Územní studie Hostovice u Ústí n. L. Z 16 – 4

agentura v n s.r.o.

Územní studie
Hostovice u Ústí nad Labem – Z16-4

Obsah dokumentace

Textová část

Grafická část

- Hlavní výkres
- Inženýrské sítě
- Výkres regulací

Dokladová část

agentura v n s.r.o.
ing.arch.V.Nolová
ing.arch V.Oslej

květen 2016

Územní studie
Hostovice u Ústí nad Labem – Z16-4

Všeobecně

Platnou územně plánovací dokumentací (Územní plán Ústí nad Labem, vydaný formou opatření obecné povahy na základě usnesení Zastupitelstva města Ústí nad Labem č.94/11 ze dne 15.12.2011) bylo uloženo zpracování územní studie.

Pořizovatelem územní studie je Magistrát města Ústí n.L, oddělení územního plánování

Řešeným územím je plocha změny Z16 - 4 v k.ú. Hostovice u Ústí nad Labem o celkové ploše 8 206,73 m^2. Plocha změny Z16 - 4 má způsob využití „BI plochy bydlení v rodinných domech městské a příměstské podmíněně zastavitelné“.

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 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

Tato studie je podkladem pro rozhodování v území.

Zastavitelnost pozemků (jak je výše uvedeno) je 30% (do této míry se započítávají veškeré zpevněné plochy, přístřešky, terasy zastřešené i nezastřešené, bazény, zahradní domky a podobné stavby.

Územní plán Ústí nad Labem počítá v ploše Z16-4, určené pro bydlení, s počtem 25 obyvatel. Tento údaj je pouze orientační (tzn. maximální ve smyslu bilancí) a slouží zejména k dimenzování veřejné infrastruktury na základě možností území a reálných odhadů. V návrhu územní studie po prověření možností ploch a veřejné infrastruktury může být tento počet snížen.

Územní studie bude řešit ochranu horizontu, krajinného rázu a umístění zeleně na min. 40% plochy (podmínka stanoviska KÚ ÚK).

Identifikační údaje

a)název stavby

Územní studie Hostovice u Ústí n.L. – Z16 – 4
Územní studie řeší zástavbu 5 RD.

b)místo stavby

Hostovice u Ústí n.L, p.p.č. 290/3 (část)

c)investor

Ing. Dana Simonová a Ing. Michal Simon, Dubice 9, 400 02 Řehlovice

d)zpracovatel územní studie

agentura v n s.r.o., Palachova 51, 400 01 Ústí n.L.
ing.arch. V.Nolová, ČKA 01 813
ing.arch V.Oslej

Základní údaje o území

a)seznam pozemků a staveb dotčených umístěním stavby (podle katastru nemovitostí)

Druhy a parcelní číslo řešené plochy sousedních pozemků
k.ú. Hostovice u Ústí n.L.,
p.p.č. 290/3 – část, druh pozemku – orná půda, vlastníkem jsou investoři
Druhy a parcelní čísla sousedních pozemků
p.p.č. 202 – druh pozemku - ost.plocha, silnice, vlastníkem je Ústecký kraj, SÚS
p.p.č. 250/2 - ostatní plocha, Růžena Součková, Lesní 606, 472 02 Doksy, (plocha 1.751m2)
p.p.č. 243 – zahrada, Josefina a Miroslav Švagerovi, Hospodářská 48, Hostovice

b)rozsah řešeného území – zastavěné/ nezastavěné území

Řešená lokalita je v současné době nezastavěná a nevyužívaná, leží v koncové poloze obce podél komunikace vedoucí z Hostovic do Milbohova a dále do Stebna.
Dopravní napojení je přímé na zmíněnou komunikaci III/25839.
Pro zástavbu bude použita jen část zmiňovaného pozemku, tak jak je to vymezeno územním plánem.

Zhodnocení stávajícího využití území

a)dosavadní využití a zastavěnost území, charakter území

Řešené území má mírně sklonitý charakter a působí jako zcela přirozeně vymezená plocha k dalšímu využití. Je nezastavěné, zemědělsky nevyužívané. Na území není přítomná vzrostlá zeleň. Pouze při silnici je několik stromů a náletových dřevin, které je možno akceptovat.

Na protější straně komunikace je zástavba rodinnými domy.

Území se nachází v CHKO České Středohoří, část ve III., část ve IV.zóně.

V komunikaci vede vodovodní řad OC DN 80 a dle vyjádření SČVK kanalizace pro veřejnou potřebu se v místě nenachází.

V okrajové poloze (podél silnice) je síť elektronických komunikací společnosti O2 Czech Republic. (Nutno akceptovat při budování komunikací a sítí.)

