ÚSTÍ N. LABEM – HABROVICE, SKOROTICE, VŠEBOŘICE

PLOCHY „U HABROVICKÉHO RYBNÍKA“

ÚZEMNÍ STUDIE

PRŮVODNÍ ZPRÁVA

SRPEN 2012

Projekty CZ, s.r.o., Hradiště 96/8, 400 01 Ústí nad Labem
tel.: +420 475 211 782, e-mail: info@projekty-cz.eu; http: www.projekty-cz.eu
IČ: 286 93 213, DIČ: CZ 286 93 213
OR-REG u Kraj. Soudu v Ústí n. Labem 21.3.2009 oddíl C, vložka 27130

OBSAH

A. ZÁKLADNÍ INFORMACE ... 2
A.1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O ÚZEMÍ ... 2
A.2. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ ... 2
A.3. ZDŮVODNĚNÍ ZADÁNÍ A CÍLE ŘEŠENÍ ... 2
A.4. POUŽITÉ PODKLADY ... 3
A.5. STÁVAJÍCÍ VYUŽITÍ ÚZEMÍ ... 3
B. NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE ... 4
B.1. CHARAKTERISTIKA ÚZEMÍ ... 4
B.2. VYHODNOCENÍ PODMÍNEK DANÝCH ÚZEMNÍM PLÁNEM ... 4
B.3. SPECIFICKÉ CHARAKTERISTIKY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ VYPLÝVAJÍCÍ Z JEHO POLOHY ... 6
B.4. VAZBY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ NA ŠIRŠÍ OKOLÍ ... 7
B.5. NÁVRH ... 7
C. TECHNICKÉ ŘEŠENÍ ... 9
C.1. DOPRAVA ... 9
a) vymezení řešeného území ... 9
b) poloha území v dopravním systému ... 9
c) místní komunikační síť ... 10
d) síť pěších komunikací ... 11
e) klidová doprava ... 11
f) hromadná doprava osob ... 11
g) dopravní limity území ... 11
h) rozhledové poměry ... 12
C.2. ODPADY ... 12
C.3. VODOVOD ... 12
C.4. KANALIZACE ... 12
C.5. ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ ... 13
C.6. ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM ... 14

Projekty CZ, s.r.o., Hradiště 96/8, 400 01 Ústí nad Labem
tel.: +420 475 211 782, e-mail: info-cz@projekty-cz.eu
IČ: 286 93 213, DIČ: CZ 286 93 213
OR-REG u Kraj. Soudu v Ústí n. Labem 21.3.2009 oddíl C, vložka 27130

A. ZÁKLADNÍ INFORMACE

A.1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O ÚZEMÍ

Kraj:	Ústecký
Obec:	Ústí nad Labem – Habrovice, Skorotice, Všebořice
Katastrální území:	Habrovice, Skorotice u Ústí nad Labem, Všebořice
Plochy dle ÚP:	Z4-10, Z4-11, Z3-109, P4-7, P4-102

A.2. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Území řešené územní studií se nachází severozápadním od okraji města Ústí nad Labem. Jedná se převážně o volné nezastavěné plochy v k.ú. Habrovice, Skorotice, a Všebořice. Na části ploch se nachází areál bývalého kempu a koupaliště s vazbou na Habrovický rybník. Plochy jsou vyspecifikované Územním plánem Ústí nad Labem, schváleným zastupitelstvem města v roce 2011. Lokalita je označena jako **plochy změny Z4-10, Z4-11 a Z3-109 a plochy přestavby P4-7 a P4-102**, o celkové ploše 180.539,14 m^2.

Řešené území zahrnuje prostor na okraji zastavěné části Skorotic, vymezený na jihu stávající obytnou zástavbou místní části Skorotice, na východě Habrovickým rybníkem, na severu nezastavěným územím místní části Habrovice a na západě nezastavěným územím městské čtvrti Všebořice.

A.3. ZDŮVODNĚNÍ ZADÁNÍ A CÍLE ŘEŠENÍ

K pořízení územní studie přistoupil odbor územního plánování a správy majetku magistrátu města ve spolupráci s majiteli pozemků na části řešeného území, jako naplnění podmínky pro další územní rozvoj lokality a možnost zahájení zástavby, vyplývající z platného ÚP Ústí nad Labem, do jehož správního území plochy patří. Účelem zpracování územní studie, je pořízení podkladu pro rozhodování v území. V rámci územní studie jsou řešeny jednak plochy změny (Z4-10, Z4-11 a Z3-109) a jednak plochy přestavby (P4-7 a P4-102), protože všechny plochy na sebe navazují a tvoří dle ÚP Ústí nad Labem jeden územní celek se společným napojením obslužné dopravy a technické infrastruktury.

