

ÚZEMNÍ STUDIE

SEZEMICE - KLADINA

LOKALITA Z 27

TEXTOVÁ ČÁST

A. CÍL A ÚČEL ÚZEMNÍ STUDIE

B. ROZSAH ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

- B.1. Vymezení území, požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace města a z širších územních vztahů
- B.2. Požadavky na rozvoj území
- B.3. Plošné a prostorové uspořádání území
- B.4. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot v území
- B.5. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury
- B.6. Požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů
- B.7. Řešení hlavních problémů v území
- B.8. Požadavky na vymezení zastavitelných ploch



A. CÍL A ÚČEL ÚZEMNÍ STUDIE

Územní studie SEZEMICE – Kladina, Lokalita Z27, 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 Z27. Většina pozemků je ve vlastnictví společnosti BAUSET s.r.o., Nemošická 1495, 530 02 Pardubice, 2 parcely jsou ve vlastnictví soukromých osob.

Tyto pozemky leží dle platného Územního plánu města Sezemice ve funkční ploše „Bydlení v rodinných domech – venkovské“, kód BV. Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské jsou dle Opatření obecné povahy č. 01/2010 územím využitým především pro bydlení, které je uvažováno v rodinných domech. Tyto mohou mít chovatelské a pěstitelské zázemí pro samozásobení. Přípustným hlavním využitím 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, navrhnout členění na stavební parcel se stanovením veřejného prostoru a řešit požadavky na dopravní a technickou infrastrukturu.

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 Z27 se nachází ve správním území města Sezemice, v části Kladina, východně od centra města. Území lokality Z27 je vymezeno ze severu silnicí III/32251, na východě hranicí zastavěného území části Kladina, na jihu ji vymezuje vodní tok Lodrantka, a na západě hranice katastrálního území a hranice parcel 112/2 a 112/12.

Návrhem územní studie jsou dotčeny tyto pozemky v k.ú. Kladina: p.p.č. 102/1, 103/2, 112/3, 112/12, 112/14, 112/16 a 331/2, dále 112/4 a 112/15.

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 Z27 specifikovaná územně plánovací dokumentací:

funkční vymezení:	BV – plochy bydlení v rodinných domech - venkovské Bydlení v rodinných domech s chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobení
plošný rozsah dle ÚP:	1,9708 ha
podmínky prostorového uspořádání:	Max. výška 2 nadzemní podlaží s nízkým krovem nebo 1 nadzemní podlaží s obytným podkrovím

dále se požaduje vymezit veřejný proctor - plochy zeleně - v rozsahu 1000m² na každé 2 ha zastavitelného území

V lokalitě je nebo se navrhuje

umístění 19 stavebních pozemků pro výstavbu rodinných domů.

Dále jsou v území vymezeny 2 plochy pro veřejná prostranství o výměře 1.194 m²
(493 m² + 701 m²)

Předpokládaný počet obyvatel: cca 72

B.3. Plošné a prostorové uspořádání území

Předmětem řešení územní studie je zastavitelná plocha Z27.

Lokalita se nachází v mírně svažitém terénu ohraničeném na severu komunikací III/32251 a na straně jižní tvoří hranici vodní tok Zadní Lodrantka. Na východě navazuje lokalita na současně zastavěné území Kladiny a západní hranici tvoří hranice katastrálního území Sezemice - Kladina a západní hranice parcel 112/2 a 112/12. Řešené území navazuje na zastavěné území obce Kladina, kde původní zástavba rodinných domů je doplněna v přímém sousedství a návaznosti na nově navrženou obslužnou komunikaci pozemkovými parcelami, na kterých jsou realizovány nebo jsou ve výstavbě přízemní bytové domy, které mají i některé znaky rekreačního charakteru.

Způsob urbanistického uspořádání území je dán vedením obousměrné obslužné komunikace ve směru severojižním, která dělí území na dvě základní plochy, z nichž východní je dále rozdělena na dvě části odbočkou komunikace na východ. Komunikace jsou vedeny veřejným prostorem o šířce 8,5m a jsou navrženy jako obytné zóny se společnou plochou v jedné úrovni pro pohyb vozidel i ostatních účastníků provozu. Komunikace je na severu napojená na silnici III/32251, na jihu tvoří obratiště již zmíněné odbočení ve tvaru T.

