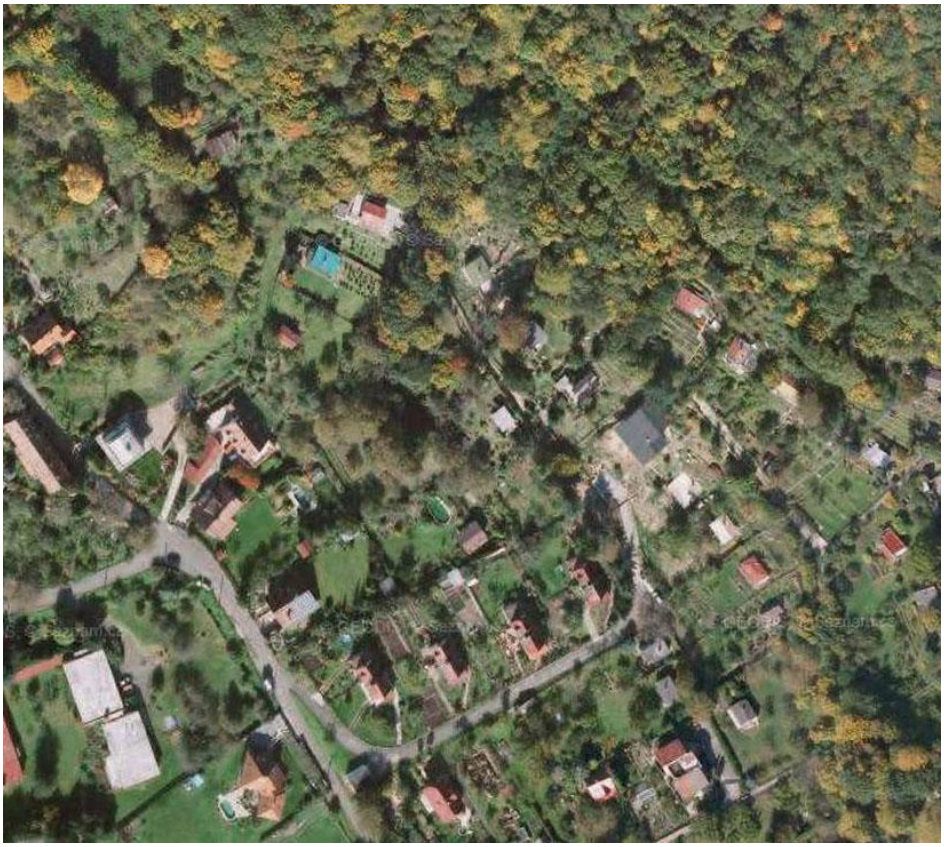
# Územní studie Brná nad Labem P24-2

Pořizovatel:
Magistrát města Ústí nad Labem
Velká Hradební 8
Ústí nad Labem



Zpracovatel:
Ing. arch. Vladimír Charvát
Dukelských hrdinů 20
Praha 7

02/2016

**Obsah studie:**

1) Textová část
2) Grafická část
    1. Výkres širších vztahů (1 : 20 000)
    2. Hlavní výkres (1 : 5 000)
    3. Koordinační výkres (1 : 5 000)
    4. Výkres technické a dopravní infrastruktury (1 : 5 000)

Územní studie Brná řeší území P24-2 předmětného územního plánu Ústí nad Labem, jež v řešeném území je zastoupeno parcelami 1906, 1909, 1910, 1911, 1912, 1913, 1907, 1966 (část), k.ú. Brná nad Labem. Jako funkční využití je navrženo územním plánem bydlení městské a příměstské BI1. Rozloha řešeného území je 3942 m2.

## Širší vztahy

Řešené území se nachází na západním okraji k.ú. Brná nad Labem, je navrženo k individuálnímu bydlení. Uvedená lokalita tvoří rozhraní mezi zastavitelnou částí a volnou krajinou. Podmínky území pro toto využití jsou problematické. V prvé řadě je to těžká dopravní přístupnost, která není možná pokračováním místní komunikace z ulice Jitřní (Zlatá stezka), je možné dopravní obsloužení z ulice Jasmínová. Dále jsou to podmínky technické infrastruktury, kde je sice navržena koncepce zásobování pitným vodovodem a odkanalizování území, ale vzhledem k prostorovým možnostem, skalnímu podloží a investiční náročností je obsloužení daných pozemků limitováno.
V současné době se na pozemcích nacházejí rekreační objekty. Pozemek 1966 tvoří v podstatě rokli, kterou nelze urbanisticky využít.

