

ÚZEMNÍ STUDIE

SEZEMICE– LOKALITA Z39

TEXTOVÁ ČÁST

A. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Objednatel	Město Sezemice Husovo náměstí 790, 533 04 Sezemice IČ – 00274241
Zpracovatel	ing.arch. Pavel Mudruška Palackého 207, 533 04 Sezemice IČ – 45511888
Předmět řešení	Zpracování územní studie jako územně plánovací ho podkladu pro lokalitu Z39 dle územního plánu obce
Řešená plocha	2,9 ha
Předpokládaná kapacita	16 (+3) rodinných domů
Plocha uceleného veřejného prostranství je 2 778 m ² tj. 1915m ² /2ha	

B. VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY

Řešená plocha se nachází na katastrálním území Veská a přesahuje na katastrální území Velké Koloděje.

Území je vymezeno plochou vyznačenou v územním plánu obce jako zastavitelné území Z39.

Plocha leží na severním okraji obce. Řešená plocha propojuje soliterní zástavbu na k.ú. Velké Koloděje na severní straně s novým sídlištěm rodinných domů na okraji části Veská.

Východní strana je omezena potokem Zmínka, západní hranicí stanovenou v územním plánu k ochraně mokřadu u lesa.

C. NÁVRH ŘEŠENÍ VYUŽITÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ

Řešená lokalita propojuje roztroušenou zástavbu na okraji katastrálních území s nedávno budovanou lokalitou rodinného bydlení v části Veská. Propojení se nedotýká propustnosti území, ani krajinného rázu. Celá plocha je sevřena lesem a stávající zástavbou.

Napojení na technickou infrastrukturu bude řešeno primárně z jižní strany z nového sídliště. Dojde k propojení komunikací se stávajícím příjezdem k samotám a současně bude zajištěn přístup obyvatel k centru části Veská.

Na západní straně řešeného území v těsné návaznosti je realizovaný mokřad bez odtoku.

D. NÁVRH FUNKČNÍHO VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Územní studie je zpracována v souladu s parametry využití stanovenými platným územním plánem Sezemice.

Plochy určené pro výstavbu jsou zahrnuty do plochy BV – bydlení v rodinných domech – venkovské, BI – bydlení v rodinných domech – městské, příměstské a RX – rekreace se specifickým využitím.

Stávající navazující plochy jsou zařazeny také do plochy RI – Rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci, Pv-veřejná prostranství a Ns – smíšené nezastavěného území.

Parametry dané územním plánem pro tuto funkční plochu jsou

• BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH VENKOVSKÉ BV

BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH – VENKOVSKÉ BV	
Hlavní využití	Bydlení v rodinných domech s chovatelským a pěstitelkým zázemím pro samozásobení
Přípustné využití	rodinné domy s chovatelským a pěstitelkým zázemím pro samozásobení občanské vybavení veřejné infrastruktury – místního významu sloužící zejména pro obsluhu území občanské vybavení komerční –obchodní prodej, služby nevýrobního charakteru – místního významu sloužící zejména pro obsluhu území
Nepřípustné využití	výroba a skladování průmyslu těžkého a lehkého zemědělská výroba objekty individuální rekreace
Podmínky prostorového uspořádání	Max. výška 2 nadzemní podlaží s nízkým krovem nebo 1 nadzemní podlaží s obytným podkrovím

• **BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH – MĚSTSKÉ A PŘÍMĚSTSKÉ BI**

BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH – MĚSTSKÉ A PŘÍMĚSTSKÉ BI	
Hlavní využití	Bydlení v rodinných domech
Přípustné využití	rodinné domy bytové domy, pokud budou vymezeny v územní studii jako ucelené řešení, které funkcí a měřítkem nebude poškozovat hlavní využití občanské vybavení veřejné infrastruktury – místního významu sloužící zejména pro obsluhu území občanské vybavení komerční –obchodní prodej, služby nevýrobního charakteru – místního významu sloužící zejména pro obsluhu území
Nepřípustné využití	výroba a skladování průmyslu těžkého a lehkého zemědělská výroba rekreace
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, maximálně však 4 nadzemní podlaží

