Ing.arch.Diana Juračková

Atelier: 400 11 Ústí n.L., Pincova 2967/5, tel. 773 909 044

e-mail: diana.jurackova @yahoo.de

Územní studie „Plocha změny Z4-8 a plocha přestavby P4-5, k. ú. Habrovice“
TECHNICKÁ ZPRÁVA - NÁVRH

listopad 2012

Územní studie na výše uvedenou lokalitu, kterou je nutno dle požadavků nového územního plánu města Ústí nad Labem řešit a prokázat vhodnost využití území, jako podklad pro územní studii bylo magistrátem města Ústí nad Labem vydáno zadání, viz níže.

Obsah:

Technická a průvodní zpráva

Zadání	str.2-7
Návrh	str.8-11
Hlavní výkres	**1:1000**
Architektonická situace	**1:1000**
Koordinační situace	**1:1000**

Územní studie „Plocha změny Z4-8 a plocha přestavby P4-5, k. ú. Habrovice“
ZADÁNÍ

Dle § 30 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, stanovuje pořizovatel územní studie následující zadání:

Obsah: **Navržení, prověření a posouzení využití území v k. ú. Habrovice – plocha změny Z4-8 a navazující plocha přestavby P4-5 obě se způsobem využití „BI plochy bydlení v rodinných domech městské a příměstské“.**

Rozsah: **Řešeným územím je plocha změny Z4-8 o rozloze 16904,19 m^2 se způsobem využití „BI plochy bydlení v rodinných domech městské a příměstské“ na p. p. č. 251/9, 251/8, 251/7, 250/11, 250/8, 251/6 a částech p. p. č. 251/3, 251/1 v k. ú. Habrovice a plocha přestavby P4-5 o rozloze 1571,91 m^2 se způsobem využití „BI plochy bydlení v rodinných domech městské a příměstské“ na p. p. č. 251/5 a 251/2 v k. ú. Habrovice.**

Cíle: **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 s ohledem na navazující interakční prvek „702 U Habrovic“ a blízké lokální biocentrum „Habrovický rybník“ a navržení napojení obou ploch na dopravní a technickou infrastrukturu.**

BI plochy bydlení v rodinných domech městské a příměstské

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

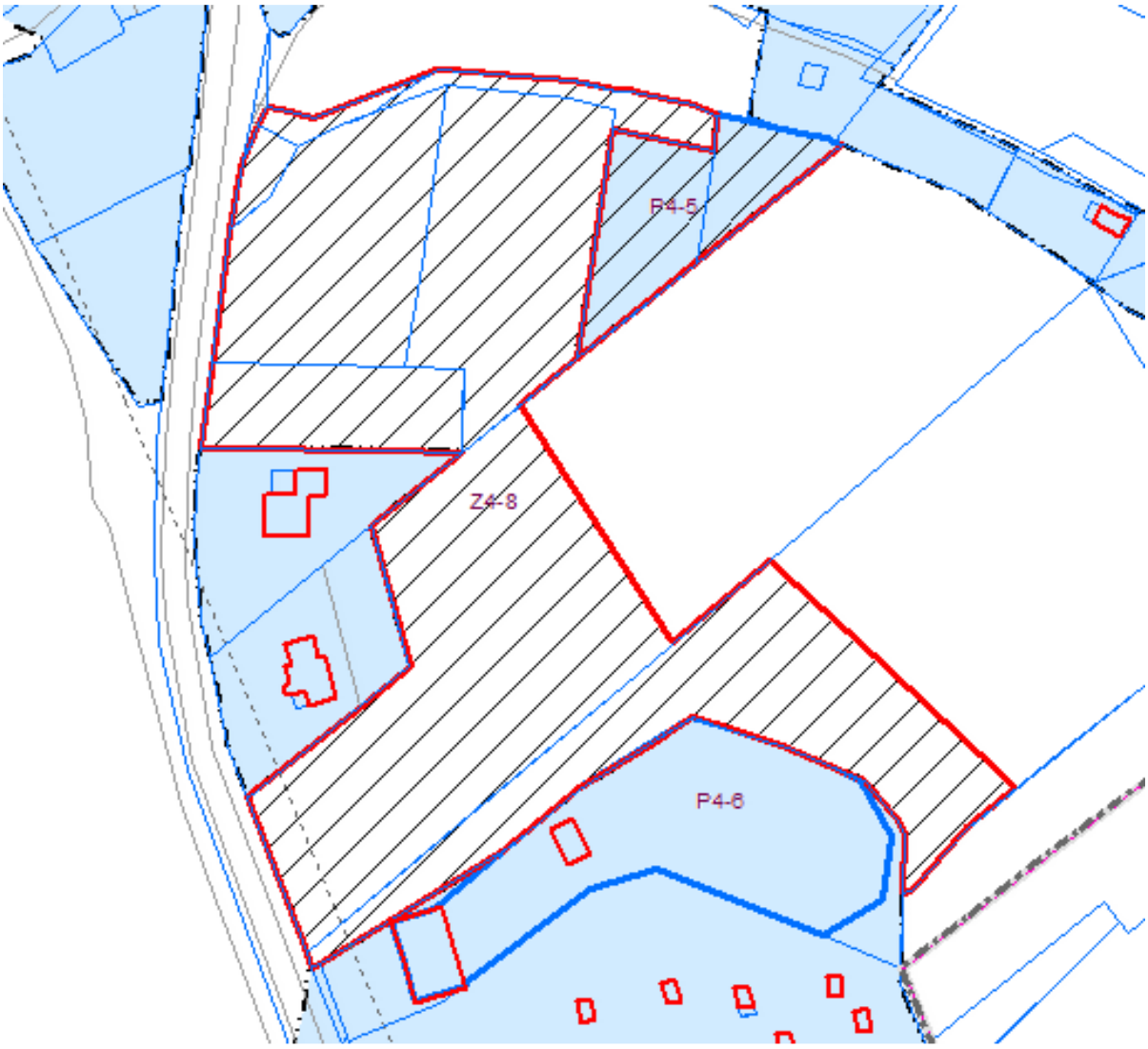
b) přípustné
- rodinné domy (RD)
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

