

ÚZEMNÍ STUDIE SEDLICE – Z1.9-VRÁŽ MĚSTO SEDLICE

k.ú. Sedlice u Blatné

Projektant:

Ing. arch. Zdeněk Gottfried
Novohradská 1
370 01 České Budějovice
tel. 604236808

Zadavatel:

Město Sedlice
zast. starostou ing. Jiřím Rodem
Náměstí T.G.Masaryka 28
387 32 Sedlice

Pořizovatel:

Městský úřad Blatná
Odbor výstavby a územního plánování, jako úřad územního plánování
Třída T.G. Masaryka 322
388 11 Blatná
Oprávněná úřední osoba pořizovatele: Mgr.Vlastimil Peterka

zpracováno: březen 2017

PRŮVODNÍ ZPRÁVA

a) Identifikační údaje

NÁZEV AKCE

Název: ÚZEMNÍ STUDIE – SEDLICE – Z1.9 - VRÁŽ
Místo stavby: lokalita Z1.9
Obec: město Sedlice
Katastrální území: Sedlice u Blatné

ZADAVATEL: Město Sedlice
zast. starostou ing. Jiřím Rodem
Náměstí T.G.Masaryka 28
387 32 Sedlice

ZPRACOVATEL PROJEKTU:

Ing.arch.Zdeněk Gottfried
tel.: 604236808
Novohradská 1
370 01 České Budějovice

ČKA:02 424 (všeobecná autorizace typ A)
IČ: 418 74 439
DIČ: CZ6703051300

DATUM VYHOTOVENÍ: 03/2017

b) Údaje o dosavadním využití a zastavěnosti území

Předmětem územní studie je lokalita Z1.9 územního plánu. Řešené území zahrnuje parcely č. 1916, 1917/1, 1926, 1927, 1928, 1929, 1931, 1932, 1933, 1936/99, 1936/100, 1936/104 v k.ú. Sedlice u Blatné. Rozloha řešeného území je cca 6,52ha.

Územním plánem, vydaným zastupitelstvem města Sedlice formou opatření obecné povahy dne 21.11.2013 jsou plochy zahrnuté v lokalitě Z1.9 vymezeny ke způsobu využití:

- a) SO-N plochy smíšené obytné - nízkopodlažní
- b) DM plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace
- c) VP plochy veřejných prostranství

V územní studii je použito názvosloví, které zpřesňuje účel navržených ploch. Veřejná prostranství, místní komunikace, chodník a zatravněné plochy jsou přípustným využitím u všech 3 typů funkčních ploch územního plánu. Plochy pro rodinné domy pak dopřesňují využití ploch smíšených obytných – nízkopodlažní.

Územní plán požadoval před podáním návrhu na zahájení prvního správního řízení o povolení činností, dějů a zařízení, pro něž je využití území určeno, poříditi navazující ÚPP, a to ve formě územní studie. Územní studie zorganizuje plochu z hlediska parcelních podmínek a dopravní a technické infrastruktury.

V současné době je plocha Z1.9 využívána jako zemědělské pozemky s hospodářskou činností na orné půdě.

Území se nachází ve východním segmentu města Sedlice. Ze severu a z východu plocha navazuje na zastavěné území a stávající strukturu města. Na jižní straně je plocha ohraničena stávající místní komunikací. V severním a východním navazujícím území je zástavba rodinných domů na jejíž strukturu nové plochy navazují a jsou jejím pokračováním. Velikosti parcel stávající zástavby i nově navržené se pohybují

kolem 1000m². Základní kostra a koncepce členění lokality byly definovány územním plánem. Územní studie dopřesnila řešení zejména ve způsobu dopravní obslužnosti a komunikačního propojení na stávající zástavbu.

Lokalita Z1.9 je územní studií rozčleněna na 41 stavebních parcel pro rodinné domy P1-P41, 2 plochy veřejných prostranství VP1 a VP2 a další plochy na veřejných komunikacích jako jsou chodníky (š=2m), zatravněný pruh podél komunikace (š=2m) a místní obousměrná komunikace (š=5,5m).

Nová navržená zástavba je napojena na stávající strukturu města ve 3 místech, kde bylo s pokračováním zástavby již dříve počítáno. Ve stávající navazující zástavbě je šířka uličního prostoru (šířka mezi oplocením protějšších pozemků v ulici) kolem 9,5m. Z důvodu zachování shodných parametrů struktury je tato šířka uličního prostoru 9,5m navržena i v lokalitě Z1.9.

