

ÚZEMNÍ STUDIE

„SEZEMICE – LOKALITY Z46 a Z47“

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 – LOKALITY Z46 a Z47 je zpracována na základě objednávky Města Sezemice z listopadu 2013 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 zeleně a volné krajiny v území, kvalitní návaznost na ni 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 neoptimálnějším 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 vodního toku, návaznost na plochy lesa a plochy zemědělsky využívané plochy ve volné krajině.

b) ochrana veřejného zdraví

Územní studie řeší lokalitu s ohledem na návaznost přilehlé občanské vybavenosti ve formě výrobních služeb.

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 zahrnuje dvě rozvojové plochy dle platného územního plánu, a to plochu Z46 a Z47, které na sebe přímo navazují přes stávající, v současné době, polní cestu.

Dále se řešené území se nachází v jižní části města Sezemice, v části obce Veská, a to také v její jižní části. Lokalita je vymezena ze severu komunikací napojující oblast občanské vybavenosti – výrobních služeb (Obal Centrum), ze západu ochranným pásmem lesa, z východu chráněným pásem podél vodoteče a z jihu je směřována do volné krajiny, tvořené především zemědělsky využívanou půdou. Funkčně je lokalita vymezena jako rozvojové území pro bydlení v rodinných domech městské a příměstské. Přístup do lokality je předpokládán ze stávajících účelových komunikací, které navazují na komunikace v centrální části obce Veská a na silnici III. třídy vedoucí na Velké Koloděje.

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 s vymezenými částmi pro občanskou vybavenost místního významu.

Rozloha lokality Z46: 87 134 m²

Rozloha lokality Z47: 21 382 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 místní komunikace napojující plochu občanské vybavenosti – výrobní služby (Obal Centrum).

Celá lokalita navazuje na zastavěnou část obce.

Malé části území jsou již rozděleny na parcely pro stavbu rodinných domů, k tomuto rozdělení došlo před schválením platného územního plánu.

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 jižní části města v jižní části obce Veská, a v těsné blízkosti ploch lesa a v návaznosti na malý vodní tok lemovaný vzrostlou zelení.

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

Jde o rozvojové plochy bydlení v rodinných domech městské a příměstské, které navazují na stávající zástavbu. Stávající zástavba rodinnými domy je od těchto rozvojových ploch oddělena plochou občanské vybavenosti.

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, technická infrastruktura (elektro, plyn, voda i kanalizace) je zde však v přímém dosahu v místech stávající zástavby a v místě stávající účelové komunikace, která prochází mezi rozvojovými plochami Z46 a Z47.

Zeleň je zde ve vazbě na malý vodní tok a ve formě pozemků lesa.

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, les a zeleň podél vodního toku poměrně jednoduché.

A3. URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ A ZASTAVOVACÍ PODMÍNKY

3.1. URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ

Řešené území je umístěno na rovinném terénu, je rozděleno na dvě části, které jsou definovány jako dvě rozvojové plochy již v územním plánu. Je rozděleno účelovou komunikací, na kterou navazuje plocha Z46 východě a plocha Z47 západně.

Účelová komunikace mezi oběma plochami je navržena jako zpevněná obousměrná místní komunikace.

Západní část území – rozvojová plocha Z47

Funkčně se jedná o rozvojové území určené pro bydlení v rodinných domech městské a příměstské, přímo navazuje na stávající účelovou komunikaci.

V této části je území navrženo tak, že je dopravně napojeno na stávající účelovou komunikaci. Na tu navazují dvě obousměrné slepé komunikace směrem na západ, které jsou ukončeny veřejným prostranstvím. Tyto zelené plochy – veřejná prostranství slouží jako spojení a průchod do volné krajiny. Plochy pro bydlení jsou zde určeny především pro výstavbu řadových domů a dvojdomů.

Východní část území – rozvojová plocha Z46

Funkčně se jedná o rozvojové území určené pro bydlení v rodinných domech městské a příměstské, přímo navazuje na stávající účelovou komunikaci na západní straně a na místní komunikaci na severní straně.