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

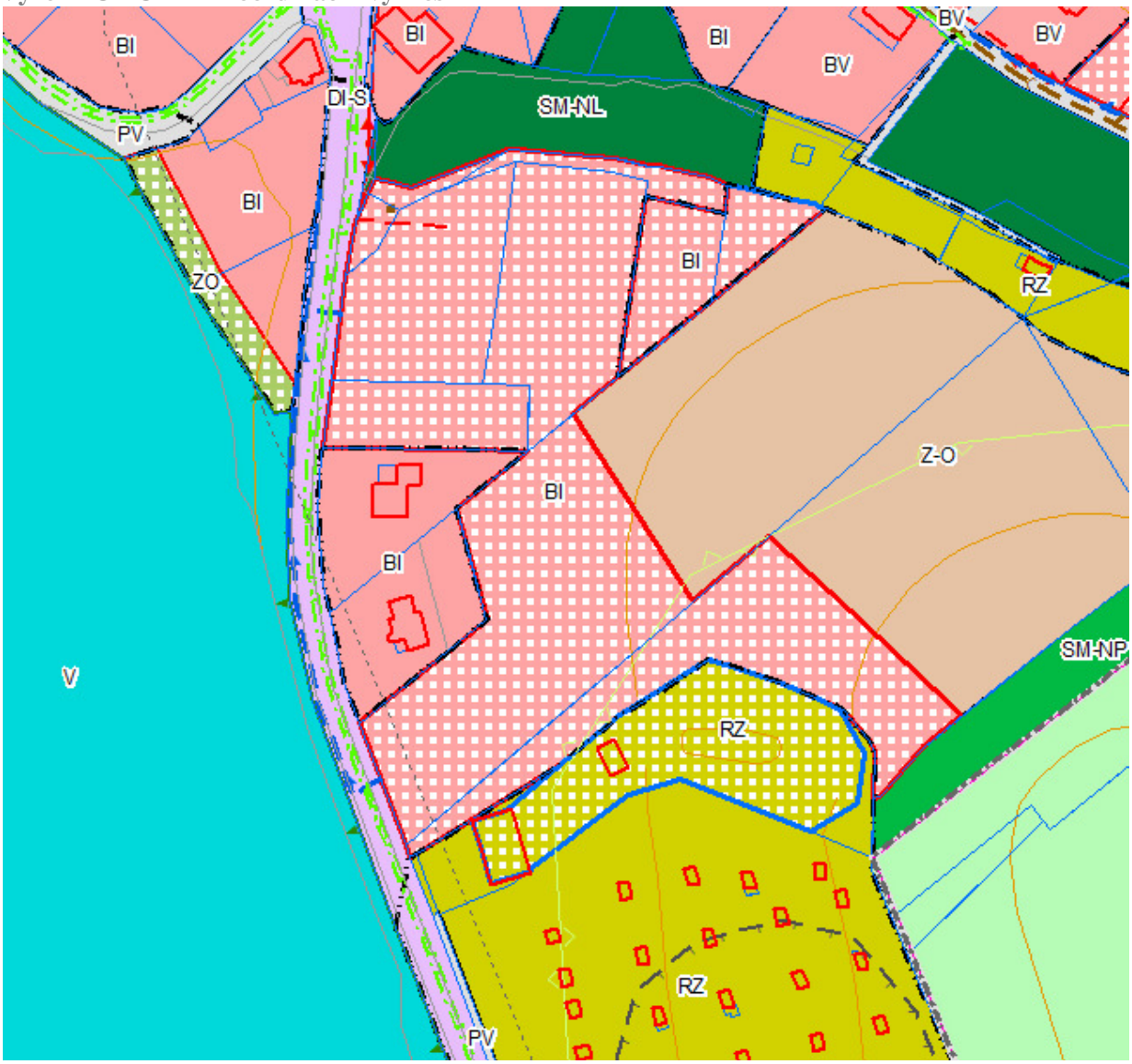
d) podmínky funkčního a prostorového uspořádání
- pro každé dva hektary vymezené zastavitelné plochy bude vymezena plocha veřejného prostranství s touto zastavitelnou plochou související o výměře nejméně 1000 m^2, do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace
- zastavitelnost nových pozemků max. 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