Řešení územní studie mimo jiné stanovuje urbanistickou koncepci budoucí zástavby, dopravní obslužnost jednotlivých částí až do detailu stavebního pozemku, využitelnost navazujících ulic pro dopravní napojení. Dále je v konceptu

Projekty CZ, s.r.o., Hradiště 96/8, 400 01 Ústí nad Labem
tel.: +420 475 211 782, e-mail: info-cz@projekty-cz.eu
IČ: 286 93 213, DIČ: CZ 286 93 213
OR-REG u Kraj. Soudu v Ústí n. Labem 21.3.2009 oddíl C, vložka 27130

dokumentována technická infrastruktura hlavních systémů obslužných a energetických inženýrských sítí. V neposlední řadě řešení beze zbytku respektuje a zapracovává záměry a zásady platného územního plánu města.

Cílem řešení územní studie je návrh optimálního využití území, vzhledem k umístění všech ploch a jejich logické návaznosti, s využitím přípustných a podmíněně přípustných činností v souladu s navrženým převažujícím účelem využití tak, aby bylo zajištěno kvalitní životní a sociální prostředí dle platných právních předpisů. Dále návrh napojení na dopravní a technickou infrastrukturu. Dále možnosti využití plochy Z4-11 pro danou funkci, s ohledem na existenci ochranného pásma technické infrastruktury (vrchní vedení VN).

A.4. POUŽITÉ PODKLADY

Podkladem pro zpracování územní studie byla katastrální mapa zájmového území a zaměření převážné části území, pořízené jedním z majitelů pozemků řešeného území.

Dle pokynů pořizovatele byly jako podklady použity ÚPD – platný ÚP Ústí nad Labem. Podkladem pro stanovení rozsahu a formálního zpracování bylo „Zadání územní studie“, zpracované pořizovatelem a ústní projednání konceptu řešení s pořizovatelem.

Dále bylo jako podklad použito pravomocné územní rozhodnutí, řešící využití části ploch řešeného území – **„Infrastruktura lokality RD, Ústí nad Labem Habrovice“** (vydáno dne 17. 1. 2012 pod č.j. MM/SO/S/2321/2012/Drab). Dokumentace k územnímu řízení, která vedla k vydání tohoto územního rozhodnutí, byla zapracována do územní studie.

A.5. STÁVAJÍCÍ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Rozvojové plochy řešeného území jsou v současné době využívány převážně jako pouze jako zemědělská půda s trvalým travním porostem, s periodickou údržbou – sečením tohoto porostu. Část řešeného území je tvořena areálem bývalého kempu a koupaliště. Na budovy, které jsou součástí tohoto areálu, je stavebním úřadem vydáno Sdělení k záměru odstranit stavbu (ze dne 16. 8. 2011 pod č.j. MM/SO/S74185/2011/Bu).

Navazující ulice fungují jako městské komunikace pro dopravní obsluhu stávající zástavby místní části Skorotice.

Projekty CZ, s.r.o., Hradiště 96/8, 400 01 Ústí nad Labem
tel.: +420 475 211 782, e-mail: info-cz@projekty-cz.eu
IČ: 286 93 213, DIČ: CZ 286 93 213
OR-REG u Kraj. Soudu v Ústí n. Labem 21.3.2009 oddíl C, vložka 27130

B. NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE

B.1. CHARAKTERISTIKA ÚZEMÍ

Řešené území má morfologicky členitý charakter s převažujícím spádem orientovaným k východu, směrem k Habrovickému rybníku. Menší část řešeného území, navazující na ulice Buzulucká a K. H. Borovského, je sklonitá jižním směrem. Sklon se pohybuje od 0 do 9 %. Území je pohledově exponované zejména od severovýchodu, z protilehlého svahu nad Habrovickým rybníkem. Řešené území s ohledem na svoji polohu na okraji zastavěné části obce, navazuje na převážně na přírodní nebo rekreační plochy (chatová osada), které jsou dle platného územního plánu stabilizované nebo nezastavitelné. Dopravně je napojeno na stávající systém navazujících ulic – místních komunikací. Rozloha řešeného území je 180.539,14 m^2.

B.2. VYHODNOCENÍ PODMÍNEK DANÝCH ÚZEMNÍM PLÁNEM

Toto území, respektive jeho zastavitelná část, je určeno jako rozvojové plochy smíšené obytné rekreační **– SM-R/SM-R1** a pro rekreaci na plochách přírodního charakteru **- RN**. Podmínky pro zástavbu vychází z ustanovení územního plánu města. Pro řešené zastavitelné území jsou stanoveny následující podmínky:

Využití pro plochy SM-R (plochy smíšené obytné rekreační):

Převažující účel využití:
Bydlení převážně příměstského a venkovského charakteru včetně umístění ostatních zařízení, která svým provozem, vyvolanou dopravní obsluhou ani vzhledem nenaruší funkci obytnou.