Podél komunikace jsou navrženy stavební parcely. Na západní straně je v návrhu uvažováno členění pravidelné s téměř jednotnou výměrou 816 – 818 m². Parcely na východ od hlavní komunikace jsou různých velikostí (809 – 1052 m²), což je dáno možnostmi obsluhy a respektováním situování jedné části navrženého veřejného prostoru, který je umístěn nad v současnosti probíhajícím vodovodním řadem. Druhá část veřejného prostoru je situována do sousedství silnice III/32251 a opět pokrývá trasu vodovodního řadu. V této části se doporučuje situovat sportovní zařízení v zeleni, veřejný prostor uvnitř zájmového území by měl být spíše klidový se zařízením pro děti a odpočinek.

Ve vazbě na členění parcel je navržena a orientačně zakreslena zástavba rodinnými domy.

Zástavba západní části je řešena jednotně v jedné lince se stanovenou jednou stavební čarou. Návrh předpokládá zástavbu individuálními volně stojícími rodinnými domy.

V následné realizaci je možno dle zájmu stavebníků případně změnit členění pozemků a navrhnout i výstavbu rodinných dvojdomků, opět s respektováním dané stavební čáry. Zástavba východní strany má volnější formu s definováním tří stavebních čar. u některých parcel, zejména na koncích komunikací, není stavební čára definována. I zde je možné zvolit zástavbu s realizací dvojdomů.

Jinak je třeba při definitivním návrhu osazení objektů dbát veškerých zákonných ustanovení a norem, hlavně pokud jde o vzájemné odstupy a oslunění.

Pro návrh staveb je stanovena podmínka objektů s max. výškou 2 nadzemních podlaží s nízkým krovem nebo 1 nadzemní podlaží s obytným podkrovím. Vzhledem k tomu, že na plochách s charakterem bydlení BV se předpokládá i chovatelské a pěstitelské zázemí pro samozásobení nelze vyloučit ani doprovodné objekty pro tuto funkci. Oplocení budov bude vysoké maximálně 1,70 m, optimálně 1,50 m.

Celkový přehled objektů a ploch:

Rodinné domy –	19
Celková výměra lokality –	20 168 m ²
Stavební pozemky pro RD –	16 265 m ²
Plochy veřejných prostranství –	1 194 m ²
Komunikace a zpevněné plochy –	1 680 m ²
Plochy zeleně podél komunikací –	577 m ²
Plochy izolační zeleně –	453 m ²
Počet parkovacích stání –	17
Průměrná velikost stavebního pozemku –	856 m ²

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

V území nejsou hodnoty, které vyžadují zvláštní ochranu.

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:

- STL plynovody – OP je 1 m
- komunikace III.třídy – OP je 15 m od osy jízdního pásu – mimo zastavěné území

B.5. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Řešení dopravy

Napojení lokality na stávající dopravní infrastrukturu je pomocí nové stykové křižovatky se silnicí III/32251. Křižovatka bude mít úhel křížení 100 g. Dále jsou komunikace navrženy jako obytné zóny se společnou plochou v jedné úrovni pro pohyb vozidel i ostatních účastníků provozu. Vjezd do obytné zóny je odsazený přes široký příčný práh. Obytné zóny jsou obousměrné jednopruhové v základní šířce 4,0 v výhybnami v šířce 5,5 a 6,0 m mezi obrubami. Pro regulaci rychlosti v obytné zóně budou navrženy zpomalovací polštáře. Komunikace jsou zakončeny slepě a úvratové obratiště tvoří nová styková křižovatka v řešeném území. Z těchto větví jsou napojeny navrhované parcely pomocí jednotlivých sjezdů. Tyto sjezdy budou, pokud možno, spojeny s jedním podélným parkovacím stáním pro OA. Dále bude navrženo jedno parkovací stání pro vozidlo invalidy.

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

Zásobování pitnou vodou

V rámci zajištění pitné vody pro řešenou lokalitu bude třeba realizovat hlavní vodovodní řady a 19 ks vodovodních přípojek zakončených vodoměrnou šachtu na pozemku budoucí novostavby rodinného domu.