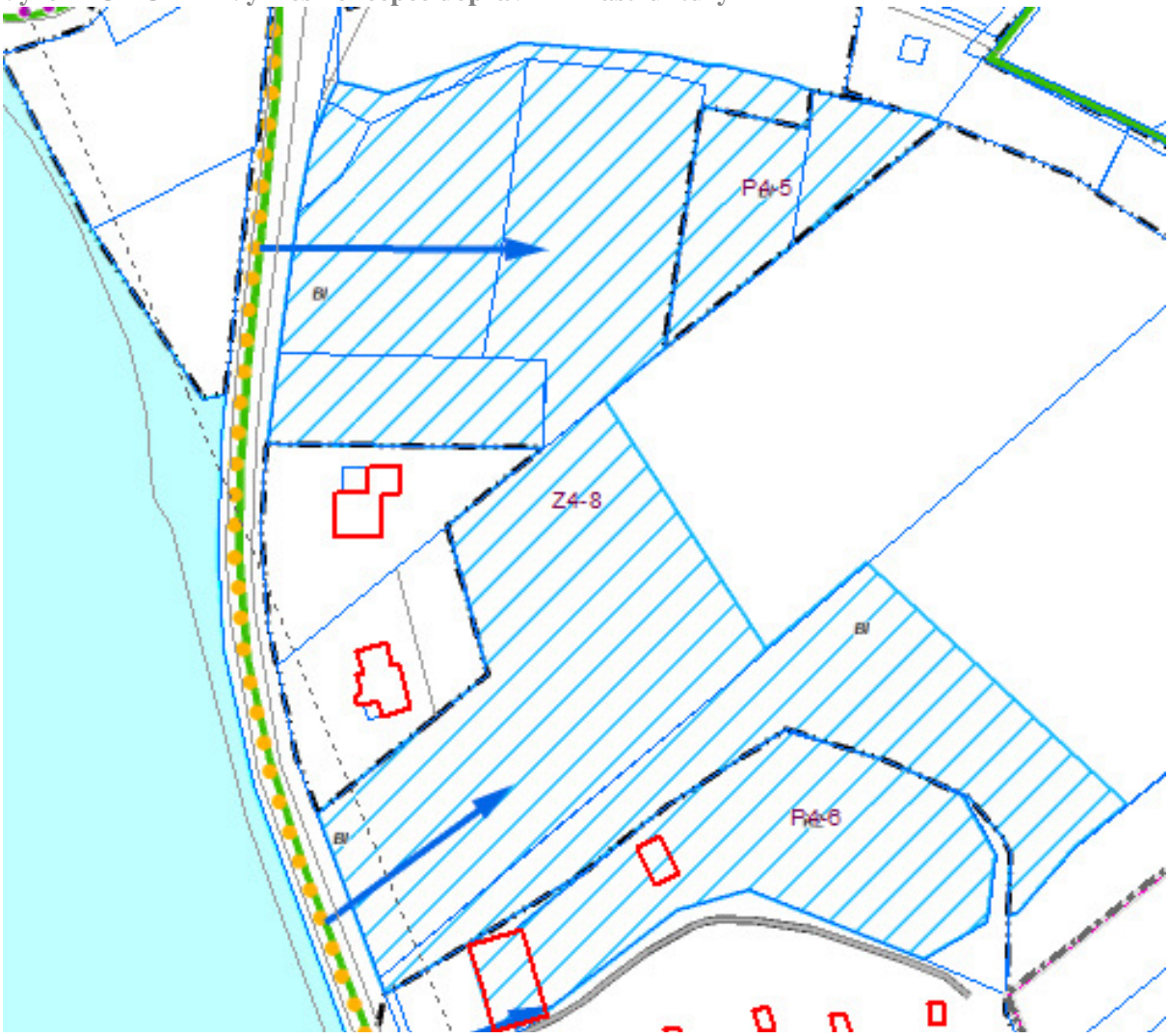
Výřez z ÚP ÚnL – Výkres základního členění území