Řešená plocha spadá ve velmi malých úsecích do ochranného pásma vedení elektro a lesa, proto bude tvar pozemků upraven, aby byly ochranné zóny nenarušeny.

Daná lokalita je situována na východním svahu Ořechovky (386 m n.m.). Z širšího pohledu je součástí podkrušnohorské oblasti Krušnohorské soustavy. Leží v části Ústeckého Středohoří, které náleží do geomorfologického podcelku Verneřické středohoří.

Hloubka promrzání je orientačně 0,8 – 1,0 m.

Geologická stavba lokality je neobyčejně pestrá. Na zájmovém území se nachází krystalické břidlice, křídové sedimenty, třetihorní vulkanity, třetihorní sedimenty a čtvrtohorní sedimenty. Pokryvné útvary jsou zde převážně zastoupeny silně alterovanými bazaltoidy a svahovými a sprašovými hlínami.

Nejbližší použitelné průzkumné sondy se nacházejí cca 400 m severo-východním směrem, ale pro místní pestrost jsou spíše orientační.

Ustálená hladina podzemní vody je na úrovni 10 m pod terénem.

(podrobnosti viz Hydrogeologické posouzení zpracované RNDr. Luskem v únoru 2015)

Podle údajů české geologické služby je pozemek stavby v oblasti se středním rizikem pronikání radonu z podloží.

b)údaje o ochraně území podle jiných právních předpisů (památková rezervace, památková zóna, zvláště chráněné území, záplavové území apod.)

Řešené území se nachází v chráněném území – CHKO České Středohoří.

c)údaje o odtokových poměrech

Území náleží k hydrologickému povodí číslo pořadí 1-14-01-0920 Bílina o ploše 5,94 km^2. Je odvodňováno tokem bezejmenné vodoteče, která je pravostranným přítokem Bíliny.

V lokalitě nejsou žádné vodárenské nádrže nebo jiné zdroje povrchové pitné vody ani zranitelné oblasti ve smyslu vodního zákona, které by mohly být ovlivněny řešením likvidace odpadních vod zasakováním.
V oblasti se nevyskytují žádné drenážní systémy, výkopy, meliorace, podzemní vedení či další vsakovací prvky.
(podrobnosti viz Hydrogeologické posouzení zpracované RNDr. Luskem v únoru 2015)
Při výstavbě je nutná součinnost hydrogeologa.

d)údaje o souladu s územně plánovací dokumentací, s cíli a úkoly územního plánování
Území je řešeno pro zástavbu rodinnými domy s dodržením všech podmínek stanovených územním plánem

e)podklady pro návrh
Zadání studie bylo zpracováno Mgr.Adamčíkem z odboru rozvoje Magistrátu města Ústí n.L.
Dále byly využity projektové podklady zpracované pro územní řízení na vjezdy a sítě pro čtyři budoucí pozemky a vyjádření k této PD (zpracovatel ing. Zapletal, únor 2015)..

Návrh řešení
a)urbanistické řešení (návrh urbanistické koncepce) – regulace pro umístění a prostorové uspořádání staveb, podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území
Území pro zástavbu bylo řešeno s ohledem na stávající uliční zástavbu obdobným způsobem – řadou pozemků s rodinnými domy s pevnou stavební čarou.
Pozemek bude rozdělen na pět parcel, z nichž čtyři jsou téměř pravidelný obdélník, pátá blíže ke stávající zástavbě bude kratší.
Skupina pěti rodinných domů je rozmístěna podle stavební čáry 12 m od hranice pozemku.
Vjezdy u většiny pozemků jsou řešeny na střed pozemku, s tím, že za vjezdem je počítáno s umístěním garáže. Odstupy objektů od hranice sousedního pozemku jsou navrženy 5 m. V návrhu je vyznačena zastavitelná plocha (30% po odečtení plochy vjezdů). Jsou navrženy tak, aby vyhovovaly požadavkům vyhlášky č. 501/2006 Sb. „O obecných požadavcích na využívání území“ a aby rovněž splňovaly požadavky požárně bezpečnostního řešení.
Rodinné domy budou sloužit výhradně pro bydlení a činnosti s bydlením spojené. Vzhledem k rozsahu lokality zde nebude umisťovaná žádná provozovna ani žádné budovy občanské vybavenosti.

