PLOCHA ZMĚNY Z4-6 a ZD4-108, k.ú. HABROVICE

Zpracovatel: MR&S architekti, s.r.o.
Ing.arch. David Strach
Ing.arch. Dana Strachová
Ocelářská 344/10, 190 00 Praha 9
t. 774 212 283, 777 951 255
e. david.strach@mr-s.cz
dana.svobodova@mr-s.cz
www.mr-s.cz

PLOCHA ZMĚNY Z4-6 a ZD4-108, k.ú. HABROVICE

T E C H N I C K Á Z P R Á V A

A/ IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE
B/ ZÁKLADNÍ ÚDAJE
C/ PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH DLE PLATNÉ ÚPP
D/ PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ DLE PLATNÉ ÚPP
E/ URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ
F/ REGULACE PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB
G/ TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA
H/ USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

A/ IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název: PLOCHA ZMĚNY Z4-6 a ZD4-108, k.ú. HABROVICE
Místo: HABROVICE, k.ú. Habrovie 636436
Stupeň dokumentace: Územní studie
Zpracovatel: MR&S architekti, s.r.o.
Ocelářská 344/10, Praha 9
IČO: 28458389
DIČ: CZ28458389

B/ ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Řešeným územím je plocha změny Z4-6 se způsobem využití „BI plochy bydlení v rodinných domech městské a příměstské“ na p. p. č. 271/18, 271/19 a části 271/25 v k. ú. Habrovice a plocha změny ZD4-108 se způsobem využití „PV plochy veřejných prostranství“ na části p. p. č. 271/25.

CÍLE ÚZEMNÍ STUDIE
Navržení optimálního využití území vzhledem k umístění obou 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 a navržení napojení obou ploch na dopravní a technickou infrastrukturu. Územní studie zároveň prověří navrhované plochy z hlediska výrazné změny charakteru krajiny, krajinného rázu, fragmentace, prostupnosti a retence (retenční schopnosti). Územní studie bude sloužit jako podklad pro rozhodování v území.

C/ PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH DLE PLATNÉ ÚPD

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 nerušící 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 m2, 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

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

D/ PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ DLE PLATNÉ ÚPD

Dle Územního plánu Ústí nad Labem- kapitola j) je p. p. č. 271/18, 271/19 a části 271/25 v k. ú. Habrovice součástí plochy změny Z4-6 a části p. p. č. 271/25., 2 k.ú. Habrovice součástí plochy změny ZD4-108, jejíž využití je podmíněno zpracováním územní studie s cílem prověření urbanisticko- architektonické koncepce řešení v závislosti na řešení dopravní a technické infrastruktury předmětného území. Územní studie bude zpracována v souladu s §30 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon.

E/ URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ

Řešená lokalita se nachází na jižním okraji obce Habrovice k.ú. Habrovice. Její rozsah je 4554,5 m2 a navazuje na konci obce na obytnou zástavbu rodinných domů. Na severovýchodní straně nedaleko od řešeného území se nachází rybník. Byla zhotovena prováděcí studie, na jejíž základě je navržena cesta řešeným územím pro umožnění migrace zvláště chráněný druh živočichů – žab. Území je mírně svahované k příjezdovým komunikacím k jihozápadu. V současné době je řešená lokalita nezastavěná a nevyužívaná. S přihlédnutím k orientaci lokality ke světovým stranám, poloze vůči obslužným komunikacím a konfiguraci terénu budou jednotlivé stavby pro bydlení osazeny, aby každá stavba měla

vytvořené dobré podmínky pro oslunění obytných místností, venkovní pobytové plochy a přirozené výškové osazení do terénu.
V řešeném území byly vytvořeny 3 stavební parcely. Parcelace je nezávazná.
Dle požadavků Odboru životního prostředí Magistrátu města Ústí nad Labem bude využití a zastavitelnost parcely č. 3 řešena po doplnění této územní studie o biologické hodnocení parcely č. 3 ve smyslu §67 podle §45i zákona č. 114/1992 Sb. Do doby doplnění územní studie o biologické hodnocení parcely č. 3 nelze na této parcele umisťovat žádné stavební záměry. Schválení doplněné územní studie bude podmíněno kladným vyjádřením Odboru životního prostředí Magistrátu města Ústí nad Labem.

F/ REGULACE PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB

Na pozemcích bude vymezena plocha pro parkovací stání.
Stavby budou osazeny s odstupem 5m od hranic sousedních pozemků.
Umístění staveb na pozemku bude dáno optimalizaci podmínek pro oslunění (zastavění při severní hraně pozemku), co nejlepšího využití pozemku (situování v přední části parcel, využití západní strany pro umístění venkovních pobytových ploch- zahrady,..), konfiguraci terénu. Stavby budou mít max. 1NP + obytné podkroví. Variantou podkroví je ustupující podlaží o max. ploše 70% plochy 1NP.
Max. úroveň hřebene/ atiky ustupující podlaží je 9 m vztaženo v úrovni podlahy 1.NP.
Zastavitelnost pozemků je max. 30% , započítávají se do ní veškeré
zpevněné plochy, přístřešky, terasy zastřešené i nezastřešené, bazény, zahradní domky a podobné stavby.
Oplocení pozemků směrem do ulice bude situováno na hranici veřejného prostoru. Oplocení na parcelách bude řešeno nestavebním způsobem tj. bez podezdívky např. či jiné průchodní oplocení kombinované s živým plotem. Oplocení nesmí zasahovat do rozhledového pole připojení staveb na pozemní komunikaci. Řešení uličního oplocení bude součástí projektové dokumentace pro stavební povolení jednotlivých staveb pro bydlení.