P4-5
Z4-8
P4-6

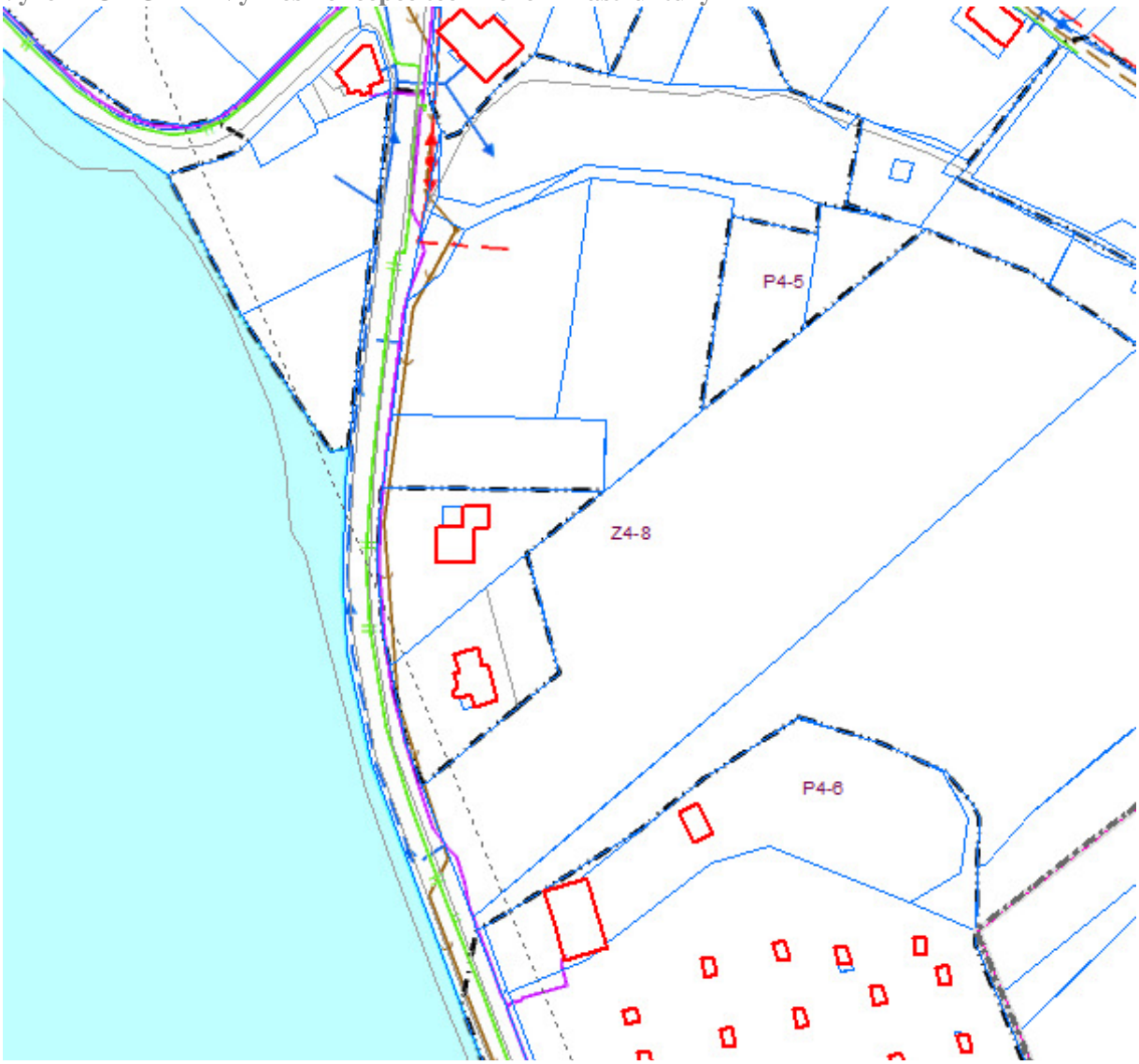
Výřez z ÚP ÚnL – Koordinační výkres



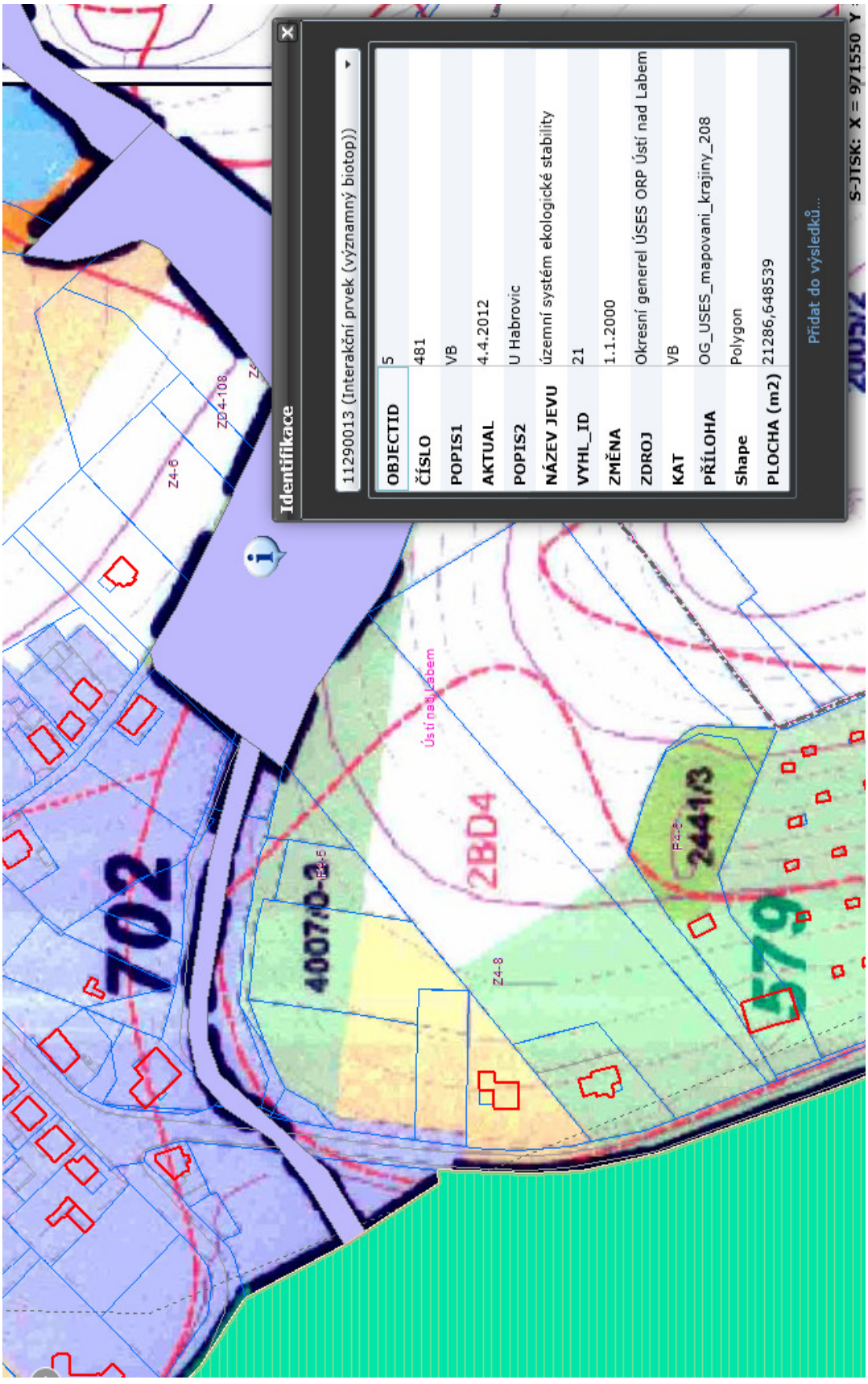
Výřez z ÚP ÚnL – Výkres koncepce dopravní infrastruktury



Výřez z ÚP ÚnL – Výkres koncepce technické infrastruktury



Výřez z Okresního generelu ÚSES ORP Ústí nad Labem – interakční prvek „702 U Habrovic“



Územní studie -návrh

Popis území

Změnou územního plánu došlo k rozšíření plochy BI plochy bydlení v rodinných domech městské a příměstské. Tato studie je zpracována na plochy Z4-8 o ploše 16904,19m2 a P4-5 o ploše 1571,91m2 je určena k přestavbě taktéž na BI plochu pro bydlení v rodinných domech. Využití dotčených ploch je podmíněno územní studií. Celková plocha území je 18476,10 m2.