V této části je území navrženo tak, že je dopravně napojeno na stávající účelovou komunikaci jednou řadou pozemků pro rodinné domy a na stávající místní komunikaci na severu území sítí komunikací. Tato komunikační síť rozděluje území na jednotlivé sektory určené pro výstavbu rodinnými domy soliterními případně dvojdomy. Dva sektory přímo navazující na místní komunikaci na severu jsou určeny pro občanskou vybavenost místního charakteru (školství, služby, sociální služby, zdravotnictví,...).

V jižní části území je celá plocha od východu na západ proložena zeleným pásem s peší komunikací, na který navazují další plochy veřejných prostranství, kde může být umístěna zeleň, relaxační a oddechové plochy, dětská hřiště. Opět tyto plochy

slouží jako průchody a propojení s volnou krajinou, aby bylo celé území jednoduše průchodné.

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, les, 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. Uliční čára je zde chápána jako závazná stavební čára, což znamená, že je závazná pro umístění průčelí hlavního objektu na pozemku. Před uliční čárou směrem do ulice je možné umístění pouze garáží a přístřešků pro parkování. Stavební čáry jako maximální hranice zastavění stavebními objekty na pozemcích.

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: 550 -1300 m ² D: 400 - 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: 550 -1300 m ² D: 400 - 1000 m ² Ř: 240 - 600 m ²

Sektor S 3

Funkční vymezení:	občanská vybavenost místního významu (obchod, zdravotnictví, školství, služby, ...)
-------------------	---

Maximální podlažnost/výška:	3 NP/12 m
Koeficient zastavění:	0,7
Podíl ploch se vzrostlou zelení v rámci nezastavěné plochy:	0,5
Podíl ploch se vzrostlou zelení v rámci parkovacích ploch:	na každých 5 parkovacích míst 1 strom

Návrh jednotlivých ploch:

Plocha řešeného území:	108 516 m ²
Plochy S 1:	59 367 m ²
Plochy S 2:	17 623 m ²
Plochy S 3:	6 575 m ²
Počet rodinných domů:	cca 130 RD
Plocha veřejného prostranství v rámci plochy Z46:	8 240 m ²
Plocha veřejného prostranství v rámci plochy Z47:	1 077 m ²
Plocha veřejného prostranství v rámci plochy celkem:	9 317 m ²

A4. TECHNICKÁ VYBAVENOST

4.1. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

a) silniční doprava

Dopravní řešení vychází z platného územního plánu.

Účelová komunikace mezi rozvojovými plochami Z46 a Z47 je navržena jako zpevněná obousměrná místní komunikace.

Rozvojová plocha Z47 přímo navazuje na stávající účelovou komunikaci. V této části je území navrženo tak, že je dopravně napojeno na stávající účelovou komunikaci. Na tu navazují dvě obousměrné slepé komunikace směrem na západ.

Rozvojová plocha Z46 přímo navazuje na stávající účelovou komunikaci na západní straně a na místní komunikaci na severní straně. V této části je území navrženo tak, že je dopravně napojeno na stávající účelovou komunikaci jednou řadou pozemků pro rodinné domy a na stávající místní komunikaci na severu území sítí komunikací. Tato komunikační síť rozděluje území na jednotlivé sektory.

Doprava v klidu (parkování) bude řešena 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 jižní části území Z46 je celá plocha od východu na západ proložena zeleným pásem s pěší komunikací, na který navazují další plochy veřejných prostranství, kde může být umístěna zeleň, relaxační a oddechové plochy, dětská hřiště. Tyto plochy slouží jako průchody a propojení s volnou krajinou, aby bylo celé území jednoduše průchodné.

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, který je ve stávající účelové komunikaci a vede z části Veská směrem na jih.