LIMITY ÚZEMÍ

V řešeném území se uplatňují následující limity využití území:
technické infrastruktury

G/ TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Koncepce technické infrastruktury reprezentuje zásobování pitnou vodou, likvidace splaškových vod a odkanalizování dešťových vod, zásobování elektrickou energií, plynem.

PITNÝ VODOVOD

Řád pitného vodovodu bude přiveden v komunikaci parc.č. 256 v k.ú. Habrovice. V místě napojovacího bodu je dále rozváděn v profilu ulice směrem ke všem pozemkům určeným pro rodinnou zástavbu.

KANALIZACE SPLAŠKOVÁ

Splaškové vody budou odváděny do plánovaného kanalizačního řadu dle ÚP Ústí nad Labem umístěného v komunikaci podél řešeného území (ze které je řešen přístup na pozemky) a pokračující dále nově navrženou cestou mezi parcelami 2 a 3.
Do doby jejího zřízení, protažení kanalizace, bude odvod řešen pro jednotlivé parcely individuálně pomocí vlastních domovních ČOV či bezodtokových kanalizačních jímek.

KANALIZACE DEŠŤOVÁ

Dešťové vody z veřejných ploch a komunikací budou odváděny do místních recipientů.
Dešťové vody na stavebních pozemcích budou zasakovány na vlastních pozemcích.

ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ
Zásobování elektrickou energií řešené lokality je rozšířeno ze stávajícího vedení elektrické energie NN.

ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM
Objekty RD budou napojeny díky nové pl. přípojce na stávající STL vedení v přístupové komunikaci.

ÚZEMÍ
Řešené území je v současné době nezastavěné, před zahájením výstavby technické infrastruktury a staveb pro bydlení bude nutno sejmout ornici. Ta bude uložena na dočasné skládce a použita po skončení výstavby na úpravy.

KOMUNIKACE, ZPEVNĚNÉ PLOCHY
Dopravní napojení je řešeno z místní stávající komunikace ve vlastnictví Statutárního města Ústí nad Labem.

H/ USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Charakter krajiny, krajinný ráz, fragmentace, prostupnost a retence
Řešené území doplňuje nezastavěné plochy na okraji obce. Navazuje tak na stávající obytné objekty, charakter krajiny a krajinný ráz obytného území se nemění, posouvá se. Fragmentace území je dána rozdělěním na 3 samostatné parcely. Území je rozděleno nově vzniklou cestou charakteru ploch „PV-Plochy veřejných prostranství“ (plocha změny ZD4-108), území je tak prostupné ve svém příčném směru. Území s parcelami pro rodinné domy předpokládá dostatečný rozsah nezpevněných ploch, které budou schopny pojmout dešťové vody.

Zajištění migrace zvláště chráněných druhů živočichů
Návrh opatření dle Biologické hodnocení ve smyslu §67 podle §45i zákona 114/1992 Sb.: p.p.č. 271/18, 271/19,271/21- Habrovice zpracované firmou Juros s.r.o. Zpracovatelem p. Ing. Majerem

Návrhy opatření zoologie - ptactvo:
 Nejsilnějším negativním dopadem je plašení, rušení zahnízděných ptáků v okolí ve fázi výstavby. Vzhledem k rozsahu však i tento vliv nelze považovat za významný. Není nutné z tohoto hlediska navrhovat omezující opatření.
 Vzhledem k absenci keřového a stromového porostu rovněž není nutné jakkoliv omezovat zábory v rámci ohraničeného pozemku. Důležité je však ničení nebo rušení biotopů dopravní nebo jinou technikou za příjezdovou cestou směrem k vodoteči (biokoridor), kde se vyskytuje funkční porost vzrostlých stromů. Tyto biotopy jsou využívány daleko větší diverzitou ornitofauny reprodukčně i troficky.
 Před vydáním územního rozhodnutí, tzn. před zahájením jakékoliv činnosti spojené se zásahem do biotopů - skrývky zeminy, úpravy terénu, odstraňování porostů, stavební činnosti – **není nutné žádat o udělení výjimky ze zákazů** ve smyslu zákona č. 114/1992 Sb. v platném znění /§ 50, resp. § 56/.
 Po dobu realizace výstavby záměru není nutná z hlediska ornitofauny přítomnost biologického dozoru.