• **REKREACE SE SPECIFICKÝM VYUŽITÍM RX**

REKREACE SE SPECIFICKÝM VYUŽITÍM RX	
Hlavní využití	Komerční zařízení pro sport
Přípustné využití	objekty pro relaxaci a sport pro komerční využití – sportovní hřiště nadzemní stavby nejméně ve vzdálenosti 25m od lesa
Nepřípustné využití	výroba a skladování zemědělská výroba objekty individuální rekreace
Podmínky prostorového uspořádání	Pouze přízemní objekty do výšky 8m

Navržené funkční a prostorové využití územní studií

Celá plocha vymezená jako BV a BI je využita pro výstavbu soliterních objektů rodinného bydlení. Plocha RX není řešena a je ponechána vlastníkům k řešení specifické funkce, která byla v územním plánu definována jako komerční sportovně rekreační.

Plochy veřejných prostranství, navržených ve studii zahrnují plochy komunikací a veřejné zeleně. Na části plochy u potoka je vymezena plocha pro sport a rekreaci.

E. NÁVRH PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Urbanistický návrh

Řešená plocha navazuje na severním okraji na zástavbu rodinného bydlení, která zahrnuje veškerou technickou infrastrukturu, na kterou bude napojena i nová lokalita.

Původní zástavba má ve středu ve směru sever-jih vedenu přístupovou komunikaci, která bude prodloužena jako hlavní přístup do nové zástavby.

Území je značně členité a je částečně využíváno i pro drobné chovatelské činnosti. Stávající soliterní objekty na severní straně slouží pro bydlení a mají přístupovou komunikaci ze severovýchodu od zástavby Malých Koloděj. Pozemky na severozápadním okraji mají druhé soukromé přístupové možnosti z jižní strany.

Návrh řeší umístění veřejných prostranství s komunikací tak, aby vznikly tři řady rodinného bydlení ve směru východ- západ a byly zachovány přístupové možnosti pro jednotlivé nemovitosti na severním okraji. K tomu slouží prodloužení stávající komunikace ve střední části ve směru severním, kde navazuje na komunikaci východ –západ. Ta je ukončena jako slepá ve směru západním s podmínkou délky do 50-ti metrů a ve směru východním pokračuje jako jednosměrná a stáčí se zpět k druhé přístupové komunikaci v severovýchodním okraji stávající zástavby. Na tuto komunikaci je pak navržena propojka s budovami na severu.

V západní části území je navrženo 13 pozemků pro rodinné bydlení v rozsahu 605-700 m².

Ve střední části je plocha náležící k rodinnému domu na severu. Je částečně využívána. Návrh je koncipován tak, aby mohla zůstat nedotčena a přitom byla umožněna parcelace pro cca 3 rodinné domy jako variantní řešení.

Plocha mezi komunikací na sever a potokem umožňuje pouze v části pozemku umístění rodinného bydlení pro 2 rodinné domy a severněji na pozemku obce další dům. Ostatní části budou ponechány jako veřejné prostranství pro veřejnou zeleň s vymezením plochy mezi rodinnými domy a potokem pro rekreaci a sport.

Vzhledem k snížené poloze celého území a nutnosti zajistit odvedení dešťové vody se předpokládá nutnost navýšení úrovně terénu o cca 1-1,5 m.

F. ZÁVAZNÁ ČÁST ÚZEMNÍ STUDIE

Pro změnu závazné části je nutné pořízení nové územní studie

V grafické části jsou vyznačeny stavební a limitní čára

Stavební čára – vymezená hranice na které bude umístěna významná část průčelí hlavní stavby směrem do ulice. Její poloha je vyznačena ve výkrese č. 4. Tuto hranici mohou překračovat směrem do ulice pouze lehké konstrukce (stříšky, přístřešky s tyčovou konstrukcí apod.)