Přípustné:
- Bydlení v rodinných domech s hospodářskými stavbami, užitkovými zahradami.
- Plochy staveb pro rodinnou rekreaci, např. chaty, rekreační domy a chalupy, zahradní domky a další stavby a zařízení, které souvisejí s rodinnou rekreací.
- Plochy zahrádek, trvalých travních porostů (ZPF) a ostatní plochy, sloužící pro rodinnou rekreaci vč. pěstování zeleniny, ovoce, okrasných rostlin pro vlastní potřebu.
- Hřiště a účelové sportovně rekreační objekty (tělocvičny, plavecké areály ap.).
- Obchodní zařízení do 200 m^2 odbytových ploch.
- Veřejné stravování a ubytování.
- Nezbytná dopravní a technická infrastruktura.

Podmíněně přípustné:
- Přístřešky pro automobily a drobnou zahradní techniku.

Projekty CZ, s.r.o., Hradiště 96/8, 400 01 Ústí nad Labem
tel.: +420 475 211 782, e-mail: info-cz@projekty-cz.eu
IČ: 286 93 213, DIČ: CZ 286 93 213
OR-REG u Kraj. Soudu v Ústí n. Labem 21.3.2009 oddíl C, vložka 27130

Podmínky prostorového uspořádání:

- Pro každé dva hektary vymezené zastavitelné plochy, bude vymezena plocha veřejného prostranství s touto zastavitelnou plochou související, o výměře nejméně 1000 m^2. Do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.
- Výška objektů nepřekročí 2NP a podkroví a zastavitelnost pozemku 20%.

Nepřípustné:

- Všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti.

Využití pro plochy SM-R1 (plochy smíšené obytné rekreační podmíněně zastavitelné):

Převažující účel využití:
Bydlení převážně příměstského a venkovského charakteru včetně umístění ostatních zařízení, která svým provozem, vyvolanou dopravní obsluhou ani vzhledem nenaruší funkci obytnou v podmíněně využitelných plochách převážně vymezených ochranných pásem.

Přípustné:

- Nezbytná dopravní a technická infrastruktura.

Podmíněně přípustné:

- Bydlení v rodinných domech s hospodářskými stavbami, užitkovými zahradami.
- Plochy staveb pro rodinnou rekreaci, např. chaty, rekreační domy a chalupy, zahradní domky a další stavby a zařízení, které souvisejí s rodinnou rekreací.
- Plochy zahrádek, trvalých travních porostů (ZPF) a ostatní plochy, sloužící pro rodinnou rekreaci vč. pěstování zeleniny, ovoce, okrasných rostlin pro vlastní potřebu.
- Hřiště a účelové sportovně rekreační objekty (tělocvičny, plavecké areály ap.).
- Obchodní zařízení do 200 m^2 odbytových ploch.
- Veřejné stravování a ubytování.
- Přístřešky pro automobily a drobnou zahradní techniku.

Podmínky prostorového uspořádání:

- Využití ploch je podmíněno zpracováním územní studie, která prověří a prokáže možnost využití plochy pro danou funkci z důvodu existence ochranných pásem technické a dopravní infrastruktury, vymezeného záplavového území a vzdálenosti 50 metru od okraje lesa.
- Pro každé dva hektary vymezené zastavitelné plochy, bude vymezena plocha veřejného prostranství s touto zastavitelnou plochou související, o výměře nejméně 1000 m^2. Do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.
- Výška objektů nepřekročí 2NP a podkroví a zastavitelnost pozemku 20%.

Nepřípustné:

- Všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti.

Projekty CZ, s.r.o., Hradiště 96/8, 400 01 Ústí nad Labem
tel.: +420 475 211 782, e-mail: info-cz@projekty-cz.eu
IČ: 286 93 213, DIČ: CZ 286 93 213
OR-REG u Kraj. Soudu v Ústí n. Labem 21.3.2009 oddíl C, vložka 27130

Využití pro plochy RN (plochy rekreace na plochách přírodního charakteru):

Převažující účel využití:
Plochy pro sportovně rekreační aktivity s převažujícím přírodním charakterem předmětného území přístupné bez omezení z hlediska vlastnictví pozemků.

Přípustné:
- Trvalé travní porosty s nízkými dřevinami a extenzivní údržbou (pastva, seč v intervalu 1 – 5 let), sloužící jako plochy pro pobytovou rekreaci bez nároku na trvalé stavby a turistické aktivity (např. veřejná tábořiště, rekreační pobytové louky, přírodní koupaliště a pláže), vyjížďky na koních apod. sportovně rekreační činnosti.
- Lyžařské tratě pro sjezdový a zejména běžecký sport s nezbytným technickým vybavením.
- Jednotlivé skladebné prvky ÚSES.

Podmíněně přípustné:
- Upravené a udržované trvalé travní porosty s nízkými dřevinami sloužící jako plochy pro golfové hřiště.
- Altány a přístřešky pro ukrytí před nepohodou a drobná technická vybavenost (např. odpadkové koše, veřejné osvětlení, lávky přes vodoteče).
- Objekty šaten a sociálního zařízení s připuštěním drobných doplňkových funkcí (kluby ap.) přístřešky pro automobily a techniku.
- Nezbytná dopravní a technická infrastruktura.