Rozdělení uličního prostoru na vozovku, chodníky a zelené pásy lze v další fázi projektové dokumentace měnit nebo rozměrově upravovat, včetně napojovacích míst na stávající dopravní kostru. Do uličního prostoru lze vložit podélná parkovací stání, ovšem pouze za podmínky dodržení normových požadavků. Uliční prostor lze v další fázi navrhnout i širší než 9,5m.

Součástí plochy řešené územní studií jsou plochy veřejných prostranství. Celková rozloha lokality dosahuje výměry 6,52 ha, pro kterou je nutné vymezit plochu veřejných prostranství min. 1000 m²/2ha. V územní studii jsou stanoveny stavební čáry a orientační hranice pro umístění objektu rodinného domu.

STAVEBNÍ ČÁRA-PEVNÁ – linie, která určuje pozici průčelí hlavní budovy (RD)
HRANICE PLOCH PRO UMÍSTĚNÍ RD – orientační vymezení plochy, kde by měl být RD umístěn

Limity využití území:

- stávající trasy a OP vodovodu LIT 150
- stávající trasy a OP – elektro 0,4 kV, STL plynovod, vodovod, kanalizace

c) Zdůvodnění a cíle územní studie

Územní studie má vyřešit parcelaci, podrobné členění a umístění objektů, dopravní koncepci a napojení na inženýrské sítě. Územní studie bude podkladem pro podrobnější dokumentaci stavebních objektů komunikací, inženýrských sítí a návrhu dělení pozemků.

Územní studie:

1. upřesňuje hranice mezi jednotlivými plochami využití
2. stanovuje limity pro činnosti, děje a zařízení v souladu s ÚP
3. dopřesňuje podmínky objemového a prostorového uspořádání území
4. navrhuje řešení s ohledem na širší souvislosti (zejm. urbanistickou koncepci a dopravní vztahy) dané územním plánem.

d) Podklady

- katastrální mapa
- zadání územní studie
- ÚAP o stávajících sítích
- Územní plán Sedlice
- Konzultace se zadavatelem
- Stavební záměry v území

e) Seznam dotčených pozemků

k.ú. Sedlice u Blatné:

Parcela	Druh pozemku	Výměra(m ²)	Plocha řešená územní studií (m ²)	Vlastník
1916	Orná půda	4141	2081	Cheníček Josef, Zahradní 404, 38732 Sedlice
1917/1	Orná půda	3494	3494	Cheníček Josef, Zahradní 404, 38732 Sedlice
1926	Orná půda	7004	7004	Šavrdová Marie, Jáchymovská 246/60, Liberec X - Františkov, 46010 Liberec
1927	Orná půda	7843	6745	Šavrd Karel, č.p. 153, 386 01 Řepice
1928	Orná půda	6947	6947	Město Sedlice, Náměstí T.G. Masaryka 28 2, 38732 Sedlice
1929	Orná půda	7640	7640	Město Sedlice, Náměstí T.G. Masaryka 28 2, 38732 Sedlice
1931	Orná půda	2816	2816	Město Sedlice, Náměstí T.G. Masaryka 28 2, 38732 Sedlice
1932	Orná půda	3468	3468	Šlapáková Milena, Komenského 310, 38732 Sedlice
1933	Orná půda	5795	5495	Řehoř Vojtěch, Komenského 430, 38732 Sedlice
1936/99	Orná půda	15875	15739	Sulková Jana, Sídliště 2 321, 38732 Sedlice Štěpán František, Palackého 141, 38732 Sedlice
1936/100	Orná půda	6126	3749	Říha Jiří, č.p.14, 38801 Buzice Říha Roman, č.p.13, 38801 Lom
1936/104	Orná půda	55	55	Město Sedlice, Náměstí T.G. Masaryka 28 2, 38732 Sedlice

Velikost řešeného území: cca 65 233m²= 6,5233 ha.

Velikost řešeného území přesahuje 2ha, a proto pro lokalitu platí povinnost vymežit veřejné prostranství o velikosti min. 1000 m²/2ha. Poměrná velikost veřejného prostranství je 3 262 m². V rámci řešeného území jsou navržena veřejná prostranství VP1 = 2 056m² a VP2 = 3 650m² tj. celkem 5 706m².

f) Údaje o splnění podmínek územního plánu

Územní plán Sedlice určuje pro řešené území funkční využití **SO-N plochy smíšené obytné – nízkopodlažní** s nadále platnou regulací a funkčním využitím. Dalšími plochami, které se v lokalitě vyskytují jsou DM – plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace a VP – plochy veřejných prostranství.