Limitní čára – vymezená hranice kterou nebude směrem do veřejného prostranství přesahovat žádná část nadzemní stavby. Budova může být umístěná ve větší vzdálenosti. Poloha limitní čáry je vyznačena na výkrese č. 4

Závazné je základní členění území na plochy veřejných prostranství (komunikace a veřejnou zeleň), plochy ochranné zeleně a plochy pro výstavbu rodinných domů vyznačené na výkrese č. 4 – situace urbanistického a architektonického řešení. Šířka veřejného prostranství je definována jako minimální a je jí možné zvětšit.

Šířky veřejného prostoru pro komunikace vyznačené kótami.

Na výkrese č. 4 jsou vymezeny stavební a limitní čáry. Stavební čára slouží k jednotnému umístění budov ve vztahu k veřejnému prostranství. Limitní čára určuje minimální vzdálenost budovy od veřejného prostranství a umožňuje volnější umístění budov.

Oplocení na hraně uliční čáry může být v místě vjezdu zapuštěno nebo vynecháno.

Součástí realizace jednotlivých celků výstavby bude realizace příslušných částí veřejného prostranství s výsadbou veřejné zeleně a zpevněných ploch. Součástí dokumentace k povolení stavby bude návrh sadových úprav veřejného prostranství konzultovaný na městském úřadu v Sezemcích.

U každého rodinného domu je požadováno jedno parkovací stání vně oplocení.

Závazná je koncepce infrastruktury tak, aby byla zajištěna návaznost sítí a zajištění její dostupnosti pro celé území v dostatečné kapacitě. Změny koncepce jsou možné za předpokladu zajištění výše uvedeného.

Oplocení budov bude řešeno v jednotné výšce maximálně 1,7 m od terénu v pohledu z veřejného prostranství. Mezi pozemky rodinných domů může být maximálně výšky 2m od přilehlého terénu.

Oplocení na hraně uliční čáry může být v místě vjezdu zapuštěno nebo vynecháno.

Regulativy

Minimální výměra pozemku pro jeden rodinný dům je 600m²

Celé území pro bydlení kromě pozemku 14 -16

Povolené typy staveb

– přízemní rodinný dům s plochou střechou nebo s podkrovím, dvoupodlažní s plochou nebo sklonitou střechou.

Přípustné jsou rodinné domy samostatně stojící nebo dvojdomy. Řadové domy jsou nepřípustné.

Poměr plochy zastavěné budovami a zpevněnými plochami k celkové výměře pozemku max. 0,6 : 1

Pozemky - 14 - 16

Povolené typy staveb

– přízemní případně s podkrovím se sklonitou střechou 25°- 45°

Přípustné jsou rodinné domy samostatně stojící nebo dvojdomy. Řadové domy jsou nepřípustné.

Poměr plochy zastavěné budovami a zpevněnými plochami k celkové výměře pozemku max. 0,6 : 1

Dokumentace staveb na pozemcích č. 14 a 15 bude projednána se státním podnikem Povodí Labe.

Plocha RX

Pro plochu platí parametry stanovené územním plánem. Vzhledem k nejasnému využití nejsou dále upřesněny.

ORIENTAČNÍ ČÁST ÚZEMNÍ STUDIE

Rozdělení ploch pro bydlení na jednotlivé parcely není povinné respektovat. Při odchylkách od navrženého řešení je však nutné prokázat, že bude zachována smysluplná využitelnost navazujícího území na přiměřené velké parcely pro výstavbu rodinného bydlení.

Orientační je řešení tvarového a šířkového uspořádání komunikací, zpevněných ploch, umístění vjezdů a uložení tras sítí. Při odchylkách od navržené koncepce je však nutno prokázat, že bude zajištěna návaznost jednotlivých prvků infrastruktury pro navazující území.

G. PODMÍNKY OCHRANY HODNOT V ÚZEMÍ A RESPEKTOVÁNÍ PODMÍNEK VYUŽITÍ ÚZEMÍ VYPLÝVAJÍCÍCH ZE ZVLÁŠTNÍCH PŘEDPISŮ

Limity využití území

Ochranné pásmo radiolokačního zařízení Pardubice (nemá konkrétní dopad na výstavbu)

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 2 a 3. 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.

