různým způsobem propojeny s územím nad komunikací Pardubice – Sezemice, které odvodňují a soustřeďují dešťovou vodu do jednoho příkopu, který odvádí vodu do míst pod „brokovou střelnici“, kde podchází v okraji rekreační zástavby prostřednictvím shybky „Haldu“ a vyúsťuje do toku Labe.. Další ramena melioračních kanálů jsou napájena zatrubněnými podchody pod komunikací Pardubice – Sezemice, které jsou omezeně funkční.

Problémy při odvádění dešťových vod byly též zaznamenány v dolním konci na okraji zástavby Počápešských Chalup a to u cyklistické stezky, kde též docházelo k hromadění vod. Z výše uvedených zkušeností lze usoudit, že toto území je na bezkonfliktní odvádění dešťových vod poměrně citlivé.

Dešťové vody budou převedeny dešťovou kanalizací a povrchovým odvodněním (příkop) do Loučné. Pro výstavbu I. etapy zástavby (pozemky 1,2,3,4,7,10) je možné dešťovou kanalizací svést do stávající vodoteče na druhé straně silnice I/36.

Do nové dešťové kanalizace budou svedeny povrchové vody z komunikací a zpevněných vod, 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:

$$Q_{\max} = 50 \text{ l/s}$$

Zásobování elektrickou energií

Navržená výstavba bude napojena na distribuční síť NN a VN ČEZ a.s. Za tímto účelem je navržena jedna nová kabelová trafostanice napojená na síť VN. TS je umístěna na severovýchodním okraji území. Připojení bude vrchním vedením ze stávajícího nadzemního vedení VN. Na severním okraji území při silnici I/36 se nachází stožárová trafostanice, TS č. 917 o výkonu 160 kVA (dimenze 400 kVA). Severovýchodním okrajem území prochází nadzemní vedení VN 35kV.

Předpokládaná potřeba elektrické energie:

$$48 \text{ RD} \times 8 \text{ kW} = 384 \text{ kW}$$

$$\text{Soudobost} = 0,31$$

$$P_p = 120 \text{ kW}$$

Celková potřeba elektrické energie:

Uvažovaný celkový příkon je 120 kW.

Ochranné pásmo stávajícího vrchního vedení 35 kV činí 10m na každou stranu od krajního vodiče (dle zákona 79/59 Sb.).

Zásobování plynem

Město Sezemice včetně Počápešských Chalup je plynofikováno. Podél silnice I/36 prochází STL plynovod PE 63.

Východně lokality procházejí VTL plynovody DN 300 a DN 500, přivedené z Černé za Bory. VTL plynovod DN 500 je celoročně provozován na tlakové úrovni PN 25. VTL plynovod DN 300, na kterém byla provedena tlaková reparace za účelem prodloužení životnosti a zvýšení spolehlivosti je provozován na tlakové úrovni PN 40. Plánuje se výstavba VVTL plynovodu, jehož bezpečnostní pásmo vymezuje východní hranici zastavitelného území.

Z páteřního plynovodu PE 63 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:

48 RD x 2,0 m³/hod = 96 m³/hod
2 500 m³/rok/RD x 93 = 120 000 m³/rok

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

Rozsah bezpečnostních pásem:

a) Vysokotlaké plynovody	: do DN 100	15 m
	do DN 250	20 m
	nad DN 250	40 m
b) Velmi vysokotlaké plynovody	do DN 500	120m

Ochranná pásma činí:

- u nízkotlakých a středotlakých plynovodů a plynovodních přípojek, jimiž se rozvádí plyn v zastavěném území obce, 1 m na obě strany od půdorysu,
- u ostatních plynovodů a plynovodních přípojek 4 m na obě strany od půdorysu
- u technologických objektů 4 m na všechny strany od půdorysu

Upozornění:

Lokalitou prochází nefunkční VTL plynovod DN 200, který je odstaven od VTL plynovodní soustavy. VTL plynovod je nutné z důvodu možné existence třaskavé směsi v potrubí fyzicky vyjmout z pozemku. Manipulaci s tímto zařízením může provádět pouze vlastník zařízení, tj. společnost VČP Net, s.r.o.

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 rozděleny do několika ploch, plocha veřejné zeleně v centrální části lokality (na návsi), veřejná zeleň u bytových domů a veřejná zeleň podél melioračního kanálu.

Celková výměra veřejných prostranství (bez zpevněných ploch) je 5 068 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.

b) ochrana veřejného zdraví

Nárůst hluku a prašnosti prostředí spojený s výstavbou rodinných domů nepřesáhne limity dané příslušnými normami a předpisy. Podél silnice I/36 v šíři 50 m od osy silnice je výstavba podmíněna přeložkou této silnice. V části tohoto pásu je navržena zeleň na veřejných prostranstvích.

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 řeky Loučná. Dešťové vody ze střech budou zasakovány na pozemcích RD.

Lokalita neleží v záplavovém území.

e) ochranná pásma

Návrh územní studie respektuje ochranné pásma silnice I. a III.třídy, nadzemních vedení VN a trafostanic, VTL a STL plynovodů.

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

- nadzemní vedení VN 35 kV – OP je 10 m od krajních vodičů
- VTL plynovod – BP je 15-40 m, OP je 4 m od osy potrubí
- VVTL plynovod – BP je 120 m
- STL plynovody – OP je 1 m
- komunikace III.třídy – OP je 15 m
- komunikace I.třídy – OP je 50 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 stávající kanalizaci na levém břehu Loučné.

B.8. Požadavky na vymezení zastavitelných ploch

Požadavky na vymezení nových zastavitelných ploch nejsou. Zastavitelná plocha Z18 je v území vymezena platným územním plánem města Sezemice schváleným zastupitelstvem města v roce 2010.