Podmínky prostorového uspořádání:
- Výška objektů nepřekročí 1,5NP.

Nepřípustné:
- Všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti.
- Pokud je třeba umístit jiné stavby pro obsluhu území sloužícího rekreaci, musí být plochy vymezeny jako zastavěné území, respektive zastavitelné plochy.
- V plochách obsahujících prvky ÚSES vyloučené užití konifer, kultivarů a introdukovaných dřevin a bylin.

B.3. SPECIFICKÉ CHARAKTERISTIKY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ VYPLÝVAJÍCÍ Z JEHO POLOHY

Specifikem řešeného území je jeho „znehodnocení“ ochrannými pásmy tranzitních vedení technické infrastruktury. Toto specifikum významně limituje využitelnost území pro funkce dané platným ÚP bez vynucených přeložek těchto vedení.
S ohledem na prostorovou provázanost řešeného území a omezenou možnost odpovídajícího dopravního napojení, se toto omezení netýká jen plochy Z4-11, ale i

Projekty CZ, s.r.o., Hradiště 96/8, 400 01 Ústí nad Labem
tel.: +420 475 211 782, e-mail: info-cz@projekty-cz.eu
IČ: 286 93 213, DIČ: CZ 286 93 213
OR-REG u Kraj. Soudu v Ústí n. Labem 21.3.2009 oddíl C, vložka 27130

navazujících ploch Z3-109 a Z4-10. Plocha Z4-10 je navíc limitována dalšími vedeními s ochrannými pásmy, která ve stávajících trasách racionální využití území ve smyslu funkcí určených ÚP, prakticky vylučují. Prochází zde další vedení VN a vodovod. Možnost využití plochy Z4-11 a potažmo stavební činnosti na této ploše, je podmíněno přeložkou vedení VN mimo řešené území. Vedení technické infrastruktury v ploše Z4-10, je navrženo k přeložkám do tras v rámci řešeného území buď do ploch pozemních komunikací, nebo do ploch ochranné a izolační zeleně. Předpokládá se mimo jiné projednání s provozovateli těchto vedení, před zahájením příprav jakékoli stavební činnosti v ochranných pásmech těchto vedení.

B.4. VAZBY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ NA ŠIRŠÍ OKOLÍ

Jsou zejména v částech dopravní obslužnosti, napojení systémů technické infrastruktury.

Do návrhu řešení je zapracován i průběh a možnosti napojení mimo vlastní řešené území, protože v řešeném území se napojovací místa dopravní a technické infrastruktury nenacházejí. Napojení jednotlivých systémů technické infrastruktury je popsáno v příslušných částech této zprávy.

B.5. NÁVRH

Návrh řešení se zabývá především zastavitelnou částí řešeného území.

Koncepce navrženého řešení vychází z výše uvedených podmínek daných územním plánem a charakteristikami a vazbami na širší okolí. V rámci rozvojové plochy zastavitelného území jsou základními parametry navrženého využití ploch následující výměry:

- Celková plocha řešeného území 18,0539 ha
- Plochy pozemků k zástavbě RD 13,2996 ha
- Plochy veřejných prostranství ve smyslu Zadání ÚS 1,2150 ha
- Plochy nových pozemních komunikací 1,7414 ha
- Plochy chodníků 0,5471 ha
- Plochy ochranné a izolační zeleně 2,3968 ha

Návrh řešení území je koncipován především s ohledem na strukturu okolní zástavby a její měřítko. Základní funkcí území je bydlení v rodinných domech. Pro naplnění této funkce byla část území rozdělena na 107 pozemků pro rodinné domky, rozdělených do 3 etap (23 + 8 + 76 pozemků), o velikosti od cca 732 do 2.426 m^2.

Limity lokality, dané stávajícím průběhem vedení technické infrastruktury ani jiný koncept než etapizaci neumožňují. Využití a zástavba III. etapy bude možná až po realizaci přeložek příslušných vedení. Návrh parcelace je nutné brát jako nezávazný a lze ho modifikovat dle konkrétních požadavků majitelů pozemků a stavebníků.

Projekty CZ, s.r.o., Hradiště 96/8, 400 01 Ústí nad Labem
tel.: +420 475 211 782, e-mail: info-cz@projekty-cz.eu
IČ: 286 93 213, DIČ: CZ 286 93 213
OR-REG u Kraj. Soudu v Ústí n. Labem 21.3.2009 oddíl C, vložka 27130

1) I. ETAPA ZÁSTAVBY A VYUŽITÍ ÚZEMÍ JE VYMEZENA PLOCHOU, ŘEŠENOU VYDANÝM ÚZEMNÍM ROZHODNUTÍM ZE DNE 17.1.2012, POD č.j. MM/SO/S/2321/2012/Drab - **INFRASTRUKTURA LOKALITY RD ÚSTÍ NAD LABEM - HABROVICE**