Návrh

Dispozice území, charakter krajiny, krajinný ráz, fragmentace, prostupnost a retence

Řešené území se nachází nedaleko Habrovického rybníka. Studie řeší osazení rodinných domů. Jedná se o stavby v lokalitě se vyskytující, které budou dotvářet zdejší krajinný ráz. Charakter krajiny i krajinný ráz budou v rámci lokality zachovány, posouvá se hranice extravilánu, krajinný ráz je nadále dán obytnou funkcí území. Fragmentace území je zde v souladu s řešením okolní zástavby.

Studie řeší dopravní napojení, a to včetně vytýčení páteřních vedení inženýrských sítí, umístění rodinných domů a parcelací. Vzhledem k tomu, že je území majetkem několika osob, bylo nutné se s nimi domluvit a území řešit s jejich souhlasem. Kolmo ke stávající páteřní komunikaci, která prochází okolo Habrovického rybníka a Habrovicemi dále směrem na Strážky, jsou navrženy dvě obslužné komunikace kolmé k silnici vedoucí okolo rybníka.

Krajina je zde v obytném území dělena komunikacemi a hranicemi parcel. Umístění rodinných domů do tohoto rozsáhlého území není bez dalšího členění možné, navržená fragmentace území je zde v daném rozsahu žádoucí.

Dispozičně je na hranici pozemků 251/1 a 251/3 nově navržena komunikace, která umožní nejen vstup do území, ale zajistí prostupnost z polí a luk k rybníku, což by nadále umožnilo i případnou migaci žab, které se v lokalitě vyskytují.

Druhá obslužná komunikace vede pozemky 250/8, 251/6 a zajišťuje přístup k rodinným domům nejen v bloku změny Z4-8 ale i v bloku přestavby P4-5. Je také řešen přístup k rekreačním chatám stojícím v sousedním bloku, který je dle územního plánu věnován rekreaci. Tyto již stávající chaty nemají zajištěn přístup a příjezd, není zde možné zajistit přístup odjinud než z řešené lokality, neboť druhá možná přístupová cesta by vedla přes biokoridor přilehlého potoka.

Z tohoto důvodu je zde nutné počítat s průjezdem skrz blok P4-5.
Retence - území je přirozeně svažité, počítá se zde s téměř 100%- tním vsakem dešťové vody, území bude zastavěno maximálně v rozsahu 30%, což umožní při správném návrhu konstrukcí komunikace a odvodnění plochu zeleně využít jako retenční pro veškeré zde spadlé dešťové vody. Byla prověřena přirozená retence území.

Parcelace, zeleň a veřejné prostranství

Parcelace

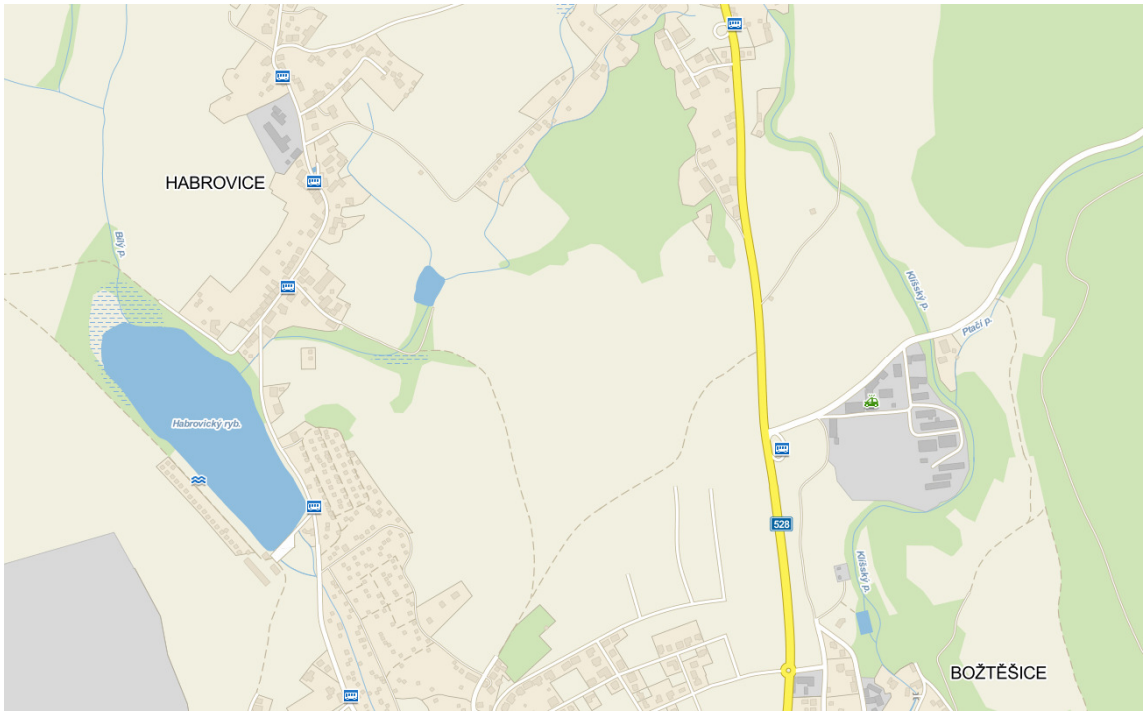
Na ploše změny Z4-8 o ploše 16904,19 m^2 ha se způsobem využití „BI plochy bydlení v rodinných domech městské a příměstské“ je podle této studie realizovaná individuální výstavba rodinných domů. Parcely jsou rozděleny na pozemky o velikosti cca 680 až 1600 m^2. Rodinných domů je zde navrženo celkem 14.

