atelier avn

atelier AVN s.r.o., Ústí nad Labem, Masarykova 106/129, PSČ 40001
tel/fax: +420 475 601 888, email: info@atelier-avn.eu, www.atelier-avn.eu

ÚZEMNÍ STUDIE „NEŠTĚMICE – U haldy P14-105“

Říjen 2017

IČO: 287 00 601 DIČ: CZ287 00 601 Zapsáno v OR, vedeného Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl C, vložka 27457

OBSAH ÚZEMNÍ STUDIE

A. TEXTOVÁ ČÁST

B. GRAFICKÁ ČÁST

01. Perspektivy – charakteristické pohledy
02. Výkres širších vztahů
03. Hlavní výkres
04. Výkres dopravního řešení a řešení technické infrastruktury
05. Koordinační výkres

A. TEXTOVÁ ČÁST

1. Identifikační údaje

Název	**Územní studie „Neštěmice – U haldy P14-105“**
Místo	p.p.č. 622/1 a 623/4 v k.ú. Neštěmice
Pořizovatel	**Statutární město Ústí nad Labem**
	Odbor investic a územního plánování
	Velká Hradební 2336/8
	401 00 Ústí nad Labem
Zpracovatel	**atelier AVN s.r.o.**
	Masarykova 106/129
	400 01 Ústí nad Labem
IČO	287 00 601
zastoupený	Ing.arch. Vladimírem Novákem, jednatelem společnosti
architektonická spolupráce	Ing.arch. Jan Hrouda
Investor	**VITRANS s.r.o.**
	Malé Březno č.p. 93, 400 02 Malé Březno
IČO	050 79 454
zastoupený	Ivo Vidličkou, jednatelem společnosti
	VPS Ústí nad Labem s.r.o.
	Březí 5, 400 02 Malečov
IČO	273 22 785
zastoupený	Pavlem Vidličkou, jednatelem společnosti
Datum	říjen 2017

2. Cíle a účel pořízení územní studie

Cílem územní studie je prověřit možnosti a podmínky změn v území a navrhnout optimální 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 a napojení všech ploch na dopravní a technickou infrastrukturu s ohledem na existující limity v území.

Účel pořízení územní studie je uložen platnou územně plánovací dokumentací – Územním plánem Ústí nad Labem, vydaným formou opatření obecné povahy na základě usnesení Zastupitelstva města Ústí nad Labem č. 94/11 ze dne 15. 12. 2011.

Pořizovatelem územní studie je Magistrát města Ústí nad Labem, Odbor investic a územního plánování, Oddělení územního plánování, které zajišťuje splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle ustanovení § 24 stavebního zákona.

Územní studie bude po schválení pořizovatelem a vložení do evidence územně plánovací činnosti sloužit jako podklad pro rozhodování v území. V případě, že územní studie prokáže nevhodnost území pro daný účel, může být územní studie použita jako podnět pro zpracování, aktualizaci nebo změnu územně plánovací dokumentace.

3. Rozsah řešeného území

Řešeným územím je plocha přestavby P14-105 o celkové rozloze 19 472,81 m^2, v katastrálním území Neštěmice.

Plocha přestavby P14-105 se nachází na pozemcích p. č. 623/4 a 622/1 v k. ú. Neštěmice.

4. Údaje o použitých podkladech

Územní plán města Ústí nad Labem

Zadání územní studie vypracované pořizovatelem

Územně analytické podklady

Geodetické zaměření – 05/2017 - vypracoval Ing.Jiří Mlejnecký

Podklady od správců sítí – ČEZ Distribuce, Sčvk, ČD Telematika, Grid Services, Cetin, Telco Pro

Hydrogeologický posudek – 09/2017 – vypracoval RNDr. Jan Kněžek

Vlastní terénní průzkum

5. Zhodnocení stávajícího využití území

Řešené území se nachází v Ústí nad Labem – Neštěmicích. Jedná se o plochu sevřenou mezi dvěma významnými dopravními koridory – silnicí 1.třídy I/62 vedoucí z Ústí nad Labem do Děčína a železničním koridorem z Ústí nad Labem do Podmokel a dále do Německa.

Z hlediska charakteristiky se jedná o z větší části rovinatý pozemek v minulosti i částečně v současnosti využívaný jako skládka stavebního odpadu a zeminy. Tímto materiálem je pozemek postupně zavážen od západu směrem k východu, kde pak terén prudce klesá pod silniční most. Mocnost zavážky postupně narůstá až na cca 9m. Zavážením pak vzniká rovinatá plocha, v současnosti částečně zatravněná a porostlá keři a nálety. Z hlediska ekologie jde o typický Brownfield na počátku revitalizace. Vzhledem k charakteru dosavadních činností zde není žádná ekologická zátěž ani nedochází k poškozování životního prostředí.