H. NÁVRH ŘEŠENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Komunikace

Dopravní řešení

Nový obytný soubor bude řešen s komunikacemi, jež budou v režimu Tempo 30. Tento režim předpokládá provedení takových komunikací, které svým uspořádáním a výbavou neumožní přirozenou plynulou jízdu rychlostí větší jak 30 km/h.

Napojení nových komunikací na stávající místní komunikace je z hlediska rozhledových poměrů vyhovující.

Komunikace tedy budou vybaveny směrovými (zúžení, šikany) a výškovými prvky (zpomalovací polštáře), které svým provedením umožní jízdu návrhovou rychlostí do 30 km/h. Minimální šířka dopravního prostoru bude 3,50 m.

Všechny sjezdy i vlastní napojení na komunikaci musí splňovat podmínky bezpečného rozhledu. Parkování vozidel rezidentů bude realizováno na soukromých pozemcích, v uličním prostoru budou umístěna stání pro návštěvy a dle místních podmínek i místa pro rezidenty pro krátkodobé užití.

Komunikace budou vybaveny prvky pro bezbariérový pohyb osob se sníženou pohyblivostí.

Vzhledem k tomu, že je nutné zajistit vsakování dešťové vody na místě spadu bude v dalším stupni projektové dokumentace navrženo maximální možné množství zpevněných ploch umožňujících vsakování a dále umístění terénních průlehů k akumulaci a vsaku dešťových vod z komunikace.

Na komunikaci navazujícího sídliště rodinných domů je umožněno umístění parkovacích stání pro veřejné využití.

Technické řešení vodovodu a kanalizace

Zásobování lokality vodou

Stávající vodovodní řad je veden na severním okraji stávající zástavby. Nový vodovod bude napojen na tento řad ve dvou místech a proveden okruh pro nové parcely se slepou větví směrem západním. Pro parcely 14 a 15 je možné prodloužit nový řad a provést zokruhování do stávajícího vodovodu od Malých Koloděj nebo pouze přípojky pro tyto parcely. Vše bude řešeno v rámci územního řízení pro tyto rozvody.

Vodovod bude veden po veřejném prostranství tak, aby byla možná jeho obsluha provozovatelem v souladu s platnou legislativou.

Odvedení splaškových vod

Odpadní splaškové vody ze zástavby na jihu jsou svedeny gravitační kanalizací k čerpací stanici. Nová zástavba je položena níže a není ji možné do této gravitační kanalizace napojit. Z toho důvodu je navržen systém gravitační kanalizace pro lokalitu s ukončením čerpací stanicí, ze které budou splaškové vody čerpány do stávající čerpací stanice odpadních vod.

Variantně je možné řešit celé území v systému talkové kanalizace se zaústěním do stávající čerpací stanice.

Odvedení dešťových vod

V současné době jsou plochy určené pro budoucí výstavbu využívané jako pole a louky, tudíž na nich není řešeno odvedení srážkových vod. Navržená koncepce bude posouzena v rámci přípravy dokumentace pro územní řízení a prověřena sondami.

Jako podklad pro územní studii byl proveden orientační hydrogeologický průzkum, který prokázal vysokou hladinu spodní vody. Nutné je navýšení pozemku tak, aby bylo možné realizovat vsakování dešťové vody z komunikace v místě, tj systémem průlehu a příkopů.

Přílehlý vodní tok Zmínka nesmí sloužit jako recipient, protože jde o umělé vodní dílo a napojení nových dešťových vod je zakázáno.

Pro zajištění vsaku a ochranu konstrukcí před záplavou se předpokládá nutnost navýšení celého terénu a zejména komunikací o cca 1-1,5m.

Dešťová voda na pozemcích rodinných domů bude jímána do nádrží a využita pro zálivku. Přepad může být za předpokladu navýšení terénu vsakován na pozemku.

Vzhledem k existenci mokřadu na západní straně řešeného území, který je bezodtokový je třeba zvážit realizaci drenážního potrubí napříč územím na úrovni hladiny mokřadu.