2) II. ETAPA ZÁSTAVBY A VYUŽITÍ ÚZEMÍ - ZÁSTAVBA NA PLOCHÁCH TÉTO ETAPY DLE ÚZEMNÍ STUDIE, NENÍ NIČÍM OMEZENA

3) III. ETAPA ZÁSTAVBY A VYUŽITÍ ÚZEMÍ - ZÁSTAVBA NA PLOCHÁCH TÉTO ETAPY DLE ÚZEMNÍ STUDIE, JE PODMÍNĚNA PROJEDNÁNÍM A REALIZACÍ PŘELOŽEK STÁVAJÍCÍCH INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ - VIZ VÝKRES č. 03 TÉTO ÚZEMNÍ STUDIE

4) PRO ÚČELY TÉTO DOKUMENTACE JE ETAPIZACE POJATA Z TITULU TECHNICKÝCH ZÁLEŽITOSTÍ, NIKOLIV STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ

Součástí řešeného území je území, na které bylo vydáno pravomocné územní rozhodnutí na stavbu **„Infrastruktura lokality RD Ústí nad Labem Habrovice“** (ze dne 17.1.2012, pod č.j. MM/SO/S/2321/2012/Drab). Řešení stavby bylo zapracováno do územní studie a reprezentuje I. etapu zástavby a využití území.

II. etapa je tvořena plochami dalších pozemků, které je možné zastavět bez přeložek vedení technické infrastruktury.

Zastavitelné plochy lokality jsou v návrhu územní studie regulovány dvěma prvky. Je to jednak stavební čára volná, viz. ***01_Hlavní výkres***, ve vztahu k navrženým plochám veřejných prostranství s dopravní obsluhou a stávajícím místním komunikacím na obvodě řešeného území. Dále územním plánem určený typ zástavby, tedy rodinnými domky.

Součástí návrhu řešení jsou také veřejná prostranství. Ta jsou navržena v celkové výměře 1,2150 ha, což odpovídá podmínkám prostorového uspořádání, vyplývajících z ÚP Ústí nad Labem. Jsou navržena jako nezastavitelné kompaktní plochy mimo pozemní komunikace.

Dalším významným prvkem návrhu je dopravní obslužnost zastavitelných ploch i veřejných prostranství. V souladu s platným ÚP, jsou obslužné komunikace navrženy tak, aby umožnily přímou obsluhu všech budoucích nemovitostí.

Veřejný prostor navržených obslužných komunikací - ulic, je koncipován v minimální celkové šířce 8,5m s tím, že pro komunikaci se počítá s šířkou 6m. zbývající prostor je rozdělen na dvě části po obou stranách komunikace. Jedna část je rezervována pro jednostranný chodník, druhá pro ochrannou a izolační zeleň. Jejich celková šířka odpovídá požadavkům vyhlášky 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využití území. Návrh na šířkové uspořádání těchto veřejných prostranství není závazný. Bude upřesněn v rámci PD komunikací, řešených dle požadavků technických norem na místní komunikace.

Napojení lokality na okolní plochy je v souladu se zadáním a ÚP navrženo na navazující uliční síť. Pro dopravní obsluhu je využita jednak stávající místní

Projekty CZ, s.r.o., Hradiště 96/8, 400 01 Ústí nad Labem
tel.: +420 475 211 782, e-mail: info-cz@projekty-cz.eu
IČ: 286 93 213, DIČ: CZ 286 93 213
OR-REG u Kraj. Soudu v Ústí n. Labem 21.3.2009 oddíl C, vložka 27130

komunikace při východním okraji řešeného území – ulice K chatám a jednak místní komunikace při jižním okraji řešeného území – ulice Na pláni, Buzulucká a K. H. Borovského. Dále je navrženo napojení pěších komunikací řešeného území na budoucí cyklistickou stezku (ZD3-107).

Návrh řešeného území bude mít bezesporu vliv na změnu charakteru krajiny a krajinného rázu. Realizací záměrů územní studie k těmto změnám dojde už jen z důvodu, že v současné době se jedná o volné nezastavěné území na okraji zastavěné části města, s charakterem zemědělské krajiny. Řešené území je součástí většího celku, územním plánem navrženému k extenzívnímu územnímu rozvoji. Územní studie doporučuje citlivý přístup k návrhu jednotlivých staveb v území i úpravám parteru se zastoupením zeleně jak na veřejně přístupných plochách, tak na jednotlivých pozemcích.

C. TECHNICKÉ ŘEŠENÍ

C.1. DOPRAVA

a) VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Z dopravního hlediska je řešená lokalita vázána pouze na stávající místní komunikace. Jedná se o dva komunikační systémy. Na východním okraji řešeného území se nachází ulice K chatám, spojující místní části Habrovice a Skorotice s městem. V návaznosti na jižní okraj řešeného území jsou ulice Buzulucká, Na pláni a K. H. Borovského. Na tyto ulice je napojen dopravně obslužný systém řešených ploch.

b) POLOHA ÚZEMÍ V DOPRAVNÍM SYSTÉMU

Území navazujících místních částí Habrovice, Skorotice a městská čtvrť Všebořice, respektive jejich navazující část, je z dopravního hlediska stabilizovaným územím, obsluha jednotlivých zastavěných míst je založena na existenci místních komunikací lokálního místního významu. Řešené území určené pro zástavbu, leží v málo dopravně exponovaném území na okraji výše uvedených území.