Požadované množství vody:

Rodinné domy – cca 130 x 3 obyvatele = 390 osob

Potřeba vody: 390 x 153 l/obyvatele a den = 59 670 l/den = 59,7 m³/den

Potřeba vody pro občanskou vybavenost: 390 x 70 l/ob. a den = 27,3 m³/den

Celková potřeba vody: **87 m³/den**

Splašková kanalizace:

Splašková kanalizace bude řešena napojením jednotlivých větví do stávající splaškové kanalizace vedoucí stávající účelovou komunikací mezi plochami Z46 a Z47. Z plochy Z46 vzhledem k délce jednotlivých větví, budou tyto svedeny do nové čerpací stanice. Kanalizace bude provedena jako gravitační. Do doby vybudování kanalizační sítě může být v některých místech likvidace splaškových vod v jednotlivých RD řešena jímkami na vyvážení.

Předpokládané množství splaškových vod: **87 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.

Většina nové zástavby bude napojena na stávající trafostanici umístěnou u místní komunikace v severní části plochy Z46. V území Z47 mohou být další odběrná místa napojena na stávající kabelové vedení NN.

Předpokládaná potřeba elektrické energie:

V území je navrženo cca 130 rodinných domů a občanská vybavenost místního významu.

Bilance transformačního výkonu:

Z energetického hlediska se uvažuje se smíšeným stupněm elektrizace. U bytů a RD se vzhledem rostoucímu stupni elektrizace domácností, zejména instalací klimatizačních jednotek, se uvažuje se stupněm elektrizace B. Rozšíření elektrického vytápění se uvažuje bilančně pro cca 10% RD či bytů.

117 bytů – stupeň elektrizace B

13 bytů – stupeň elektrizace C

Podílové maximum bytů – měrný příkon bytové jednotky je podle ČSN 33 2130 stanoven na 2,8 kW/byt pro stupeň elektrizace B, pro plně elektrifikované byty se uvažuje s měrným příkonem 12 kW/byt.

$$B_{\max} = 117 \times 2,8 + 13 \times 12 = 484 \text{ kW}$$

Podílové maximum vybavenosti včetně drobných podnikatelských aktivit, je stanoveno z měrného ukazatele vztaženého na bytovou jednotku – 0,8 kW/byt.

$$V_{\max} = 130 \times 0,8 = 104 \text{ kW}$$

Podílové maximum bytů určuje potřebný příkon bytové sféry, včetně drobných podnikatelských aktivit. Při výpočtu transformačního výkonu je uvažováno s 20% rezervou pro optimální využití transformátorů a zajištění stability provozu při krytí odběrových maxim.

$$P_{\text{DTS}} = (B_{\max} + V_{\max}) \times 1,2 = \mathbf{706 \text{ kVA}}$$

Podle bilance příkonu elektrické energie a transformačního výkonu je nutno pro lokalitu Sezemice Z46 a Z47 výhledově zajistit cca **706 kVA** transformačního výkonu.

Zásobování plynem:

Severním okrajem řešeného území a v místě účelové komunikace mezi plochami Z46 a Z47 prochází STL plynovod, na který by mohly být napojeny plynovodní řady a jednotlivé přípojky.

Předpokládaná potřeba plynu:

$$130 \text{ RD} \times 2 \text{ m}^3/\text{hod} = 260 \text{ m}^3/\text{hod}$$

$$2500 \text{ m}^3/\text{rok}/\text{RD} \times 130 = 325 \text{ 000 m}^3/\text{rok}$$

4.3. OBČANSKÉ VYBAVENÍ

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

Dále jsou v rámci plochy Z46 navrženy čisté plochy pro občanskou vybavenost jelikož se jedná o poměrně velké rozvojové plochy Z46 a Z47 v rámci části obce Veská. Pakliže by došlo k zástavbě těchto ploch rodinnými domy v celém rozsahu, došlo by k absenci občanské vybavenosti v rámci celé části obce Veská.

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.

Významná veřejná prostranství jsou umístěna v rámci plochy Z46 jednak v severní části mezi dvěma sektory pro občanskou vybavenost a dále v jižní části, které navazují na slepé komunikaci a tvoří tak přechod do volné krajiny. Zde mohou být umístěny relaxační či odpočinkové plochy či dětské hřiště.

Významná veřejná prostranství jsou umístěna v rámci plochy Z47 jsou umístěna v západní části a navazují rovněž na slepé komunikaci a tvoří tak přechod do volné krajiny. 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.

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