Územní studie

Z4-110 a ZD-103 k.ú. Habrovice

A. TEXTOVÁ ČÁST

OBSAH

OBSAH 2
1. Identifikační údaje 3
2. Základní údaje o území a zhodnocení stávajícího využití území 3
Charakteristika a využití území, širší vztahy 3
Řešené území: 3
Použité podklady 4
Limity území 4
Problémy v území 4
3. Urbanistické řešení 5
Koncepce 5
Zastavovací podmínky 6
4. Návrh dopravního řešení 6
Napojení na nadřazené komunikace 6
Parkování v klidu 7
5. Technická infrastruktura 7
Elektrická energie 7
Plyn 7
Sdělovací sítě 7
Vodovod 7
Splašková kanalizace 7
Dešťová kanalizace 7
6. Etapizace a podmíněnost 7
7. Vyhodnocení souladu s požadavky a připomínkami orgánů veřejné správy, popř. správců technické infrastruktury 8
DOSS 8
Správci technické infrastruktury 8
8. Komplexní odůvodnění navrženého řešení 8
Cíle 8
Účel 8

1. Identifikační údaje

Pořizovatel:

Magistrát Města Ústí Nad Labem
Odbor územního plánování a stavebního řádu
Velká Hradební 8
401 00 Ústí nad Labem

Zpracovatel:

Ing. arch. Tomáš Beneš
Ve Struhách 969/13, 160 00 Praha 6
IČ: 88195848
ČKA: 04210
tomasbenes@tb-a.cz
www.**tb-a**.cz

Datum zpracování:

10/2022 – 01/2023

2. Základní údaje o území a zhodnocení stávajícího využití území

Charakteristika a využití území, širší vztahy

Řešené území se nachází na severozápadním okraji města Ústí nad Labem. Původně samostatná vesnice Habrovice je nyní součástí Ústí nad Labem. Jižním směrem navazuje městská část Skorotice, východně Strážky. Západně prostor dolů a zaniklé vesnice Úžín. Těžba již neprobíhá, je zde ale skládka toxického odpadu. Tímto směrem také leží neveřejné vnitrostátní (sportovní) Letiště Ústí nad Labem (LKUL). Dále Nový rybník s možností koupání, rybářský revír Jezera Dělouš, golfové hřiště a nedaleké přírodní partie Krušných hor a Českého středohoří. Z hlediska dopravní dostupnosti je velmi důležitá blízkost dálnice D8 z Drážďan do Prahy a silnice I/13 propojující severozápad ČR. Dobrá dostupnost je i opačným směrem – do centra a to jak autem, tak autobusy MHD. Těmi je možné se rychle dostat do centra a na hlavní nádraží na důležitém vlakovém koridoru.

Řešené území:

1. zastavitelná plocha Z4-110 v k. ú. Habrovice o celkové rozloze 4769,5914 m^2,
2. zastavitelná plocha ZD-103 v k. ú. Habrovice o celkové rozloze 439,3998 m^2.

Zastavitelná plocha Z4-110 se nachází na pozemcích p. č. 275/1, 275/2 v k. ú. Habrovice a na části p. p. č. 274 v k. ú. Habrovice.

Zastavitelná plocha ZD-103 v k. ú. Habrovice se nachází na části pozemku p. č. 274 v k. ú. Habrovice.

Použité podklady

- Katastrální mapa,
- ÚAP,
- ÚP.

