Územní studie Brná nad Labem

TEXTOVÁ ČÁST

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI

A. Průvodní část

B. Vymezení řešeného území

C. Shrnutí koncepce stávajícího územního plánu

D. Zásady urbanistického a architektonického řešení

E. Prověření způsobu dopravní obsluhy řešeného území

F. Prověření hlavních principů napojení a rozvodů inženýrských sítí

G. Vymezení základních limitů v řešeném území

H. Rozčlenění území na jednotlivé části a jejich posouzení vzhledem k možnostem výstavby

I. Návrh základních regulačních prvků a zásad pro výstavbu v území

Územní studie Brná nad Labem

A. Průvodní část

Název akce:	ÚZEMNÍ STUDIE – Brná nad Labem
Místo stavby:	Brná nad Labem
Katastr.území:	Brná nad Labem
Stupeň PD:	ÚZEMNÍ STUDIE
Datum:	07/2012

Objednatel: Ing. Michal Čížek
Malátova 2417/31
Ústí nad Labem - centrum, 400 01

pořizovatel:
Název: Magistrát města Ústí nad Labem, odbor stavebně správní
Adresa: Velká hradební 8, 401 00 Ústí nad Labem

Zpracovatel dokumentace:

zodp.proj. Ing. arch. Martin Kondr, ČKA 3171, J.J.Ryby, Plzeň 323 22

Obsah ÚS Brná nad Labem

Navržení, prověření a posouzení využití zastavitelné plochy na č. parc. 1885; 1883; 1888; 1884; 1895/1; 1900; 1894; 1899; 1895/2 v k.ú. Brná nad Labem – plocha změny Z24-3 se způsobem využití BI plochy bydlení v rodinných domech městské a příměstské. Po vypracování bude US podkladem pro rozhodování v daném území.

Územní studie obsahuje textovou a grafickou část, ve kterých jsou řešeny následující body:

- vymezení řešeného území (výpis pozemků, které jsou zahrnuty do ÚS Brná nad Labem - a grafické vymezení řešeného území)
- odvedení splaškových vod z plochy
- napojení na dopravní a technickou infrastrukturu
- vedení infrastruktury do prostor veřejně přístupných nebo prostor dopravní infrastruktury
- specifikovat umístění ploch pro bydlení a případně jejich oddělení od dopravní infrastruktury pásmem zeleně
- prověřit případnou nutnost průchodnosti k okolním pozemkům

B. Vymezení řešeného území:

Řešené území o velikosti cca 1,1 ha se nalézá na východním okraji obce Brná nad Labem mezi vrcholem Vysoký Ostrý a řekou Labe. Na východní hranici téměř sousedí s lesem pod vrcholem Vysoký Ostrý.
Území je řešeno v rámci Územního plánu města Ústí nad Labem a je určeno pro bydlení v rodinných domech městského a příměstského typu.

Rozsah územní studie = území označené v územním plánu města Ústí nad Labem jako návrh plochy pro bydlení v rodinných domech městské a příměstské, na č. parc. 1885; 1883; 1888; 1884; 1895/1; 1900; 1894; 1899; 1895/2 v k.ú. Brná nad Labem

C. Shrnutí koncepce stávajícího územního plánu

Řešené území je zahrnuto v rámci Územního plánu města Ústí nad Labem.

V ÚPD bylo vymezené území zahrnuto mezi území bydlení – rodinné domy – městského a příměstského typu

Řešené území se nachází na přechodu mezi stávající zástavbou obce Brná v ulici Zlatá Stezka a lesem pod vrcholem Vysoký Ostrý. Severní hranici tvoří soukromá účelová komunikace, na západní a jižní straně je území ohraničené stávající zástavbou a komunikací v ulici Zlatá Stezka, na východě a severovýchodě je území ohraničeno lesem.

D. Zásady urbanistického a architektonického řešení

Řešené území se nalézá na okraji obce Brná nad Labem mezi stávající zástavbou a lesem pod Vrcholem Vysoký Ostrý. Stávající zástavba je na druhé straně ohraničena řekou Labe. V současné době jsou pozemky využívány k rekreačním účelům, jsou zastavěné rekreačními domy.
Vzhledem charakteru a svažitosti pozemku, je navržená dvoupodlažní stavba polozapuštěná do svahu. Vzhledem k neucelenému rozmístění okolní stávající zástavby a k svažitosti pozemků, není navržena žádná uliční čára. Navržený objekt se nachází na pozemku č. parc. 1883, 1885 a 1888. Vzhledem k umístění nově navrženého domu a zajištění příjezdu, musí být zbourán stávající rekreační objekt. Pro zajištění příjezdu bude také nutné upravit stávající vjezd tak, aby vyhovoval požadovaným rozhledovým poměrům. Příjezdová komunikace k rodinnému domu je navržena ve sklonu 15%. Osazení, přesné rozměry a výška RD budou řešeny ve vyšším stupni PD.
Územní studie dále řeší parkování pro pozemky č. parc. 1884 a 1900, jsou navržena zpevněná parkovací stání, popř. je možnost tyto stání zastřešit nebo provést jako samostatnou garáž.
Varianta 1 počítá s vybudováním tří samostatných vjezdů pro pozemky 1883(1888), 1884 a 1900. Druhá varianta počítá s možností využití společného vjezdu na pozemcích 1883 a 1888 i pro potřeby parcely 1884. Varianta vjezdu na pozemek č. parc. 1884 bude upřesněna majiteli pozemků v době přípravy PD pro stavbu na parc. č 1884.
V území je řešeno prostranství v souladu s Vyhláškou 501/2006 Sb. a 269/2009Sb.
V této územní studii není specifikováno umístění objektů. Umístění objektů bude řešeno ve vlastní PD k objektům.
Nezbytné obslužné komunikace jsou navrženy s ohledem na okolní zástavbu, přičemž maximálně respektují stávající uliční síť a stávající řešení vjezdů okolní zástavby.