SO-N - PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - NÍZKOPODLAŽNÍ

A) Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech

B) Přípustné využití:

- bydlení – nízkopodlažní zástavba
- stavby pro rodinnou rekreaci
- občanské vybavení
- sportovní zařízení a hřiště
- veřejná prostranství
- dopravní a technická infrastruktura
- přírodní složky, vodní plochy, zeleň

C) Podmíněně přípustné využití:

- drobná nerušící výroba a podnikatelské aktivity za podmínky, že budou dodrženy hygienické limity (zejména hluk) na hranici vlastního pozemku
- v ochranném pásmu VN 22kV nesmí být umístěny stavby s charakterem chráněného venkovního prostoru

D) Nepřípustné využití:

- Veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech

- Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

E) Podmínky prostorového uspořádání:

a) max. výška obytných objektů – 2NP včetně podkroví

b) v zastavěném území obce – zastavitelná plocha pozemku – max. 90% , platí pro vlastnické celky

c) v navrženém zastavitelném území – zastavitelná plocha pozemku max. 40%.

VP – PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

A) Hlavní využití:

- stavby veřejných komunikací a prostranství

B) Přípustné využití:

- komunikace místní, obslužné, účelové

- chodníky, stezky

- stavby pro cykloturistiku

- dopravní a technická infrastruktura

- přírodní složky, zejména sídelní zeleň

C) Podmínečně přípustné využití:

- nestanovují se

D) Nepřípustné využití:

- Veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech

- Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

E) Podmínky prostorového uspořádání:– nestanovují se

DM - PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY- MÍSTNÍ KOMUNIKACE

A) Hlavní využití:

- stavby a zařízení pozemních komunikací – místní komunikace

B) Přípustné využití:

- veřejná prostranství

- stavby dopravní a technické infrastruktury

- přírodní složky, vodní plochy, zeleň

- sjezdy a nájezdy, násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty, stavby dopravního vybavení, cyklostezky, odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, odstavné a parkovací plochy, areály údržby pozemních komunikací, drobná architektura v krajině

C) Podmínečně přípustné využití:

- nestanovuje se

D) Nepřípustné využití:

- Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

E) Podmínky prostorového uspořádání:– pro plošné dopravní stavby se neuvádějí

g) Urbanistická koncepce

Řešené území leží v lokalitě středního východního segmentu města Sedlice. Zastavitelné plochy jsou pokračováním stávající městské struktury, která je charakterizována uličním systémem a parcelami s objekty rodinných domů. Účelem bylo navázat obdobnou strukturou nízkopodlažní zástavby. Nejedná se o zástavbu ve volné krajině a zástavba plynule navazuje na stávající stavby v zastavěném území. Propojením místních komunikací dojde k zokruhování vnitřní prostupnosti obce. Velikosti parcel odpovídají měřítku současné zástavby.

Urbanistická koncepce zohledňuje konfiguraci terénu, parcelní hranice a trasy vedení inženýrských sítí.

Územní studie navrhuje vytvoření 41 parcel pro výstavbu RD (P1-P41). Pro zástavbu je navržena místních komunikace – zóna 30, včetně parkoviště pro návštěvníky.

V lokalitě jsou navrženy pozemky pro veřejná prostranství. Na místní komunikaci při východním okraji je navrženo místo pro tříděný odpad.

Uliční prostor, který je vymezen navrženou parcelací má navrženou šířku 9,5m. Jedná se o stejnou šířku, která je dnes v navazující stávající zástavbě. Bude se

skládat z místní komunikace – zóna 30 š=5,5m, chodníku a zatravněného pruhu. Na veřejných prostranstvích bude převážně travní porost.

h) Parcelace pro výstavbu RD

Navržené dělení na budoucí parcely sleduje, alespoň částečně, vlastnické hranice. Minimální velikost stavební parcely není územním plánem určena. Nejmenší navržené velikosti pozemků se pohybují kolem 1000m². Všem budoucím pozemkům je zajištěna dopravní dostupnost a možnost prodloužení tras inženýrských sítí.

ch) Dopravní řešení

Pro dopravní obsluhu řešeného území byla navržena místní komunikace – zóna 30 s maximální povolenou rychlostí 30km/h. Navazuje na stávající strukturu zástavby s rodinnými domy, kde je realizována obytná zóna bez chodníků, pouze asfaltový povrch vozovky s šířkou cca 9m. V obytné zóně jsou realizována zpomalovací opatření ve formě přejezdových prahů apod.