Limity území

- archeologické naleziště, I. zóna

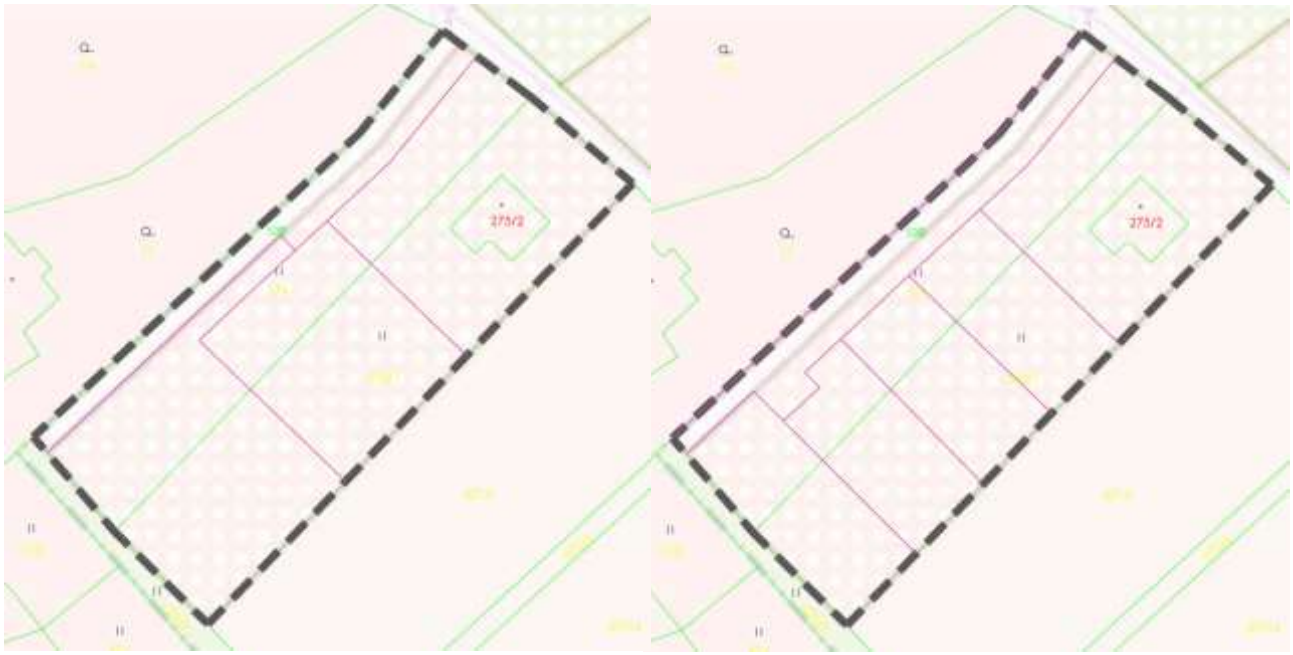
Problémy v území

Lokalita je typická nekoncepčním rozvojem periferní části města, kdy se původní samostatné vesnice rychle rozvíjí v kontextu blízkosti většího města. To se většinou děje postupným „přilepováním“ nových skupin rodinných, případně i bytových domů bez jakéhokoliv plánu a bez patřičných investic do veřejné infrastruktury. Především šířkové parametry veřejných komunikací mohou být při dalším rozšiřování osídlení v lokalitě problematické. Územní studie řešení pouze malou část, kde oproti stávajícímu stavu přibyde pouze jeden stavební pozemek, tento rozvoj je tak možný i za stávajícího stavu.

3. Urbanistické řešení

Koncepce

Více než polovina řešeného území je již v současném stavu využívána jako rodinným dům a zahrada a není předpoklad, že by se tento stav měl měnit. Územní studie tento fakt respektuje a na zbytku území vymezuje pouze jeden stavební pozemek. Ten je umístěn na p. p. č. 274 v k. ú. Habrovice a je zúžen o pruh veřejného prostranství dle ÚP. Byly prověřovány i jiné varianty, ale ty by znamenaly buďto nutnost využití p. p. č. 275/1 v k. ú. Habrovice, anebo vymezení nepřiměřeně malých stavebních pozemků.



Varianta 1 a 2 – nutnost zásahu do p.č. 275/1 v k. ú. Habrovice.

Varianta 3 – nepřiměřeně malé stavební pozemky.

Zastavovací podmínky

Územní plán řešené území definuje plochou BI:

BI plochy bydlení v rodinných domech městské a příměstské

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
- maloobchod, stravovací zařízení a neruší provozy služeb, sloužící výhradně pro potřebu tohoto území
- sportovní a rekreační objekty a plochy, sloužící pro potřebu tohoto území
- penziony s omezenou ubytovací kapacitou do 20 lůžek
- zařízení drobné řemeslnické výroby a služeb nerušící bydlení

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 m^2, do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace - zastavitelnost nových pozemků max. 30 %, do které se započítávají veškeré zpevněné plochy, přístřešky, terasy zastřešené i nezastřešené, bazény, zahradní domky a podobné stavby

e) nepřípustné
- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

Je navržena regulace, která vychází ze stávajícího objektu v řešeném území.