Vodovod bude budován v koridoru s dalšími inženýrskými sítěmi a bude napojen na stávající vodovodní řad PVC DN315 (ve správě VaK Pce), který je veden přes zájmovou lokalitu.

V případě, že bude provedena přeložka stávajícího vodovodního potrubí PVC DN315, kterou řeší projektová dokumentace stavby SKUPINOVÝ VODOVOD HOLICKO - II. část, SO 14 Řad Sezemice - Dašice, bude vodovod přes zájmovou lokalitu zrušen a nové místo napojení bude v komunikaci III/32251 u vjezdu do lokality 19 RD. Propojení s navrženým vodovodem HOLICKO je také zohledněno v rámci této studie.

Navrženy jsou vodovodní řady V, V1 a V2 v dimenzi D90. V místě napojení na stávající vodovod a také na vodovod HOLICKO budou osazeny sekční uzávěry v příslušné dimenzi. Na koncích navrhovaných vodovodních řadů budou osazeny podzemní hydranty, který bude možné využít k odkalení potrubí. V rámci lokality bude navíc osazen jeden nadzemní hydrant, který bude sloužit k požárním účelům.

Součástí výstavby je 19 ks vodovodních přípojek. Vodovodní přípojky budou zakončeny na stavebních parcelách vodoměrnými šachtami (VŠ). Napojení přípojek na nový vodovodní řad bude pomocí navrtávek s uzávěrem se zemní soupravou.

Vodovodní řady budou navrženy tak, aby splňovaly ustanovení normy ČSN 73 0873 Požární bezpečnost staveb – zásobování požární vodou. Vodovod je posuzován podle tabulek 1 a 2 normy a dále podle bodu 4.5. Podle výše uvedených parametrů je obec zařazena do čísla položky 1. V zájmové lokalitě bude na vybudované síti osazen jeden nadzemní hydrant a tři hydranty podzemní. Dimenze navrhovaného vodovodu je D90.

Výpočet potřeby vody:

obyvatel	m ³ /rok na 1 obyvatele	celkem m ³ /rok
72	35 m ³ /rok	2520 m ³ /rok
Průměrná roční spotřeba vody		2 520 m ³ /rok
Průměrná roční spotřeba vody - Q:		2 520 m ³ /rok
Průměrná denní spotřeba vody - Q ₂₄ :		6,9 m ³ /den 0,29 m ³ /hod 0,080 l/s
Součinitel denní nerovnoměrnosti - kd:		1,5
Maximální denní spotřeba vody - Qd:		10,4 m ³ /den 0,43 m ³ /hod 0,12 l/s
Součinitel hodinové nerovnoměrnosti - kh:		2,2
Maximální hodinová spotřeba vody - Qh:		22,8 m ³ /den 0,9 m ³ /hod 0,26 l/s

Kanalizace

Územní studie řeší jednotnou kanalizaci pro odvodnění navrhované komunikace a napojení 19-ti pozemků na jednotnou kanalizaci za podmínky, že splaškové vody budou předčištěny v domovních čistírnách odpadních vod DČOV, které budou instalovány u jednotlivých nových RD. Kanalizační přípojky ukončené revizní domovní šachtou na pozemku budoucí stavby rodinného domu - 19 ks.

V obci Kladina není v době zpracování PD (06/2018) v provozu splašková kanalizace. Z tohoto důvodu je v zájmové lokalitě řešena jednotná kanalizace, která bude odvádět dešťové vody z navržené komunikace a také předčištěné splaškové odpadní vody od jednotlivých RD. U každého RD bude instalována DČOV (investice majitele RD), do které budou napojeny veškeré splaškové odpadní vody z domácnosti. Předčištěná voda z těchto DČOV bude následně vypouštěna přes kanalizační přípojky do jednotné kanalizace a dále bude zaústěna přes vyústní objekt do vodoteče – Zadní Lodrantka – pravostranný přítok řeky Loučné. Jednotná gravitační kanalizace STOKY J, J1 a J2 je navržena z materiálu plnostěnné PVC. Na kanalizační stoce budou umístěny revizní a lomové šachty dle ČSN 75 6101 - Stokové sítě a kanalizační přípojky. Pro přesné navržení výškového řešení gravitační kanalizace v dalších stupních dokumentace je nutné, aby byla kopanými sondami ověřena hloubka stávajícího melioračního potrubí a to hlavně při křížení s navrhovanou stokou J1.