Před započetím stavby na č. parc.1883 bude upřesněno majiteli pozemků, která varianta bude použita.

Dle vyjádření č. SR/0154/CS/2012-2 od Správy CHKO České středohoří, budou rodinné domy umístěny v dolní třetině předmětných pozemků.

E. Prověření způsobu dopravní obsluhy řešeného území

Popis dopravní situace řešeného území

Dopravní napojení řešeného území navazuje na stávající komunikaci vedoucí kolem řešeného území. Jedná se o ulici Zlatá stezka. Bude nutné upravit stávající vjezd na pozemek č. parc. 1883 a 1888 tak aby vyhověl požadavkům DIPČR a příslušným normám a vyhláškám. Dále jsou navrženy dvě parkovací plochy na č. parc. 1884 a 1900 obě s kapacitou 2 os popř. ve variantě 2 se počítá s využitím společného vjezdu na č. parc. 1883 a 1888 pro parcelu č. parc. 1884.

Řešení dopravní situace v řešeném území

V rámci návrhu rozsahu funkčního území - bydlení, v oblasti lokality Brná nad Labem, je navrženo napojením na ulici Zlatá stezka.

F. Prověření hlavních principů napojení a rozvodů inženýrských sítí

Zásobování vodou

Navržený rodinný dům na č. parc. 1883 bude zásobován vodou ze stávající vodovodního řadu LT 100 který je v ulici Zlatá stezka. Napojení na řad bude pomocí navrtávky, přípojka bude dále vyvedena na pozemek investora kde bude zakončena vodoměrnou šachtou. Jednotlivé dimenze budou řešeny ve vyšším stupni PD.

Kanalizace

Kanalizace splašková

Pro rodinný dům na č. parc. 1883 bude nutné vybudovat přípojku splaškové kanalizace, která bude napojena na stávající kanalizační řad PVC 300 v ulici Zlatá stezka. Na pozemku investora bude vybudována revizní šachta. Jednotlivé dimenze budou řešeny ve vyšším stupni PD.

Kanalizace dešťová

Všeobecně pro všechna rozvojová území platí , že dešťové vody ze soukromých pozemků budou likvidovány na vlastním pozemku dle vyhlášky č. 501/2006Sb., ustanovením §21 odst.3 písmeno a),

U dešťových vod z příjezdové komunikace popř. z parkovacího stání, bude zabráněno zatékání vody na komunikaci.

Zásobování elektřinou

Zásobování elektřinou pro RD na č. parc. 1883 bude řešeno ze stávajícího elektroměrového sloupku v oplocení na č. parc. 1884. Elektroměr bude osazen na dosud nevyužívaných pojistkových spodcích ve stávajícím elektroměrovém pilíři.

G. Vymezení základních limitů v řešeném území

- Území se nachází v blízkosti ochranného pásma lesa (50m viz. situace)
- Dotčené pozemky jsou využívány jako zahrada a jsou pod ochranou **ZPF**

- *Před výstavbou RD je potřeba požádat o dočasné a trvalé vyjmutí ze ZPF v nutném rozsahu*

- Dalším významným omezením výstavby v území jsou **trasy inženýrských sítí** a jejich ochranná pásma viz. celková situace a vyjádřený správců sítí

Kanalizace, vodovod

Ochranná pásma vodovodních řadů a kanalizačních stok (dle zákona č. 274/2001 Sb.)

Ochranná pásma jsou vymezena vodorovnou vzdáleností od vnějšího líce stěny potrubí nebo kanalizační stoky na každou stranu:

a) u vodovodních řadů a kanalizačních stok do průměru 500 mm včetně, 1,5 m

b) u vodovodních řadů a kanalizačních stok nad průměr 500 mm, 2,5 m

c) u vodovodních řadů nebo kanalizačních stok o průměru nad 200 mm, jejichž dno je uloženo v hloubce větší než 2,5 m pod upraveným povrchem, se vzdálenosti podle písmene a) nebo b) od vnějšího líce zvyšují o 1,0 m.