Otevřená stavební čára je definována takto:
Uliční fasády navržených staveb musí být v poloze otevřené stavební čáry, ale nemusí využít celou její délku. Odsadit je možné pouze vstup, vjezd do garáže nebo lodžie, a to maximálně na 30 % plochy uliční fasády, předsadit je možné pouze zastřešení vstupu, balkóny, přesah střechy a kryté parkovací stání.
Přesah střechy přes stavební čáry může být maximálně 0,5 m.
Doplňkové stavby (altány, skleníky, bazény, apod.) je možné umisťovat mimo vymezené zastavitelné plochy, doporučeno je jejich umístění do zadních částí pozemků dále od ulice.
Typ a sklon střech není určen.

Maximální zastavěnost stavebního pozemku je stanovena na **30 %**. **Minimální koeficient zeleně** (podíl součtu nezpevněných ploch a plochy stavebního pozemku) je stanoven na **50 %**.

4. Návrh dopravního řešení

Napojení na nadřazené komunikace

Sítí místních obslužných komunikací je možné se napojit na silnice č. 30 a 528. Ty vedou do centra Ústí nad Labem a k dálnici D8.

Parkování v klidu

Veškerá legislativně vyžadovaná parkovací stání je nutné realizovat na vlastním stavebním pozemku. Na veřejných komunikacích žádná navrhována nejsou.

5. Technická infrastruktura

V dalších stupních PD je nutné respektovat ochranná pásma následujících sítí technické infrastruktury:

Elektrická energie

V přiléhající obslužné komunikaci je podzemní vedení NN.

Ochranná pásma stávajících energetických rozvodných zařízení dle platného energetického zákona č. 458/2000 Sb., §98, odst. 2, zůstávají zachována podle předpisů platných před účinností tohoto zákona:

- kabelová vedení všech druhů napětí – 1 m po obou stranách krajního kabelu.

Plyn

Není v lokalitě zaveden, resp. vedení STL je až v hlavní komunikaci procházející obcí.

Sdělovací sítě

V Habrovicích je síť metalických kabelů společnosti CETIN, a. s., ale v komunikaci vedoucí k řešenému území chybí.

Vodovod

Napojení na veřejný vodovodní řad je možné z přilehlé komunikace.

Splašková kanalizace

Napojení na splaškovou kanalizaci je možné z přilehlé komunikace.

Dešťová kanalizace

Veškeré dešťové vody je nutné likvidovat přímo na stavebních pozemcích, řešení je ponecháno na budoucích stavebnících. Co se týče veřejných prostranství, je v řešeném území pouze 4 m široký pruh podél západní hrany. Jedná se ale pouze o pěší průchod, dešťové vody zde budou likvidovány povrchově vyspádováním do trávníku.

6. Etapizace a podmíněnost

Není navržena.

7. Vyhodnocení souladu s požadavky a připomínkami orgánů veřejné správy, popř. správců technické infrastruktury

DOSS

Odbor dopravy a majetku MmÚ (silniční správní úřad)

Bez připomínek.

Odbor životního prostředí MmÚ

Upozornění na parametry nových komunikací umožňujících bezkolizní provoz svozové techniky. ÚS žádné nové komunikace nenavrhuje. Jinak bez připomínek.

Městský obvod Ústí nad Labem – město

Bez připomínek.

Správci technické infrastruktury

ČEZ Distribuce, a.s.

Požadavek na doplnění textové části vložen do kapitoly 5.

SČVK, a.s.

Uvedené možnosti napojení na stávající infrastrukturu budou zohledněny v navazujících stupních PD.

8. Komplexní odůvodnění navrženého řešení

Cíle

Navržení optimálního využití území vzhledem k umístění plochy a její 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, napojení na dopravní a technickou infrastrukturu s ohledem na existující limity v území.

Územní studie v koncepční fázi (viz. kapitola 3. Urbanistické řešení) prověřila různé možnosti uspořádání řešeného území. Vzhledem k malé rozloze a stávajícím poměrům bylo navrženo řešení, které nevyžaduje žádné investice do veřejné infrastruktury a je v souladu s majetkoprávními poměry i ÚP.

Účel

Územní studie bude po schválení pořizovatelem a vložení do evidence územně plánovací činnosti sloužit jako podklad pro rozhodování v území. Vyplyne-li při zpracování

územní studie potřeba změny, může být územní studie použita i jako podnět pro zpracování, aktualizaci nebo změnu územně plánovací dokumentace (dále jen „ÚPD“).

Územní studie respektuje stávající ÚP a je tedy územní studií pro rozhodování v území. V průběhu zpracování nebyla shledána potřeba změny ÚP.