VÝPOČET MNOŽSTVÍ A KVALITY ODPADNÍCH VOD

Množství

Počet napojených osob	72 osob
Potřeba vody	96 l/os.den
Produkce odpadních vod	96 l/os.den
Množství odpadních vod	6,912 m ³ /d
Celkem Q_{24}	6,912 m ³ /d
	0,288 m ³ /h
	0,0800 l/s
Koeficient denní nerovnoměrnosti	1,500
Denní maximum	10,368 m ³ /d
	0,432 m ³ /h
	0,120 l/s
Koeficient maximální hodinové nerovnoměrnosti	5,900
Návrhový přítok $Q_{návrh}$	2,549 m ³ /h
	0,708 l/s

Znečištění

Počet napojených osob	72 osob
BSK na EO	60,0 g/EO*d
BSK zatížení	4,32 kg/d
Celkem	4,32 kg/d
Průměrná koncentrace	625,00 mg/l
Počet EO	72
CHSK na EO	120,00 g/EO*d
CHSK zatížení	8,64 kg/d
Celkem	8,64 kg/d
Průměrná koncentrace	1250,00 mg/l
NL na EO	55,00 g/EO*d
Nerozpustné látky	3,96 kg/d
Celkem	3,96 kg/d
Průměrná koncentrace	572,92 mg/l
P na EO	2,50 g/EO*d
P zatížení	0,18 kg/d
Celkem	0,18 kg/d
Průměrná koncentrace	26,04 mg/l

Do nové dešťové kanalizace budou svedeny povrchové vody z komunikací a zpevněných ploch, dešťové vody ze střech RD budou zasakovány na pozemcích RD.

Zásobování elektrickou energií

Navržená výstavba bude napojena na distribuční síť NN ČEZ a.s. Vzhledem k tomu, že napojení na stávající distribuční síť v obci a předpokládané kabelové rozvody v řešeném území navrhuje a projektuje výlučně ČEZ a.s., kde je třeba řešení a projekt objednat, není toto v současné době reálné. Konzultací byla ověřena reálnost napojení a zajištění potřebného příkonu. Na řešeném území je dostatečná územní prostorová rezerva pro uložení kabelů NN v předepsaných vzdálenostech od ostatních podzemních sítí.

Předpokládaná potřeba elektrické energie:

19 RD x 8 kW = 152 kW

Soudobost = 0,31

Pp = 47 kW

Celková potřeba elektrické energie: Uvažovaný celkový příkon je **120 kW**.

Zásobování plynem

Rozšíření plynovodu řeší napojení osmnácti nových odběrných míst pro výstavbu rodinných domů v obci Kladina. Ze stávající trasy STL plynovodu bude nově proveden napojovací bod (NB). Z napojovacího bodu se povede páteřní rozvod, ze kterého budou provedeny přípojky k osmnácti parcelám. Z napojovacího bodu bude vedeno potrubí LPe řady těžké SDR 11 D63 s ochranným pláštěm. Z napojovacího bodu NB bude trasa navrhovaného páteřního rozvodu plynovodu vedena jižním směrem pod komunikací. Podchod bude proveden protlakem. Na trase rozšíření se provedou dvě odbočky východním směrem do slepých ulic. Potrubí D603 bude na hlavní větvi a na větvi veřejného prostranství prodlouženo za poslední přípojku a zaslepeno.

Kolmo k trase páteřního rozvodu budou vysazeny jednotlivé přípojky, které budou vyvedeny do plastových typových pilířů. V pilířích budou přípojky ukončeny kulovým uzávěrem a zaslepeny. Všechny přípojky budou provedeny z potrubí D32LPe řady těžké SDR 11 D32 s ochranným pláštěm.

Přípojky plynovodu budou vyvedeny do typových plastových pilířů a ukončeny hlavními uzávěry plynu.

Půdorysně 1m od povrchu potrubí na každou stranu je ochranné pásmo. Ochranným pásmem je souvislý prostor v bezprostřední blízkosti plynárenského zařízení. V tomto pásmu je zakázáno provádět činnosti, které by mohly ohrozit plynárenská zařízení, jejich spolehlivost a bezpečnost provozu. Vlastník pozemku je povinen umožnit údržbu a kontrolu plynárenského zařízení.