Zásobování elektrickou energií

Stávající elektrické rozvody:

Stávající zástavba je zásobována elektrickou energií kabelovým vedením ve veřejném prostranství. Zdrojem je trafostanice Veská RD 1095 z roku 2002. Případné posílení trafostanice je záležitostí správce sítě na základě požadavku na připojení.

Sekundární kabelový rozvod z trafostanic bude proveden 400/230V v soustavě TN-C. Na hranici parcel jednotlivých rodinných domů budou instalovány přípojkové pojistkové skříně napájené zemními kabely AYKY. Způsob připojení a propojení určí distributor elektrické energie (ČEZ Distribuce, a.s.) v dalších stupních PD v návaznosti na velikosti odběrů a postupu výstavby.

V grafické části jsou naznačeny doporučené polohy rozvodů a přípojných skříní dle navržené parcelace.

Veřejné osvětlení

Podél nově vzniklých komunikací (silnice a chodníky) bude instalováno veřejné osvětlení, které bude napojeno na stávající rozvody VO v oblasti popř. bude instalován nový rozvaděč RVO s měřením el. energie. Pro rozvody VO se pokud možno využije společných tras s rozvody NN.

Hodnoty osvětlenosti budou voleny podle zařídění komunikací. Předpokládá se instalace bezpaticových stožárů výšky cca 5-6m s uličními LED svítidly.

Při zpracování projektové dokumentace na veřejné osvětlení musí být dodrženy „Zásady pro zpracování projektové dokumentace veřejného osvětlení na území města Sezemice“.

Zásobování plynem

Zásobování plynem je zajištěno středotlakým plynovodem procházejícím řešeným územím po jeho jižním okraji a dále směrem severním až do Malých Koloděj.

Zdrojem zemního plynu je VTL RD Veská.

Plynovodní řad bude prodloužen do navržené zástavby novým plynovodem, na který budou napojeny STL plynovodní přípojky zakončené na hranicích pozemků budoucích odběratel hlavními uzávěry plynu HUP.

Součástí návrhu je přeložka části STL plynovodu tak, aby byla v souběhu s navrženou komunikací na severním okraji řešeného území.

Nakládání s odpady

Komunální odpad bude likvidován v souladu s plánem odpadového hospodářství obce u jednotlivých rodinných domů individuálně v nádobách na odpadky a jejich svozem.

Stávající kontejnery na tříděný odpad jsou pro sídliště RD umístěny na severním okraji při komunikaci. Vzhledem k novému

komunikačnímu připojení budou kontejnery přemístěny do sousední polohy.

I. POŽÁRNĚ BEZPEČNOSTNÍ ŘEŠENÍ

Řešené území zahrnuje umístění 16 rodinných domů a příjezdové komunikaci k nim.

Dispoziční a provozní řešení je navrženo tak, aby splňovalo veškeré požadavky kladené na zajištění základního technického vybavení území pro budoucí výstavbu RD. Navržená komunikace bude sloužit jako příjezdová k jednotlivým stavebním pozemkům v dané lokalitě, na kterých se předpokládá výstavba rodinných domů. Na příjezdovou komunikaci budou navazovat komunikace přístupové, vedoucí po stavebních pozemcích k jednotlivým rodinným domům. Délka každé přístupové komunikace je do 20 m. Komunikace bude řešena jako průjezdná o minimální šíři 3,5 m, což vyhovuje požadavkům ČSN 73 0802 a ČSN 73 0833. Při etapovité výstavbě je nutno zajistit, aby přístup ke stavbám bez možnosti otočení vozidla nebyl delší, než 50m.

Jelikož ještě není známa zastavěná plocha jednotlivých rodinných domů, je potřeba požární vody stanovena pro rodinné domy o půdorysných rozměrech nad 150 m². Pro tyto rodinné domy je požadované množství požární vody dle ČSN 73 0873 tab. 1 a 2: hydrant $Q = 6 \text{ l.s}^{-1}$, potrubí DN 100, vzdálenost do 150 m, vodní nádrž obsah 14 m³, vzdálenost do 600 m.

V nové komunikaci budou osazeny venkovní hydranty, jejichž počet, umístění a technické parametry budou upřesněny v dalším stupni projektové dokumentace.