Návrhy opatření - obojživelníci:
 Před vydáním územního rozhodnutí, tzn. před zahájením jakékoliv činnosti spojené se zásahem do biotopů - skrývky zeminy, úpravy terénu, odstraňování porostů, stavební činnosti – **není nutné žádat o udělení výjimky ze zákazů** pro příslušné druhy ve

smyslu zákona č. 114/1992 Sb. v platném znění /§ 50, resp. § 56/ příslušný orgán ochrany přírody. Je nutné uvést, že nedojde k ohrožení populací uvedených druhů obojživelníků v rámci širšího území. V tomto případě se bude jednat spíše o nahodilé negativní působení na úrovni jedinců.
 V rámci zemních a stavebních prací pak nelze vyloučit riziko likvidace jedinců. Tito se sice na dotčených parcelách nevyskytují ve větší hustotě než v okolí. Přesto doporučujeme výstavby předem vybudovat oplocení s podezdívkou, která zabrání průchodu žab do prostor stavby nebo zajištění odborně způsobilé osoby, která vybuduje a bude udržovat v provozuschopném stavu dočasné zábrany, které budou mít rovněž „barierový a naváděcí“ efekt. V případě dočasných opatření doporučujeme udržovat zábrany ve vegetačním období po celou dobu aktivity obojživelníků a okolo celého prostoru dotčených parcel. Odchytové nádoby v tomto případě nebudou nutné, protože vzdálenost volného přístupového prostoru za dotčenými parcelami je pro zjištěné chráněné obojživelníky dostupná a překonatelná.
 Oplocení na parcelách bude řešeno nestavebním způsobem tj. bez podezdívky např. či jiné průchodní oplocení kombinované s živým plotem.
 Důležité je však zamezení ničení nebo rušení biotopů dopravní nebo jinou technikou ve fázi výstavby za příjezdovou cestou směrem k vodoteči (biokoridor), kde se vyskytuje funkční porost vzrostlých stromů. Tyto biotopy jsou využívány daleko větší abundancí (početností) druhů batrachofauny reprodukčně i troficky.
 Po dobu realizace výstavby záměru je vhodná přítomnost biologického dozoru.

Návrhy opatření zoologie - plazi:
 Před vydáním územního rozhodnutí, tzn. před zahájením jakékoliv činnosti spojené se zásahem do biotopů - skrývky zeminy, úpravy terénu, odstraňování porostů, stavební činnosti – **není** ani v tomto případě **nutné žádat o udělení výjimky ze zákazů** pro příslušné druhy ve smyslu zákona č. 114/1992 Sb. v platném znění /§ 50, resp. § 56/ příslušný orgán ochrany přírody.
 V rámci zemních a stavebních prací pak nelze vyloučit riziko likvidace jedinců. Tito se však na dotčené parcele nevyskytují ve větší hustotě než v okolí. Není tedy nutné jakékoliv časové nebo prostorové omezení v rámci případní stavby.
 Ve fázi užívání stavby však považujeme za užitečné - lokalitu ponechat pro plazi dostupnou tím způsobem, že technicky budou po obvodu oplocení pozemku ponechány stálé otvory pro případnou migraci v jarním nebo letním období.
 Vzhledem k absenci keřového a stromového porostu rovněž není nutné jakkoliv omezovat zábory v rámci ohraničeného pozemku. Důležité je však ničení nebo rušení biotopů dopravní nebo jinou technikou za příjezdovou cestou směrem k vodoteči (biokoridor), kde se vyskytuje funkční porost vzrostlých stromů. Tyto biotopy jsou využívány daleko větší abundancí (početností) druhů herpetofauny v rámci reprodukčních a potravních aktivit

Návrhy opatření zoologie - savci:
V průběhu průzkumu byly zjištěny běžné druhy, které se vyskytují v rámci širšího regionu. Žádný z druhů nepatří mezi zvláště chráněné dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny v platném znění, resp. vyhlášky č. 395/1992 Sb. v platném znění.
V rámci investičního záměru je možné předpokládat negativní ovlivnění druhů pouze na úrovni jedinců. Na základě výše uvedeného proto nepovažujeme za nutné navrhovat pro savce ochranná, kompenzační či legislativní opatření.

Návrhy opatření zoologie - bezobratlí:
Na základě průzkumu bezobratlých na výše uvedené stavební ploše nejsou žádné námitky proti jakýmkoliv akcím plánovaných v tomto prostoru.
Návrhy opatření flora:

V prostoru byl zjištěn výskyt 58 druhů vyšších cévnatých rostlin, žádný z nich není uveden v kategorii zvláště chráněných druhů rostlin v prováděcí vyhlášce č. 395 zákona č.114/1992 sb. o ochraně přírody a krajiny, ani v Červeném a černém seznamu cévnatých rostlin ČR (Procházka 2001). Na lokalitě nebyla zjištěna přítomnost přírodního biotopu ve smyslu Katalogu biotopů (Chytrý et al. 2001). Vegetaci tvoří ruderální a synantropní byliny, expanzivní traviny a jednoleté byliny na disturbancí narušených místech.

V Praze dne 3.9.2013

Ing.arch. David Strach