Vazbu na řešený prostor zajišťují výše uvedené ulice. Dále po západním okraji řešeného území počítá ÚP Ústí nad Labem s trasou cyklistické trasy. V severojižním směru prochází územím stávající cyklistická trasa. Ta je řešením územní studie respektována s tím, že po realizaci navržené silniční cítě, bude vedena v trase nové komunikace, navazující na ulici Na pláni.

Na řešeném rozvojovém území ploch se nenachází žádná stávající místní komunikace. S ohledem na možnosti napojení na navazující uliční síť, jsou řešené

Projekty CZ, s.r.o., Hradiště 96/8, 400 01 Ústí nad Labem
tel.: +420 475 211 782, e-mail: info-cz@projekty-cz.eu
IČ: 286 93 213, DIČ: CZ 286 93 213
OR-REG u Kraj. Soudu v Ústí n. Labem 21.3.2009 oddíl C, vložka 27130

plochy z hlediska dopravní obsluhy řešeny jako jeden dopravní systém, rozdělený do etap dle nutnosti přeložek stávajících vedení technické infrastruktury.

c) MÍSTNÍ KOMUNIKAČNÍ SÍŤ

Lokality navržené k zástavbě zpřístupňují navržené místní komunikace. Tyto navržené komunikace zajistí dopravní obsluhu navržených pozemků pro výstavbu rodinných domků. Navržené komunikace jsou zpruhovány, pouze v jednom případě je navržena slepá komunikace s s úvrať ovým obratištěm. V rámci navržené etapizace, je navržený komunikační systém rozdělen tak, aby jednotlivé etapy byly zakončeny křižovatkou, která pro danou etapu bude sloužit jako koncové úvrať ové obratiště. V lokalitě nově navržená místní komunikace svým šířkovým uspořádáním odpovídá normovým požadavkům a kategorizaci dle ČSN 73 6110. Poloha obratiště je v souladu s požadavky vyhlášky 501/2006 Sb.

Kategorizace komunikací

Navržená místní komunikace má parametry, odpovídající komunikacím funkční skupiny “C“, se šířkou vozovky 6m. Na jedné straně vozovky je navržen chodník, na druhé zelený pás. Celková šířka veřejného dopravního prostoru je minimálně 8,5m. Tato šířka vyhovuje požadavkům Vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území (501/2006 Sb.). v této vyhlášce se v § 22 uvádí, že nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8m.

Směrové řešení

Místní komunikace jsou na stávající ulice napojeny ve 4 připojovacích bodech. Tyto body se nachází na jižním a východním okraji řešeného území. Jejich poloha je dána navazujícími stávajícími ulicemi. Mají tvar křižovatek „T“ nebo průsečných křižovatek.

Celková délka navržených místních komunikací v řešené lokalitě je 2.663,8m.
V návrhu je navržena jedna slepá komunikace s úvrať ovým obratištěm. Ostatní úseky komunikací jsou zokruhovány. Směrové řešení navržený komunikací bude upřesněno v rámci projektové přípravy stavby navržených komunikací.

Výškové řešení

Terén v řešeném území je svažitý s maximálním sklonem cca 9%. Navržené místní komunikace jsou v kontextu využitelnosti území navrženy dle možností souběžně s vrstevnicemi. Při realizaci by požadavky na maximální podélné sklony místních komunikací funkční skupiny „C“ stanovené ČSN 73 6110, měly být splněny.

Šířkové uspořádání

Projekty CZ, s.r.o., Hradiště 96/8, 400 01 Ústí nad Labem
tel.: +420 475 211 782, e-mail: info-cz@projekty-cz.eu
IČ: 286 93 213, DIČ: CZ 286 93 213
OR-REG u Kraj. Soudu v Ústí n. Labem 21.3.2009 oddíl C, vložka 27130

Místní komunikace jsou navrženy v souladu s ČSN 73 6110. Dále jsou navrženy tak, aby parametry příčných profilů odpovídaly průjezdu osobních vozidel a průjezdu vozidel dopravní obsluhy, údržby respektive vozidel určených pro svoz TDO.