Pokračování dopravní kostry formou obytné zóny bez chodníků nepovažujeme za vhodné a ani možné. Obytná zóna je vázána na nízkou intenzitu dopravy, např. ve slepé nebo neprůjezdné oblasti s malým počtem rodinných domů. Navržená lokalita bude průjezdná několika směry a nárůst o dalších 41 RD představuje počet, kde je třeba zajistit oddělený pohyb chodců a vozidel

Ve 3 místech se nová dopravní kostra napojuje na stávající strukturu mezi RD. V jižní části se napojuje na místní komunikaci, která pokračuje do volné krajiny.

Místní komunikace v lokalitě Z1.9 bude obousměrná s šířkou vozovky 5,5m. Podél jedné strany komunikace je navržen chodník šířky 2m a na druhé straně zatravněný pruh šířky 2m. Uliční prostor je navržen šířky 9,5m.

Rozdělení uličního prostoru na vozovku, chodníky a zelené pásy lze v další fázi projektové dokumentace měnit nebo rozměrově upravovat, včetně napojovacích míst na stávající dopravní kostru. Do uličního prostoru lze vložit podélná parkovací stání, ovšem pouze za podmínky dodržení normových požadavků. Uliční prostor lze v další fázi navrhnout i širší než 9,5m.

Na křižovatkách a napojeních jsou posouzeny rozhledové parametry. Navržená parcelace splňuje normové požadavky na bezpečnost silničního provozu.

Místní komunikace budou mít parametry pro průjezd těžké požární techniky.

Umístění nových stromů musí být posouzeno vzhledem k rozhledům u výjezdů z jednotlivých pozemků.

V územním plánu je pro lokalitu Z1.9 navržena dopravní kostra, která se v koncepci shoduje s navrženým řešením územní studie. Nevýznamný rozdíl je ve vypuštění komunikace po východní straně u vodojemu. Další nevýznamný rozdíl je v místě napojení na jižní místní komunikaci. Drobné odchylky však přispívají ke kvalitnější dopravní obslužnosti území a odehrávají se v rámci požadovaného zpřesnění řešení.

ROZHLEDOVÉ POMĚRY KŘÍŽOVATEK

Ve výkresu dopravního řešení jsou znázorněny posouzené rozhledové trojúhelníky v místech křižovatek, vzájemného napojení komunikací a při sjezdech. Oplocení parcel musí rozhledové poměry respektovat.

ODSTAVNÁ STÁNÍ

V celém řešeném území jsou navržena 2 místa s parkovacími místy. Celkem je navrženo 10 parkovacích míst, z toho 1 místo pro vozíčkáře. Parkování osobních vozidel bude rovněž řešeno na vlastních parcelách u rodinných domů. Parkovací místa jsou navržena vedle plochy pro tříděný odpad.

V dalším stupni projektové dokumentace budou respektovány následující podmínky

- Budou dodrženy podmínky podle vyhlášky č.398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbarierové užívání staveb zejména provedením vodících linií, signálních a varovných pásů.
- Pevné překážky, včetně sloupů VO musí být umístěny v minimálním bezpečnostním odstupu 0,5m od okraje pozemní komunikace.
- Podélné a příčné sklony budou v souladu s ČSN 736110 Z1.
- Odstavná parkovací stání budou řešena v souladu s ČSN 73 6056.
- Navržená obratiště budou řešena v souladu s ČSN 73 6110 Z1. Stavebně technické řešení obratišť bude řešeno pro potřeby vozidel pro odvoz komunálního odpadu a pro vozidla hasičského záchranného sboru – dle platných ČSN.
- Stavebně technické řešení zpomalovacích prahů bude konstrukčně odpovídat navržené rychlosti a bude v souladu dle platných ČSN.
- Vjezdy do zóny budou řádně osvětleny veřejným osvětlením.
- Vzájemné připojení pozemních komunikací musí splňovat podmínky uvedené v ust. §11 vyhlášky č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích.
- Musí být dodrženy zejména rozhledové podmínky podle ČSN 73 6102, ČSN 73 6110.
- V rámci samotné stavby musí být dodrženy platné ČSN a nesmí docházet ke znečišťování pozemní komunikace.
- Technologie budou voleny tak, aby docházelo k co nejmenšímu omezení provozu na pozemních komunikacích.
- Bude užito dopravních značek a zařízení v souladu s vyhláškou č.30/2001 Sb., kterou se provádí zákon o provozu na pozemních komunikacích, v reflexním provedení v základní velikosti v provedení dle ČSN EN 12899-1. Konečné umístění dopravních značek musí odpovídat podmínkám TP 65, TP 133.
- Místní úpravu provozu na pozemních komunikacích stanoví podle § 77 odst. 1. písm. c) zákona č. 361/2000 Sb. o provozu na pozemních komunikacích, příslušný správní úřad.
- Při zásahu stavby do pozemní komunikace, včetně výstavby nových přípojek IS bude stanovena přechodná úprava provozu na pozemních komunikacích, kterou stanoví příslušný silniční správní úřad po předchozím písemném vyjádření PČR DI podle § 77 odst. 1. písm. c) zákona č. 361/2000 Sb. o provozu na pozemních komunikacích.