## Využití území

(Plochy s rozdílným způsobem využití)
Návrhem územní studie a na základě vyhodnocení limitů v území je územní studií vymezeno:
Plochy BI – plochy bydlení v rodinných domech městské a příměstské
Plochy PV – plochy veřejných prostranství
Plochy ZP – plochy přírodní
Plochy ZS – zeleň soukromá a vyhrazená

Regulativy :

**BI plochy bydlení v rodinných domech městské a příměstské (upravené)**

a) převažující účel využití
- bydlení v rodinných domech s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu

b) přípustné
- rodinné domy (RD )
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

c) podmíněně přípustné
- žádné

d) podmínky funkčního a prostorového uspořádání
- pro každé dva hektary vymezené zastavitelné plochy bude vymezena plocha veřejného prostranství s touto zastavitelnou plochou související o výměře nejméně 1000 m2, do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace

e) nepřípustné
- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti
Není nutné vymezovat veřejné prostory.

**PV plochy veřejných prostranství**
a) převažující účel využití
- plochy s významnou prostorotvornou a komunikační funkcí přístupné bez omezení, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru
b) přípustné
- ulice, chodníky, náměstí a ostatní veřejné shromažďovací prostory s možností umístění prvků drobné architektury
- veřejná zeleň, parky
- dětská hřiště
- nezbytná zařízení dopravní a technické infrastruktury
c) podmíněně přípustné
- parkoviště, odstavná stání
- tržiště
d) nepřípustné
- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

**ZP plochy přírodní**
a) převažující účel využití
- plochy k zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny, jako součást vymezené-ho územního systému ekologické stability krajiny a jiných chráněných území přírody, ostatní nelesní zeleň
b) přípustné
- trvalé travní porosty
- střední a vysoká zeleň nelesního charakteru
c) podmíněně přípustné
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura
d) podmínky funkčního a prostorového uspořádání
- nebudou povolovány změny kultury na ornou půdu, speciální zemědělské kultury
e) nepřípustné
- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

**ZS plochy zeleně soukromé a vyhrazené (upravené)**
a) převažující využití
- soukromá zeleň v sídlech, která nemůže být součástí jiných typů ploch
b) přípustné
- užitkové a okrasné zahrady, výsadba ovocných dřevin
- trvalé travní porosty s nízkou i vysokou zelení
c) podmíněně přípustné
- umístění povrchových bazénů, hřišť
d) nepřípustné
- všechny ostatní výše uvedené funkce a činnosti.

## Urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce vymezuje v řešeném území celkem 3 stavební pozemky, což je v intencích předpokládaného počtu do 12 obyvatel dle územního plánu. Dvě vymezené stavební parcely (pozemky) na severovýchodě řešeného území jsou napojeny na stávající účelovou komunikaci ústící do ulice Jasmínová, jedna stavební parcela (pozemek) je napojena na stávající účelovou komunikaci ústící do ulice Zlatá stezka.

Urbanistická koncepce vymezuje plochu pro umístění objektů (hlavní objekt RD)na příslušné parcele (stavební čára), přičemž je vymezen směr hřebene. Stavební čára je vymezena na severním okraji 6,0m, resp. 3,5 m od hrany pozemku, a po stranách stavebních pozemků 3,5m a na jižním okraji je zástavba umístěna tak, aby byla vzdálenost od hrany pozemků 6,0m. Objekty jsou navrženy s výškovým uspořádáním 1NP+P, avšak nesmí přesahovat niveletu stávajících objektů (viz vyjádření AOPK). Koeficient zastavěnosti stavebních pozemků není stanoven. Odstavná a parkovací stání budou umístěna dle vyhlášky 501/2006 Sb., O obecných požadavcích na využití území, ve znění pozdějších předpisů. Na východním okraji zasahuje do řešeného území ochranné pásmo lesa, jež je vymezeno jako plocha ZS – zeleň soukromá. Tuto plochu lze přičlenit ke stavebnímu pozemku a oplotit.

Plocha veřejného prostranství je vymezena dle skutečného stavu území, plocha přírodní zeleně rovněž. Napojení stavebních parcel bude umožněno na východním okraji účelovou komunikací. Etapizace není navržena z důvodu neopodstatněnosti s ohledem na rozsah a charakter řešeného území a počtu stavebních parcel.