Na ploše přestavby P4-5 o rozloze 1571,91 m2 se způsobem využití „BI plochy bydlení v rodinných domech městské a příměstské“ na p. p. č. 251/5 a 251/2 v k. ú. Habrovice jsou navrženy 2 rodinné domy na dotčených parcelách , na každé jeden domek, parcelace se územní studií neupravuje.
Parcelace daná studií je pouze doporučená, parcely lze slučovat a oddělovat dle potřeb vlastníků.

Zeleň a veřejné prostranství

Dotčené území se nachází v blízkosti Habrovického potoka a částečně mezi již zrealizovanou zástavbou Habrovic a vedle zahrádkářské kolonie. V okolí je dostatečné množství zeleně.
Zeleň v území - převážnou část zeleně v území bude tvořit zeleň na soukromých zahradách, předpokladem je, že velká část každého z pozemků zůstane nezastavěná a bude upravena jako zahrada k rodinnému domu.
Vzhledem k tomu, že plocha nedosahuje 2 ha, není požadováno a tudíž ani navrhováno umístění veřejné plochy zeleně.

obr. stávajícího dopravního napojení



Doprava

Obslužné komunikace

Stávající stav

Doprava v blocích není dnes řešena, nezpevněnou cestou je ponechán přístup k bloku přestavby P4-5. Ostatní pozemky jsou přístupné přímo z hlavní páteřní komunikace vedoucí obcí Habrovice, bez možnosti vjezdu na tyto pozemky, chybí obslužné komunikace. Vzhledem k tomu, že na pozemcích nejsou realizované žádné stavby, pozemky sloužili k zemědělským účelům či jako louky, nebyl zde ani důvod přístup řešit jinak. Zadání sice obsahuje jen dané bloky Z4-8 a P4-5, ale dopravně je zapotřebí zajistit i blok, na kterém jsou umístěny rekreační chaty a který se těsně navazuje na biokoridor vedle potoka. Ponechána je možnost zájezdu k těmto pozemkům, jelikož zajištění příjezdu k pozemkům skrz biokoridor je zcela nepřípustné. Podrobné řešení problému příjezdu a přístupu k rekreačním chatám přesahuje rámec této územní studie.

Návrh

Nově navržené komunikace jsou obousměnné. Navrženy jsou v celkové šíři dopravního prostoru 8 m. Tj. 2x 2,75m dopravní pruh + chodník 1,5m a 0,5m krajnice. Veškeré oblouky v území jsou o poloměrech min. 6m.

Komunikace nejsou zokruhovány, návrh počítá se zajištěním přístupu k částem pozemků 251/1 a 251/3, které zůstavájí v územním plánu jako plocha Z-O, plocha zemědělská orná.