Předpokládaná potřeba plynu:

18 RD x 2,0 m³/hod = **36 m³/hod**

2 500 m³/rok/RD x 18 = **45 000 m³/rok**

Veřejné osvětlen

V řešeném souboru se předpokládá realizace veřejného osvětlení nové obslužné komunikace v plánované zástavbě rodinných domků. Připojení VO bude provedeno ze stávajícího stožáru VO v blízkosti stávající komunikace - viz situace. Měření odběru bude zajištěno ve stávajícím rozvaděči VO.

Osvětlovaná komunikace je uvažována jako obslužná k plánovnému souboru rodinných domků. V oblasti se uvažuje s provozem motorových vozidel cyklistů a chodců. Rychlost motorových vozidel bude omezena na max. 20 km/h – obytná zóna.

Veřejné osvětlení obslužné komunikace bude vyřešeno pomocí nové soustavy osmi stožárů se svítidly LED, které jsou vyznačeny v situaci technické infrastruktury.

Energetická bilance:

Příkon el. energie:

8 svítidel VO x 0.04 kW

0.32 kW

Předpokládaný přírůstek roční spotřeby elektrické energie:

633kWh

Veřejná prostranství

Na základě regulativů územního plánu je třeba v území vymezit v rámci veřejných prostranství veřejnou zeleň v rozsahu min. 1000 m² na 2 ha zastavitelného území.

Návrh veřejných prostranství vychází z urbanistického a dopravního řešení lokality.

V prvním případě se jedná o veřejné prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace s obousměrným provozem. Šířka tohoto prostoru má být minimálně 8m, v návrhu US je uvažována šířka 8,5 m. Zde budou veškeré nezpevněné plochy zatravněny, případně osázeny nízkými keři. Tyto jednotlivé zelené plochy mají výměru celkem 577 m².

Dále jsou v rámci veřejných prostranství navrženy dvě ucelené plochy, jejichž základem koncepce je zeleň ve formě volných travnatých ploch se stromy a menšími skupinami keřů. Jedna z těchto dvou ploch je situována do sousedství silnice III/32251 a pokrývá trasu stávajícího vodovodního řadu. V této části se doporučuje situovat drobná sportovní zařízení např. pro posilování a cvičení obratnosti. Plocha této části je 453 m².

Druhá z ploch je umístěna uprostřed řešeného souboru, je podélného tvaru a opět sleduje trasu stávajícího vodovodního řadu. Tento prostor o výměře 701 m² by měl být spíše klidový se zařízením pro děti a odpočinek.

Pro úpravu veřejných prostranství je tedy třeba řešit návrh veřejné zeleně a její vybavenosti a mobiliáře – dětská hřiště, odpadkové koše, lavičky a další.

Výměra obou ucelených částí, řešených především jako veřejné plochy zeleně činí tedy dohromady 1 194 m², což při celkové výměře lokality 20 168 m² s rezervou naplňuje požadavek regulativů UP.

B.6. Požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů

a) ochrana životního prostředí

V řešeném území nejsou evidovány prvky či požadavky na ochranu prostředí.

b) ochrana veřejného zdraví

Nárůst hluku a prašnosti prostředí spojený s výstavbou rodinných domů nepřesáhne limity dané příslušnými normami a předpisy, pokud budou dodržovány standardní postupy výstavby.

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 kanalizací do potoku Zadní Lodrantka.

Dešťové vody ze střech budou zasakovány na pozemcích RD.

Lokalita neleží v záplavovém území.

e) ochranná pásma

Návrh územní studie respektuje ochranné pásma silnice III.třídy a STL plynovodů.

- STL plynovody – OP je 1 m

- komunikace III.třídy – OP je 15 m od osy jízdního pásu – mimo zastavěné území

B.7. Řešení hlavních problémů v území

V území se nevyskytují problémy, které by bylo třeba z nějakých důvodů označit jako nestandardní.

B.8. Požadavky na vymezení zastavitelných ploch

Požadavky na vymezení nových zastavitelných ploch nejsou. Zastavitelná plocha Z27 je v území vymezena platným územním plánem města Sezemice schváleným zastupitelstvem města v roce 2010.