## Doprava

Dopravní napojení individuální výstavby parcely č.p.p. 1906 je navrženo z ulice Zlatá stezka, a to i při zúžení veřejného prostoru.

Dopravní napojení na parcel č.p.p. 1909 a č.p.p. 1911 je navrženo z prodloužené ulice Jasmínová. Před parcelami 1909 a 1913 vytváří rozšířený prostor pro obratiště. V budoucnu bude vhodné cestu zpevnit (štěrkováním) 501/2006 Sb., dle Vyhlášky O obecných požadavcích na využití území, ve znění pozdějších předpisů a osadit veřejným osvětlením.

Vstupy a vjezdy na pozemky jsou vyznačeny ve výkresové části dokumentace.

Podle druhu a charakteru stavby musí připojení na veřejnou komunikaci splňovat požadavky na dopravní obslužnost, parkování a přístup požární techniky v souladu s §23 Vyhlášky 501/2006 Sb. O obecných požadavcích na výstavbu ve znění pozdějších předpisů.

## Technická infrastruktura

Z technické infrastruktury v území je stávající pouze obsloužení parcel elektrickou energií. V lokalitě P24-2 chybí pitný vodovod a kanalizace.

Pitný vodovod je v současné době připravován projekčně (Stavby Seho, s.r.o.) a je projekčně připravován projekt odkanalizování (Ing. Jeřábek). Oba záměry jsou zakresleny v územní studii. Do doby vybudování kanalizace navrhujeme řešit odkanalizování žumpami.

Hlavní řad pitného vodovodu bude přiveden ulicí Jasmínová k parcele č.p.p. 1913, odtud budou napojeny jednotlivé objekty rodinného bydlení přípojkami s vodoměrnými šachtami . V současné době jsou veškeré objekty zásobovány vlastními studnami.

Sběrné nádoby na odpad budou umístěny mimo řešené území – viz grafická část dokumentace, z důvodu šířkového uspořádání a špatných prostorových poměrů v území – a to v den svozu dle §40

Vyhlášky 268/2009 Sb., O technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů. Bude tím zohledněna připomínka na nutnou únosnost účelové komunikace ( stanovisko MMUL – ŽP).

## Limity území

V řešeném území jsou následující limity:

- Ochranné pásmo lesa

Ochranné pásmo lesa je fakticky vymezeno na 25m , plocha je vymezena jako zeleň soukromá a vyhrazená. V Koordinačním výkrese je ještě vyznačeno pásmo 50m.

- Ochranné pásmo technické infrastruktury

Navrhovaná technická infrastruktura má ochranné pásmo 1,5 m (vodovod, kanalizace).

## Stanoviska dotčených orgánů – vyhodnocení

MMUL – odbor životního prostředí

Stanovisko bylo zohledněno na úseku:

– ochrana přírody bez připomínek, zemědělský půdní fond bez připomínek,

- státní správa lesů – podmínka při umísťování staveb souhlas orgánu státní správy lesa k zásahu do ochranného pásma lesa. V návrhu je vymezeno ochranné pásmo lesa a jako nezastavitelné území je vymezeno 25 m od okraje lesa,
- odpadové hospodářství – požadavek na únosnost účelové komunikace (20t), je zohledněno stávající únosností komunikací a ploch mimo řešené území, kde jsou vymezena místa pro odpadní nádoby, a sice v den svozu.
- oddělení mimořádných situací – bez připomínek

MMUL – odbor dopravy a majetku – souhlasí s navrženým řešením s upozorněním na minimální únosnost účelové komunikace.

Agentura ochrany přírody a krajiny – studie řeší zastavitelné pozemky dle platného ÚP ve IV. zóně odstupňované ochrany v rámci CHKO.

Požadavek na nepřekročení nivelety stávajících objektů je zapracován v regulativech.