Komunikace jsou navrženy tak, aby vyhovovaly požadavkům Vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území č. 501/2006 Sb. Zejména je dodržena zásada uvedená v § 22, kde minimální šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8m. Šířky dopravních veřejných prostorů v řešené lokalitě jsou navrženy 8,0m nebo 13,0m.

d) SÍŤ PĚŠÍCH KOMUNIKACÍ

Současný provoz pěších v rámci řešeného území je nulový. Případný provoz na ploše nezastavěného rozvojového území je živelný. Součástí řešení lokality určené k zástavbě je systém chodníků, které jsou z větší části navrženy v souběhu s obslužnými komunikacemi.

e) KLIDOVÁ DOPRAVA

V současnosti nejsou v řešeném území žádné plochy a objekty klidové dopravy. Návrh předpokládá, že parkování a odstavování vozidel bude probíhat na vlastních pozemcích jednotlivých rodinných domů. Pro pohotovostní parkování návštěvníků, je součástí návrhu řešení celkem 26 parkovacích míst pro osobní automobily.

f) HROMADNÁ DOPRAVA OSOB

Místní část Skorotice je obsluhována městskou hromadnou dopravou. Do jejího centra je vedena autobusová linka, procházející ulicí k Chatám, východně od řešené lokality. Nejbližší zastávka MHD je cca 150m od východního okraje řešené lokality. Návrh ÚS nepředpokládá doplnění nebo úpravu trasy MHD v souvislosti s využitím řešeného území.

g) DOPRAVNÍ LIMITY ÚZEMÍ

Do kategorie základních dopravních limitů patří některé omezující prvky, které mohou ovlivňovat činnost v území, vyplývající z platné legislativy a které je nutno při návrhu respektovat. Mezi ně patří např. stanovení ochranných pásem silnic a místních komunikací.

Silniční ochranné pásmo upravuje zákon 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích.

Silniční ochranné pásmo činí 15m od osy vozovky nebo od osy přilehlého pásu silnice II. třídy nebo III. třídy a místní komunikace II. třídy. V silničních ochranných pásmech je zakázáno mimo jiné provádět stavby a stavební práce.

Vyjímky z ochranného pásma uděluje silniční správní úřad za podmínek uvedených v zákoně.

h) ROZHLEDOVÉ POMĚRY

V grafické části územní studie jsou do navržených křižovatek, zakresleny rozhledové trojúhelníky, dokládající rozhledové poměry na navržených křižovatkách.

C.2. ODPADY

Na řešených plochách, ani v jejich blízkosti se nenalézá řízená skládka. Odpady, produkované budoucími obyvateli a uživateli nemovitostí na řešeném území, budou likvidovány pravidelným svozem TS města Ústí nad Labem. Nová zástavba bude napojena na systém svozu komunálního odpadu města Ústí nad Labem.

Do řešených ploch nezasahuje žádné evidované pásmo hygienické ochrany.

C.3. VODOVOD

V návaznosti na řešené území – v prostoru stávajících místních komunikací a částečně na řešeném území, se nachází veřejné vodovodní řady, které jsou ve správě SčVK a.s., závod Ústí nad Labem. Jedná se jednak o tranzitní vodovodní řad procházející územím a jednak o zásobovací vodovodní řady pro navazující zástavbu.

Tyto stávající vodovodní řady jsou dle sdělení provozovatele v dobrém fyzickém stavu. Pro realizaci zástavby obytnými objekty je dimenze stávajících řadů dostatečná, včetně zabezpečení průtoků, nutných pro požární zabezpečení.

Návrh řešení územní studie počítá s částečnou přeložkou – vymístěním tranzitního řadu z navržených pozemků, do prostoru ochranné izolační zeleně. Před zahájení přípravy zástavby na pozemcích zatížených stávající trasou vodovodního řadu, musí být projednána a realizována přeložka.

Pro zásobení řešeného území pitnou vodou bude zřízen nový vodovodní systém, který bude připojen na stávající vodovodní řad. Nový vodovod bude dostatečně kapacitní pro zabezpečení dodávky pitné vody pro novou zástavbu i pro její požární zabezpečení. Pro napojení jsou využity projednané napojovací body v rámjci vydaného územního rozhodnutí na stavbu **„Infrastruktura lokality RD Ústí nad Labem – Habrovice“ .**Dále je v souladu s ÚP Ústí nad Labem, navrženo napojení do stávajících vodovodních řadů v ulicích Buzulucká a K. H. Borovského.

C.4. KANALIZACE

Splašková kanalizace

V řešeném území se v současné době nenachází žádná stoka splaškové kanalizace napojená na ČOV. ÚP města předpokládá odkanalizování území výstavbou systému gravitační stoky v ulici K chatám. Do této stoky je napojen systém stok v rámci stavby **„Infrastruktura lokality RD Ústí nad Labem – Habrovice“.** Na tento systém je gravitačním způsobem napojen systém splaškových stok zajišťujících odkanalizování většiny zbylých řešených ploch. Menší část s ohledem na morfologii terénu je v souladu s ÚP Ústí nad Labem napojena do stávající jednotné kanalizace v ulicích Buzulucká a K. H. Borovského.

Napojení I. a II. etapy využití a zástavby území je možné v rámci projektové přípravy výstavby variantně navrhnout do stávající ČOV v ulici K chatám. Je situována u paty hráze Habrovického rybníka mimo řešené území. Toto řešení je však možné pouze po předchozím projednání s majitelem ČOV (statutární město Ústí nad Labem). Napojení části systému stok splaškové kanalizace si vyžádá prověření kapacitních možností stávající ČOV a vyhodnocení jejího technického stavu, případně rekonstrukci.