Jednotlivé domy budou nepodsklepené, dvojpodlažní, s využitím podkroví, obdélníkového půdorysu. Budou řešeny úsporně ve vztahu k nárokům na energii nutnou pro vytápění.
Půdorysné rozměry – předpokládané - každého domu budou cca 9 x 12 m, zastavěná plocha cca 108 m^2 a obestavěný prostor cca 860 m^3. Maximální možná zastavěná plocha pro každý z rodinných domů bude 140 m^2.
Vznikne celkem 5 nových bytových jednotek v rodinných domech.
Směrem na jih a jihozápad jsou lesní pozemky, které tvoří příjemnou kulisu krajiny.
Na severu se tyčí komíny trmické elektrárny. Zastínit tento nepříznivý jev je možno osázením zeleně na severu a severozápadě pozemků.
Rodinné domy v okolí jsou patrové, proto je možné obdobné řešení akceptovat u nových RD.
Střechy sedlové nebo polovalbové, ve stávající zástavbě převažuje řešení hřebene souběžně s komunikací.

b)návrh dopravního řešení
Silnice III/25839 je v místě řešeného prostoru obousměrná v šíři 5,6 m.
Stávající pozemek (jeho řešená část) je rozdělen na pět stavebních parcel s delším rozměrem kolmým na silnici. Každý pozemek bude mít svůj sjezd v délce 12 m, šíři 3,5 m (možnost parkování druhého vozidla).
Projektová dokumentace, která řešila sjezdy na čtyři nové parcely byla základem pro navrhované sjezdy řešené studií. Sjezdy jsou navrženy v ose parcely. Na hranici pozemku bude po celé šířce výjezdu na silnici č. III/25373 osazen odvodňovací žlab šířky 200mm, který bude sloužit k zachycení povrchové vody z obslužné komunikace tak, aby nedocházelo k vytékání srážkové vody z areálu stavby na veřejnou komunikaci. Odtok ze žlabu bude zaveden do travnaté části na vlastním pozemku stavebníka a bude zde likvidován zasakováním pomocí drenážní vrstvy kameniva.
Připojení bylo posouzeno dle ČSN 73 6110.
V případě potřeby bude z oblasti vjezdů odstraněn náletový porost.
Parkování pro osobní automobily bude řešeno vždy na pozemku daného rodinného domu.
Parkování návštěv bude řešeno na pozemcích jednotlivých rodinných domů (tomu odpovídá poloha stavební čáry). Přístupovou komunikací pro požární techniku je místní ulice Hospodářská. Požadavky čl. 4.1.1 ČSN 73 0833 jsou splněny. Příjezd je vyhovující. Nástupní plochy nejsou požadovány. Obratiště není dle.vyhlášky č.23/2008 Sb., Vyhláška č.268/2011 Sb. požadováno.
Vjezdy křižuje kabel O2, který je uložen cca 1mn pod terénem. Kabel bude nutno v celé délce křížení chránit dle požadavku O2.
Podélný sklon vjezdů 7 – 10%.

c)návrh řešení technické infrastruktury
zásobování vodou

Po dohodě se SčVK Ústí n.L. je navrženo prodloužení vodovodu v celkové délce 33,29 m z trub HDPE 90. Bude napojeno na stávající vodovod z ocelových trub DN80 ve vzdálenosti 4m před koncovým hydrantem. Křížení s MK řízeným protlakem délky 6m. Prodloužení vodovodu bude ukončeno hydrantem ve funkci vzdušníku.
Na prodloužení vodovodu budou napojeny pomocí navrtávacích pasů s ventily vodovodní přípojky pro zásobování 5 RD pitnou vodou.
Orientační tabulky budou osazeny na sloupkách.
Předepsané zkoušky: proplach a desinfekce potrubí, tlaková zkouška, odběr a vyhodnocení vzorků vody akreditovanou laboratoří.
Potrubí bude uloženo do ŠTP lože tl. 100mm a obsypáno zhutněným ŠTP do úrovně 300mm nad vrchol trub.
Vodovodní přípojky
Bude se jednat o vodovodní přípojky z PE32, přípojky VP1 a VP2 budou mít vodoměrné sestavy ve společné vodoměrné šachtě o min. půdorysných rozměrech 1.200 x 1.200mm, přípojky VP3 a VP4 budou mít samostatné vodoměrné šachty s min. půdorysnými rozměry 900 x 1.200mm. Vzdálenost vodoměrných šachet od řadu nepřesahuje 5m.
(projekt IS a vjezdů zpracovaný ing.Zapletalem v únoru 2015)