Výjimku z ochranného pásma může v odůvodněných případech povolit vodoprávní úřad. Při povolování výjimky přihlédne vodoprávní úřad k technickým možnostem řešení při současném zabezpečení ochrany vodovodního řadu nebo kanalizační stoky a k technickobezpečnostní ochraně zájmů dotčených osob.

V ochranném pásmu vodovodního řadu nebo kanalizační stoky lze:

a) provádět zemní práce, stavby, umísťovat konstrukce nebo jiná podobná zařízení či provádět činnosti, které omezují přístup k vodovodnímu řadu nebo kanalizační stoce nebo které by mohly ohrozit jejich technický stav nebo plynulé provozování

b) vysazovat trvalé porosty

c) provádět skládky mimo jakéhokoliv odpadu

d) provádět terénní úpravy

jen s písemným souhlasem vlastníka vodovodu nebo kanalizace, případně provozovatele

Elektro

Pro zařízení vybudovaná před 1.1.2000 po 1.1.1995 platí ochranná pásma:
Vrchní primerní vedení do 35 kV – 7m od krajních vodičů (ochranné pásmo je vymezeno po obou stranách vedení ve vodorovné vzdálenosti měřené kolmo na vedení).
Kabelové vedení všech druhů (do 35 kV) – 1m na každou stranu od krajního kabelu.

Pro zařízení vybudovaná před 1.1.1995 platí ochranná pásma:
Vrchní primerní vedení do 35 kV – 10m od krajních vodičů (ochranné pásmo je vymezeno po obou stranách vedení ve vodorovné vzdálenosti měřené kolmo na vedení).

Trafostanice VN/NN 1kV – 52kV – stožárová – 10m.
Trafostanice VN/NN 1kV – 52kV – zděná - 2m od obvodové zdi.
Kabelové vedení všech druhů (do 35 kV) – 1m na každou stranu od krajního kabelu.

Plynovod

U plynovodů a plynárenských zařízení se ochranným pásmem rozumí prostor ve vodorovné vzdálenosti od půdorysu plynárenského zařízení, měřeno kolmo na jeho obrys.

Nízkotlaké plynovody do 5 kPa tj. 0.005 MPa

Středotlaké plynovody od 0.005 MPa do 400 MPa

Ochranná pásma činí:

- u plynovodů a přípojek
  - nad průměr 500 mm - 12 m
  - od průměru 200 mm do 500 mm - 8 m
  - do průměru 200 mm včetně - 4 m
- nízkotlakých rozvodů v zastavěném území obce - 1 m

- středotlakých rozvodů v zastavěném území obce - 1 m
- u technologických objektů - 4 m
- u vysokotlakých a velmi vysokotlakých plynovodů v lesních průsecích musí být udržován volný pruh pozemků o šířce 2 m na obě strany od osy plynovodu a nesmí se zde vysazovat porosty kořenící do větší hloubky než 20 cm nad povrch plynovodu

Telekomunikace

Je nutno respektovat ochranné pásmo kabelového podzemního vedení, které je 1,5m na každou stranu od krajního vodiče.

H. Rozčlenění území na jednotlivé části a jejich posouzení vzhledem k možnostem výstavby.

Navržené vjezdy popř. infrastruktura budou rozčleněny do více etap. V jedné etapě se bude jednat o výstavbu RD na č. parc. 1883 vč. potřebné dopravní a technické infrastruktury. Navržená parkovací stání pro č. parc. 1884 a 1900 budou provedeny v dalších etapách dle možností majitelů jednotlivých pozemků.

I. Návrh základních regulačních prvků a zásad pro výstavbu v území

Pozemky pro umístění rodiného domu a parkovacích stání.

Obsah: Plochy pro bydlení v rodinných v obytných zahradách

Určené využití: Samostatný, volně stojící rodinný dům v obytných zahradách /s funkcí pobytovou a okrasnou/

Doplňkové /související/ stavby:

Garáže /integrované do objektu, přičlenění i volně stojící/
Přístřešky pro auta
Drobná zahradní architektura /skleníky, altány, lavičky apod./
Vodní prvky /malé zahradní bazény, jezírka apod./

Podmínky: Parkování je nutno zajistit na v kapacitě dle ČSN 736110.
Parkovací, nebo garážová stání obyvatel rodinného domu je nutno zajistit v rámci vlastního pozemku v minimálním rozsahu 2 stání pro každý rodinný dům.

ZÁVAZNÉ REGULATIVY PRO UMISŤOVÁNÍ STAVEB

Plochy pro výstavbu objektů jsou závazně vymezené nepřekročitelnými stavebními regulačními čárami:

- Všechny objekty musí být umístěny na vlastním pozemku.
- Minimální odstup rodinných domů od sousedního pozemku je dle vyhlášky 501/2006
- Nutno respektovat ochranná pásma, jmenovitě : ochranné pásmo komunikace, ochranné pásmo lesa, ochranná pásma inženýrských sítí