Poloha pozemku je významně ovlivněna dvěma důležitými dopravními trasami a to železničním koridorem Ústí nad Labem – Podmokly a silnicí I.třídy I/62 z Ústí nad Labem do Děčína. Území se nachází mezi těmito dvěma koridory. Na západní straně s územím sousedí stávající areál benzinové pumpy v rámci něhož jsou i jediné dva stávající přístupy – vjezdy na území.

V kontextu širšího okolí leží území prakticky na vnějším okraji města Ústí nad Labem při hlavním výjezdu z města na Děčín. Sousedství s hlavní dopravní trasou dává území dobrý potenciál z hlediska dopravní dostupnosti a návaznosti na dopravní skelet města. Zároveň však komunikace prakticky odděluje území od ploch města a tak je např. pěší přístup prakticky nemožný, což zužuje potenciální možnosti z hlediska funkčního využití. Na jižní straně, za železniční tratí, se nachází přírodní dominanta Neštěmické výsypky. Na severní straně pak území sousedí s městkou částí Neštěmice. Nejbližší bytové domy jsou vzdáleny zhruba 100 m a jsou od řešeného území odděleny silnicí I.třídy a objekty benzinových pump a budovou supermarketu.

Z pohledu limitů využití území je hlavním prvkem především silnice I.třídy I/62 a těleso železnice a železniční vlečky s jejich ochrannými pásmy. Podél železniční trati vedou také zabezpečovací kabely (částečně v řešeném území) a prakticky v řešeném území pak telekomunikační kabely neznámého určení, umístěné zde bez věcného břemene či jiného právního vztahu. V západní části území je vedena kanalizační stoka trasovaná do centrální čistírny. Na ploše území je na této stoce oddělovací objekt s přepadem do řeky Labe. V tomto místě je rovněž dle územního plánu navržena podzemní trasa vysokého napětí jako veřejně prospěšná stavba VPS E14 N_VN_Neštěmice. Významným limitem území je také povodňová plocha stoleté povodně Q100. Ta však zasahuje pouze sníženou část pozemku ve směru pod silniční most. Vlivem zavážení pozemku je však jeho větší a využitelná část mimo plochu ohrožení povodněmi.

Z hlediska platného územního plánu má plocha následující funkční využití :

I. Územní plán Ústí nad Labem vymezuje pro plochu P14-105 způsob využití „**OV-KM plochy občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední“.**

OV-KM plochy občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední

a) převažující účel využití

- *umístění zařízení komerční občanské vybavenosti, přičemž vliv činností na těchto plochách a vyvolaná dopravní obsluha nesmí narušit sousední plochy nad přípustné normy pro obytné zóny*

b) přípustné

- *administrativní a správní budovy, peněžní ústavy*
- *maloobchodní zařízení do 800 m^2 odbytových ploch*
- *veřejné ubytování a stravování*
- *kulturní zařízení komerčního charakteru, zábavní střediska*
- *sportovně rekreační a rehabilitační zařízení*

- *zařízení drobné výroby a služeb nerušící ostatní funkce*
- *hromadné parkingy a garáže s motoristickými službami*
- *nezbytná dopravní a technická infrastruktura*

c) podmíněně přípustné

- *ostatní ubytovací zařízení*

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*

e) nepřípustné

- *všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti*

Převažujícím účelem využití předmětných ploch je umístění zařízení komerční občanské vybavenosti, přičemž vliv činností na těchto plochách a vyvolaná dopravní obsluha nesmí narušit sousední plochy nad přípustné normy pro obytné zóny

Přípustná je výstavba administrativních a správních budov, peněžních ústavů, maloobchodních zařízení do 800 m^2 odbytových ploch, výstavba veřejného ubytování a stravování, kulturních zařízení komerčního charakteru, zábavních středisek, sportovně rekreačních a rehabilitačních zařízení, výstavba zařízení drobné výroby a služeb nerušící ostatní funkce, hromadných parkingů a garáží s motoristickými službami, nezbytné dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustným využitím jsou ostatní ubytovací zařízení.