i) Řešení technické infrastruktury

ELEKTRO ROZVODY NN

Území bude napojeno prodloužením stávajících tras ve 3 možných napojovacích místech. Je počítáno s postupným napojováním objektů na novou trasu NN. Kapacity trafostanic posoudí provozovatel distribuční soustavy. Nejbližší stávající trafostanice je cca 250m severně od řešené lokality. Je uvažováno s plynovým vytápěním. Část vlastníků rodinných domů bude používat vytápění na tuhá paliva nebo alternativní zdroje.

Kapacita:

41 RD x 23 kW = 943 kW

VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ

V souběhu s trasou NN budou provedeny rozvody veřejného osvětlení. Trasa bude napojena na stávající rozvody v obci nebo napojena do trafostanice. Pro území jsou navrženy sloupy veřejného osvětlení v rozestupu 30m. Typ svítidel musí zajistit rovnoměrnost osvětlení na komunikaci.

PLYN

V navazujícím stávajícím území je rozveden STL plynovod s přípojkami ke stávajícím rodinným domům. Území Z1.9 bude napojeno prodloužením stávajících tras ve 3 možných napojovacích místech.

KANALIZACE SPLAŠKOVÁ

V navazujícím stávajícím území severně je realizována jednotná kanalizace PVC 400 s přípojkami k jednotlivým objektům RD. Území Z1.9 bude napojeno gravitačně prodloužením stávajících tras ve 3 napojovacích místech v severní části.

Jižní část lokality Z1.9 se nachází v nižší nadmořské výšce než jsou stávající napojovací body na severu. Pro zachování gravitačního systému a spádu navržené kanalizace je nutno jižní část napojit do stávající kanalizační stoky v ulici Havlíčkova do šachty před vjezdem k fotbalovému hřišti. Napojovací šachta má poklop na kótě 522,36, dno 520,38 m.n.m.. Povrch nejvzdálenější odvodňované jižní části lokality Z1.9 je na kótě cca 526,00 m.n.m. Do napojovací šachty je vzdálenost 400m a převýšení min. 3m.

Jednotná kanalizace je svedena do městské ČOV, která má dostatečnou kapacitu pro realizování zástavby.

Do jednotné kanalizace budou svedeny splaškové odpadní vody z rodinných domů a dešťové vody pouze z komunikací. Dešťové vody ze střech RD a zpevněných ploch na stavebních parcelách by se měly přednostně zasakovat nebo akumulovat na vlastních pozemcích stavebníků.

VODOVOD

Obec má vybudovaný vodovod pro veřejnou potřebu. V navazujícím stávajícím území je rozveden vodovod PE 90 s přípojkami ke stávajícím rodinným domům. Území Z1.9 bude napojeno prodloužením stávajících tras ve 3 možných napojovacích místech.

Řešeným územím Z1.9 prochází stávající trasa vodovodního přivaděče Lit 150, kterým je zásobován stávající vodovodní řad města. Trasa prochází středem řešeného území.

Varianta 1: Trasa bude ponechána ve stávající stopě a budoucí stavební pozemky, kterými trasa prochází, budou zatíženy služebností (věcným břemenem). Nevýhodou řešení je omezená dostupnost tras pro případné opravy a omezení vyplývající pro budoucí umístění RD na zatížených pozemcích.

Varianta 2: Součástí stavby komunikací bude přeložka stávajícího vodovodního přivaděče do přístupných veřejných ploch. Jedná se o vhodnější řešení.

j) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření

Nejsou navrženy žádné veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření.

k) Odůvodnění studie, proces pořízení

Územní plán stanovil povinnost pořídit v lokalitě Z1.9 územní studii před vydáním prvního správního rozhodnutí v území. ÚP vyznačil pro územní studii hranici řešení.

Ing.arch.Zdeněk Gottfried