Likvidace odpadních vod

Odpadní vody z RD budou čištěny v DČOV typu EKONA D5 VS, vyčištěné vody z čistíren budou čerpány do retenčních nádrží, odtud budou natékat do vsakovacích drenážních zářezů.
DČOV budou založeny na betonových deskách tl. 100mm s vloženou KARI sítí s oky 100/100/6mm.
Výtlačné potrubí vyčištěné vody PE 6/4“ bude zaústěno do retenční nádrže ENK 1,9 ve výšce 250mm nad provozní hladinou vody v nádrži, což umožní odběr vzorků vody z volného paprsku. Retenční nádrže budou založeny na betonových deskách tl. 100mm s vloženou KARI sítí s oky 100/100/6mm.
Drenážní vsakovací zářezy jsou navrženy na základě hydrogeologického posudku. Délka zářezu 30m, šířka 2m, mocnost štěrkového polštáře 900mm. Na koncích drenážních vsakovacích zářezů budou osazeny plastové revizní šachty DN 400mm, ve kterých bude ukončena horní i dolní drenáž.

Napojení na dešťovou kanalizaci není navrhováno, předpokládáme likvidaci dešťových vod vsakem vždy na vlastním pozemku příslušném k rodinnému domu.

Dle stanoviska MmÚL – OŽP by mělo jít o dočasné řešení do doby výstavby a zprovoznění veřejné kanalizace.

Hodnoty pro jeden rodinný dům:
průměrné denní množství splaškových vod Q_s = 4 x 150 = 600 l/den =

	0,6 m^3/den
roční množství splaškových vod	Q_R = 0,6 x 365 = 219 m^3/ rok
plocha střechy RD	S = 150 m^2 = 0,015 ha
roční množství dešťových vod	Q_R = 150 x 0,516 = 77,4 m^3/ rok

Hodnoty pro 5 rodinných domů:

průměrné denní množství splaškových vod	Q_s = 5 x 0,6 = 3,0 m^3/den
roční množství splaškových vod	Q_R = 5 x 219 = 1095 m^3/ rok
roční množství dešťových vod	Q_R = 5 x 77,4 = 387 m^3/ rok

(projekt IS a vjezdů zpracovaný ing.Zapletalem v únoru 2015)

elektro

Napojení lokality na elektrickou energii proběhne v režii ČEZ Distribuce a bude řešeno jinou, samostatnou stavbou.

V blízkosti stávajícího vedení bude umístěna nová trafostanice. Od níž budou napojeny nově navrhované RD. Konečné řešení vedení bude řešeno ČEZ.

Je zapotřebí respektovat veškerá ochranná pásma rozvodných zařízení (soustavy NN i VN). Pro novou trafostanici je vyčleněn pozemek – bude se jednat veřejně prospěšnou stavbu.

plyn

Napojení na rozvod plynu není uvažováno.

vytápění

Rodinné domy budou navrženy tak, aby měrná roční spotřeba energie byla pro každý jednotlivý dům maximálně 90 kWh/m^2rok (pro 5 RD celkem 450 kWh/m^2rok) a celková roční dodaná energie maximálně 45 GJ (pro 5 RD celkem 225 GJ).

Pro jednotlivé rodinné domy budou v dalších stupních projektové dokumentace zpracovány průkazy energetické náročnosti a vygenerovány energetické štítky stavby.

Charakter a rozsah odnětí ze ZPF

Jedná se o trvalé odnětí půdy ze ZPF. V níže uvedené tabulce jsou vypsány jednotlivé plochy záborů rozdělené podle parcelních čísel a třídy ochrany půdy. Plochy záborů jsou součtem záborů pro předpokládané komunikace i pro předpokládané zastavěné plochy rodinných domů.

pozemková parcela číslo	katastrální území	plochy pro odnětí ze ZPF v m^2 pro jednotlivé třídy ochrany půd				
		třída ochrany I.	třída ochrany **II.**	třída ochrany **III.**	třída ochrany **IV.**	třída ochrany **V.**
290/3	Hostovice u Ústí nad Labem	0	0	0	0	8 206,73 m^2.
		0	0	0		
Celková plocha odnětí pro jednotlivé třídy ochrany v m^2		0	0	0		8 206,73 m^2.

Rozdělení půdy podle BPEJ do tříd ochrany je uvedeno v následující přehledné tabulce.

pozemková parcela číslo	výměra celková ha	výměra odnímaná ha	BPEJ	třída ochrany	% z celkové odnímané plochy	produkční schopnost	investice do půdy
290/3	0,8207	0,8207	12854	V.		nízká	-
							-
celkem	0,8207						-

<u>d)kompletní odůvodnění navrženého řešení</u>

vyhodnocení souladu se stanovisky a připomínkami dotčených orgánů, vyhodnocení splnění zadání územní studie a pokynů pořizovatele

Studie byla vypracována v souladu s ÚP Ústí n.L. a zadáním k této studii.