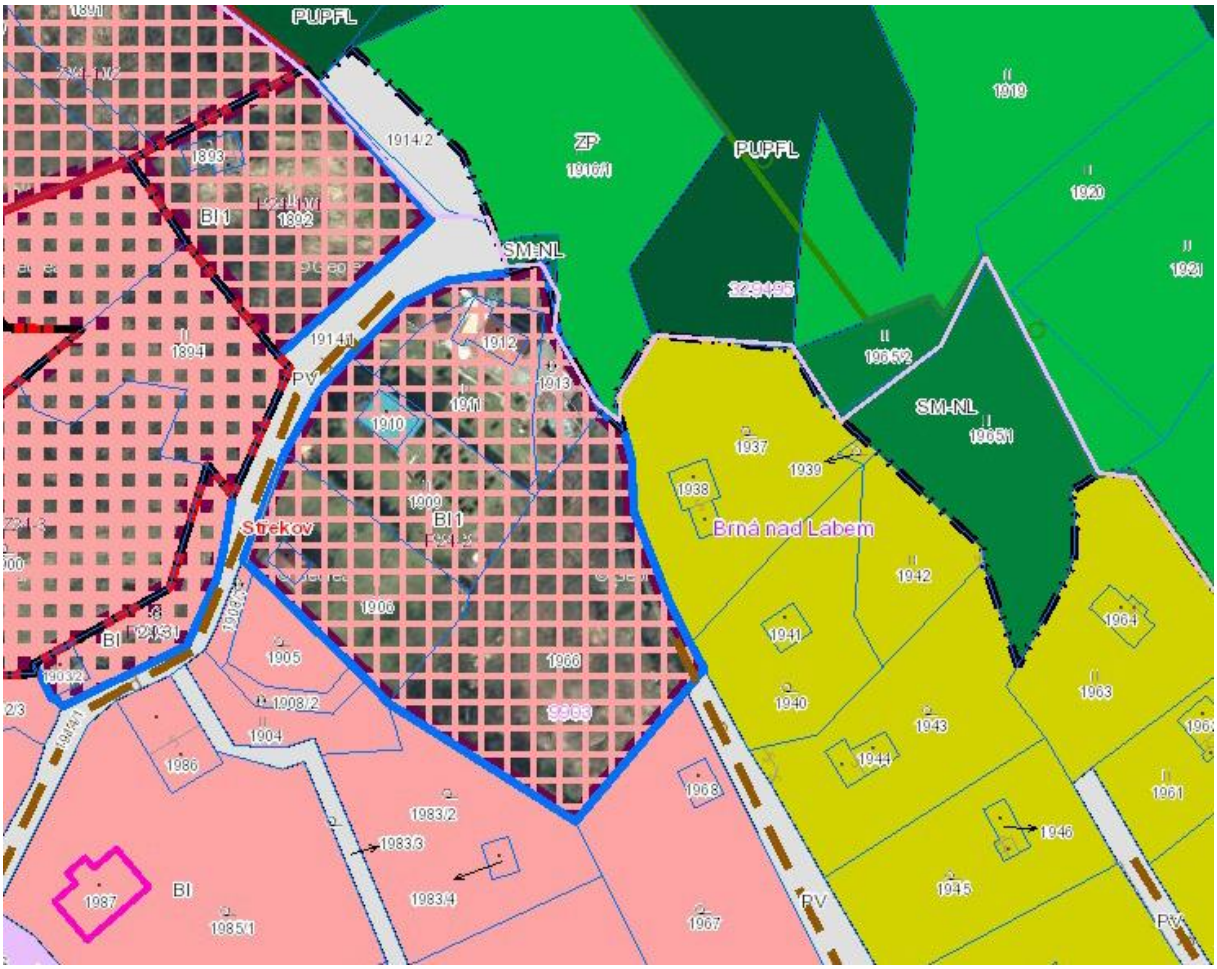
## Odůvodnění přijatého řešení

Přijaté řešení zpřesňuje místní podmínky na zastavění lokality P24-2, kdy v územním plánu je vymezena plocha BI1. Na základě místních podmínek byly vymezeny 3 stavební parcely s upravenými regulativy ploch dle platného územního plánu. Na východě území se projevuje limit ochranného pásma lesa, na jižním okraji se projevuje morfologie vytěženého lomu a srázy v rámci řešeného území, proto bylo nově vymezeno veřejné prostranství dle skutečných podmínek území a severní část území byla modifikována rovněž podle skutečných podmínek území, zejména možností veřejných prostorů a omezeným dopravním napojením.

Plochy BI1 a jejich regulativy tak byly upraveny, byly vymezeny další plochy s různým způsobem využití – plochy soukromé a vyhrazené zeleně, plochy přírodní na území rokle.

Byla celkově přehodnocena dopravní koncepce územního plánu Ústí nad Labem v tomto prostoru.

Výřez hlavního výkresu územního plánu



## Přílohy