Pro zajištění vjezdu a výjezdu vozidel záchranné služky, hasičů a popelářských vozů. v případě slepých ulic delších než 100m uličky jsou nadimenzována obratiště, tak aby bylo zajištěno otáčení uvedených vozů. Pokud by docházelo k budování komunikací po částech, je vždy nutné zajistit otáčení vozidel výše uvedených.
Do navržených místních komunikací budou pokládány inženýrské sítě.
Komunikace vedoucí k jednotlivým rekreačním chatám přes pozemek p.č.251/2 bude jednosměrná o šíři 3,25m tj. 2x 0,5m krajnice s jednostranně umístěným chodníkem o šíři 1,35m a komunikace jednosměrná o šíři 2,25m. Předpokladem je možnost obracení vozidel přímo na jednotlivých pozemcích, na konci komunikace bude zbudováno obratiště. Tato studie řeší jen průjezd blokem P4-5.

Doprava v klidu

Návrh nepočítá, že by byla budována odstavná parkoviště pro rodinné domy. Každý rodinný dům bude mít na svém pozemku plochu pro parkování. Doporučeno je vytvářet před oplocením carporty.

Inženýrské sítě

Pro rodinné domy se počítá s položením inženýrských sítí v místních komunikacích.

V území není vedení NN. Bude tedy nově zbudováno a napojeno v hlavní ulici vedoucí Habrovicemi. NN bude vedena navrženými komunikacemi a dále pak hlavní komunikací vedoucí skrz Habrovice. Vodovod bude napojen taktéž v hlavní komunikaci stejně jako kanalizace a plyn.
Veškeré vedení sítí bude dimenzováno tak, aby mělo rezervní kapacitu a to takovou , která by umožnila v budoucnu napojení dalších částí pozemků, na stávající navazující, jedná se hlavně o části pozemků p.č.251/1 a 251/3 zahrnuté dle územního plánu do ploch zemědělská půda orná. Lze předpokládat, že by se v budoucnu i tyto plochy mohly změnit v rozvojové plochy pro individuální bytovou výstavbu, doporučuji tedy při navrhování dimenze sítí tuto eventualitu zvážit.
Přesná kapacita sítí bude předmětem stavebního řízení na pokládku inž. sítí.

Plynovod

V území je v hlavní páteřní komunikaci plynovodní potrubí, nové vedení plynovodu bude v navžených komunikacích. Vzhledem k tomu, že území není celistvé, nebylo možné navrhnout zokruhování sítě.

Vedení NN, VO, sdělovací vedení

Většina území je napojena z hlavní komunikace vedoucí Habrovicemi. Vedení je položeno v nově navržených komunikacích a částečně je nutné položit jej i do stávající páteřní komunikace vedoucí Habrovicemi. Příkon bude navýšen o cca 15 x RD x 16kW (což odpovídá jištění 25A) + cca 8kW na veřejné osvětlení tj. 248kW. RD na pozemku p.č.251/9 má již zajištěný příkon a jističe má umístěné v oplocení pozemku p.č.251/4.

V souběhu s vedením nízkého napětí je navrženo vedení kabelu pro veřejné osvětlení a sdělovací vedení. Dimenze a umístění osvětlovacích těles není řešeno v územní studii.

Kanalizace

V území existuje pouze splašková kanalizace. Dešťová kanalizace jako samostatná síť tu není.

Splašková kanalizace je řešena napojením větví gravitačně na hlavní páteřní komunikaci vedoucí Habrovicemi. Jednotlivé větve kanalizace budou, jelikož to umožňuje přirozená svažitost území, řešeny gravitačně.

Dešťové vody z komunikací by měly být vsakovány v rámci území, doporučeno je vytvořit uliční vpusti odvedené do zbudovaného vsakovací místa, toto technické řešení by bylo aktuální teprve, kdyby konstrukce plotů neumožňovaly dešťové vodě z komunikací vsak přímo na přilehlých parcelách.

Pokud se investoři rozhodnou komunikace předat městu, je nutné respektovat požadavek na odvodnění. Doporučuji pak zbudovat vsakovací místa při ústích komunikací na hlavní silnici.

Vodovod

Páteřní řady vodovodu jsou navrženy v souběhu s kanalizací. Blíže viz výkresová část.

Při pokládce sítí budou dodrženy parametry nutných odstupů jednotlivých sítí.

Ochranná pásma

Územím prochází další inženýrské sítě a je nutné dodržet jejich ochranné pásmo. Další ochranná pásma se v území nevyskytují.

Migrace zde žijících žab směrem k rybníku je zajištěna po místních komunikacích. Dále je pravděpodobné, že vznikne z tohoto důvodu požadavek životního prostředí na prostupnost plotů.

Vydaná stavební povolení

Území nebylo dříve určeno pro výstavbu. Neměla by tedy existovat žádná stavební povolení, která by limitovala stavbu dle této studie.