Na pozemcích bylo umístěno 5 RD. Velikost pozemků je určena jednak rozložením podél obslužné komunikace a také respektováním ochranného pásma lesa a vedení elektro.

Členění pozemků je závazné.

Doporučujeme osázet vyznačená území zelení, tak aby byl zakryt nepříjemný výhled na Trmické komíny.

<u>Seznam vyjádření /stanovisek</u>

Odbor dopravy
Závazné stanovisko – 2 listy
Povolení k zvláštnímu užívání silnice – 3 listy
Povolení k napojení – 16 listů
Vyjádření Policie ČR – 4 listy

Odbor ŽP
Vyjádření ke studii 1 list

CHKO České Středohoří – 2 listy

SČVK – 3 listů

ČEZ – 1 list

O2 – 3 listy

Údaje o splnění požadavků dotčených orgánů

Odbor dopravy a majetku, MmÚL
K územní studii vydal odbor dopravy souhlasné závazné stanovisko s podmínkami:

- v případě zvláštního užívání silnice č.III/25839 požádá stavebník o povolení zvláštního užívání se všemi náležitostmi.

Zároveň upozornil na již vydaná rozhodnutí a stanoviska:
Souhlasné závazné stanovisko k vjezdům na pozemky a k řešení IS.
Dále povolení zvláštní užívání silnice na dobu životnosti inženýrských sítí za podmínek :
- umístění sítí musí být v souladu se zákonem č.13/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky č.104/1997 Sb., ve znění pozdějších změn a předpisů
- před prováděním prací musí být informován silniční správní úřad.
Vydal čtyři rozhodnutí na zřízení připojení na pozemní komunikaci - silnice č.III/25839.
- připojení bude trvalé
- sjezd bude vybudován v souladu s odsouhlasenými rozhledovými poměry, dle předložené PD – šířka musí odpovídat možnosti plynulého odbočení, mít odpovídající poloměr napojovacího oblouku
- sjezd musí zpevněný povrch, na přilehlou komunikaci nesmí stékat srážková voda

Odbor životního prostředí
K územní studii se vyjádření týká

Z hlediska odpadového hospodářství není k ÚS námitek

Z hlediska vodního hospodářství obsahuje tyto podmínky:

- individuální odkanalizování jednotlivých rodinných domů samostatnými ČOV s odvedením vyčištěných vod do vod podzemních je možné pouze jako dočasné řešení a to do doby výstavby a zprovoznění veřejné kanalizace.
- do 6 měsíců od zahájení provozování veřejné kanalizace budou předmětné DČOV zrušeny a RD napojeny na veřejnou kanalizaci

Z hlediska ochrany životního prostředí je studie bez připomínek.

Uvedeno v textové části.

Stanovisko Správy a údržby silnic Ústeckého kraje ze dne 19.10.2011 pod č.j. 231/11 a jeho podmínky:

- rozhledové poměry budou schváleny DI PČR Ústí nad Labem (splněno, viz dokladovou část)
- zřízením sjezdu nesmí být narušeno odvodnění komunikace – na hranici pozemku stavby je navržen odvodňovací žlab (bude podrobněji řešeno v dokumentaci pro stavební řízení)
- sjezd musí být odvodněn mimo komunikaci (bude podrobněji řešeno v dokumentaci pro stavební řízení)
- silnice č. III/25373 nesmí být během stavby znečišťována (bude zahrnuto do souhrnné části dokumentace pro stavební řízení – Zásady organizace výstavby)
- rozhodnutí o povolení připojení vydá Odbor dopravy Magistrátu města Ústí nad Labem (splněno, viz dokladová část)

Závazné stanovisko **Správy CHKO České Středohoří** je souhlasné.

SČVK – s předloženou dokumentací souhlasí.

ČEZ Distribuce – poskytl sdělení o existenci a vydal stanovisko s těmito podmínkami:

- požaduje v textu uvést upozornění na ochranná pásma
- požadují respektovat ochranná pásma
- požadují počítat s plochou na umístění trafostanice
- požadují plochu pro trafostanici zařadit mezi veřejně prospěšné stavby

Doplněno v textu i v grafické části

RWE – v zájmovém území nejsou umístěna žádná provozovaná plynárenská zařízení

O2 – vyjádření bylo vydáno k DÚŘ na dopravní napojení a sítě a obsahuje tyto informace:

- ve vyznačeném zájmovém území se nachází síť elektronických komunikací společnosti O2

Vedení je vyznačeno v grafické části a v textu je uvedeno i řešení na jeho ochranu.