Dešťová kanalizace

V řešeném území bude vybudován systém stok dešťové kanalizace. Navržené stoka zajistí odvodnění zpevněných ploch, navržených na plochy veřejných prostranství. Systém stok je z větší části napojen do místní vodoteče – Bílý potok, ve správě Povodí Ohře s. p. s ohledem na kapacitu koryta, jsou před vyústní objekty navrženy podzemní retenční nádrže. Kapacity budou navrženy v rámci projektové přípravy zainvestování řečených ploch. Menší část s ohledem na morfologii terénu je v souladu s ÚP Ústí nad Labem, napojena do stávající jednotné kanalizace v ulicích Buzulucká a K. H. Borovského.

Srážkové vody z povrchu pozemků jednotlivých stavebníků rodinných domů budou zachycovány a likvidovány přímo na těchto pozemcích.

I přes navržené využití území pro zástavbu, zůstává v cílovém stavu cca 75% ploch nezpevněných, umožňujících vsak srážkových vod. Z tohoto důvodu není navrhováno žádné opatření, zajišťující retenci srážkových vod na řešeném území.

C.5. ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Rozvody elektro VN, NN

Nová zástavba bude napojena na stávající kabelový rozvod VN, který se nachází na východním okraji řešeného území v prostoru stávající místní komunikace – ulice K chatám. V rámci územního řízení na stavbu **„Infrastruktura lokality RD Ústí nad Labem – Habrovice“,** bylo projednáno napojení této stavby na novou trafostanici, lokalizovanou v ploše této stavby. V řešení územní studie je navržena další

Projekty CZ, s.r.o., Hradiště 96/8, 400 01 Ústí nad Labem
tel.: +420 475 211 782, e-mail: info-cz@projekty-cz.eu
IČ: 286 93 213, DIČ: CZ 286 93 213
OR-REG u Kraj. Soudu v Ústí n. Labem 21.3.2009 oddíl C, vložka 27130

trafostanice připojená vedením VN tak, aby byly pokryty nároky na el. energii v celém řešeném území. Na navržené trafostanice navazuje rozvod NN, zajišťující distribuci el. energie k jednotlivým pozemkům.

Přeložky stávajících vedení VN

Samostatnou částí návrhu územní studie jsou přeložky vrchních vedení VN. Jak je výše uvedeno, stávající trasy některých částí vedení značně omezují nebo zcela znemožňují využití ploch dané ÚP Ústí nad Labem. Z tohoto důvodu jsou navrženy přeložky částečně řešené v rámci ploch řešených územní studií a částečně mimo řešené území (vedení VN v ploše Z4-11). Plochy, které jsou v současné době zatíženy stávajícími trasami vedení, jsou vyčleněny do III. etapy zástavby a využití území s tím, že tato etapa bude připravena k realizaci a realizována po projednání navržených přeložek jednak s provozovatelem těchto vedení a jednak s pořizovatelem územní studie, pokud se nové trasy dotknou platného ÚP Ústí nad Labem.

Vlastníkem a provozovatelem distribuční sítě je SČE a.s. Děčín, závod Ústí n/L.

Veřejné osvětlení

V území pro budoucí výstavbu nejsou žádná zařízení VO umístěna. Pro novou zástavbu bude navrženo veřejné osvětlení se samostatným spínacím bodem, napojeným na stávající rozvody NN v prostoru navržené TS.

C.6. ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Řešenou plochou neprochází žádné vysokotlaké plynovody. Středotlaký plynovod prochází podél východního okraje řešeného území v ulici K chatám.

Pro zásobení řešeného území zemním plynem, bude zřízen nový STL plynovod, který bude připojen na výše uvedený stávající STL plynovod.

Část nových rozvodů STL byla navržena a projednána v rámci územního řízení stavby „**„Infrastruktura lokality RD Ústí nad Labem – Habrovice“.** Tento systém je doplněn o další úseky, pokrývající ostatní pozemky ve zbylých etapách zástavby a využití území.

Nový plynovod bude dostatečně kapacitní pro zabezpečení dodávky zemního plynu pro novou zástavbu, a to jak pro vaření, tak pro vytápění RD. Nová vedení STL plynovodu budou novým vedením trasovaným v profilu nové obslužné komunikace. Provozovatelem STL plynovodu je Severočeská plynárenská a.s. Ústí n/L.

Zpracoval Ing. arch. Jiří Kňákal

Projekty CZ, s.r.o., Hradiště 96/8, 400 01 Ústí nad Labem
tel.: +420 475 211 782, e-mail: info-cz@projekty-cz.eu
IČ: 286 93 213, DIČ: CZ 286 93 213
OR-REG u Kraj. Soudu v Ústí n. Labem 21.3.2009 oddíl C, vložka 27130