Dle textové části odůvodnění Územního plánu Ústí nad Labem, kapitoly „Vysvětlivky použitých termínů":

- *byty služební, pohotovostní, majitelů a správců zařízení, zaměstnanecké ubytovny = konkretizace forem ostatních ubytovacích zařízení dle §2, odst. c), bod 4 Vyhláškyč. 501/2006 Sb. v platném znění.*

Výňatek z vyhlášky č. 501/2006 Sb. § 2, odst c), bod 4

Pro účely této vyhlášky se rozumí

c) stavbou ubytovacího zařízení stavba nebo její část, kde je poskytováno ubytování a služby s tím spojené; stavbou ubytovacího zařízení není bytový a rodinný dům a stavby pro rodinnou rekreaci; ubytovací zařízení se zařazují podle druhu do kategorií

4. ostatní ubytovací zařízení, kterými jsou zejména ubytovny, koleje, svobodárny, internáty, kempy a skupiny chat nebo bungalovů, vybavené pro poskytování přechodného ubytování.

Nerušící obslužné funkce jsou takové doplňkové funkce k vymezenému převažujícímu účelu využití, které svou činností či vyvolaným provozem nenaruší pohodu okolního prostředí nad míru stanovenou příslušným předpisem. Plocha (funkce, činnost apod.) místního významu je plocha (funkce, činnost apod.), která má pouze lokální dopad a svým významem, rozsahem nebo využitím neovlivní území více obcí nebo více městských částí.

Z hlediska dalších podkladů nevyplývají směrem k využití území či okruhů k řešení žádné další požadavky.

Z hlediska problémů k řešení v rámci území se jeví jako významné především doplnění a posouzení dostatečného dopravního napojení území na komunikace kolem benzinové pumpy a především na přilehlou silnici I.třídy. Vzhledem k předpokládanému budoucímu vyššímu podílu zpevněných ploch bude rovněž nutné podrobně řešit způsob vsakování a odvodu dešťových vod. Z hlediska navážek může rovněž vzniknout náročnější situace při zakládání objektů, především ve východní části území kde je vysoká mocnost materiálu.

6. Urbanistické řešení

Návrh respektuje funkční využití a parametry dané územním plánem. Pro způsob a možnosti budoucího využití jsou podstatné především již výše zmíněné limity a to sevření mezi významné dopravní koridory, dopravní napojení území a jeho charakter. V rámci funkčního využití je většina plochy ponechána pro využití jako komerční zařízení malá a střední s předpokladem postupného zastavění ve směru západ – východ. Z tohoto důvodu je východní část území vyčleněna pro 2.etapu zástavby, která mimo jiné také předpokládá další zasypávání území navážkovým materiálem.

V rámci území je navržen 4m pruh izolační zeleně podél železniční trati, v rámci něhož také probíhají zabezpečovací kabely včetně jejich ochranných pásem. Podél severní hranice území, v sousedství silnice I.třídy, je pak navržen 2m pás izolační zeleně. Část území v sousedství benzinové pumpy a východní konec území prudce padající pod sousední silniční most je ponechána jako větší plocha zeleně. Plocha navazující na stávající zeleň pod silničním mostem na východním konci území je navržena jako veřejně přístupná zeleň – veřejné prostranství.

V rámci územní studie navrhujeme předběžné hmotové uspořádání potenciálních staveb ve dvou celcích. Jedním je prostor sousedící s benzinovou pumpu, kde jsou navrženy menší objekty určené pro služby řidičům a související funkce (myčka, nabíjení elektromobilů, občerstvení a zázemí apod). Vzniká tak spolu s objektem benzinové pumpy kompaktní celek motoristických služeb. Druhou částí zástavby území je pak hlavní plocha . Zde navrhujeme zástavbu většími objekty (každý max 800 m2) uspořádanými podél hranice s železniční tratí. Tyto objekty budou sloužit dle předpokladů pro administrativu, motoristické služby a související sklady a zázemí. Zbytek plochy předpokládáme zůstane nezastavěný s větším podílem zpevněných ploch jakožto dopravních, obslužných a manipulačních ploch.

Nepředpokládáme, vzhledem k charakteru území (významné dopravní stavby, vzdálenost k obytné zástavbě apod.), že by došlo vlivem provozu areálu k navýšení hlukové zátěže či narušení sousedních obytných ploch nad přípustné normy.

7. Regulace pro umístění a prostorové uspořádání staveb

- **V rámci území mohou být umisťovány plošně rozsáhlejší objekty pouze do výměry zastavěné plochy 800 m2 pro každý jednotlivý objekt.**
- **Maximální výška objektů je stanovena na 10m.**
- **V rámci celého území bude plocha zeleně minimálně 20%.**
- **V rámci území je možné budovat parkovací a odstavná stání osobních a nákladních vozidel, vždy minimálně v kapacitě a počtu nutném pro jednotlivé stavby na pozemku.**
- **Oplocení pozemku a staveb je povoleno. Bude se jednat o jednoduché kovové či drátěné oplocení bez podezdívky.**
- **V rámci území jsou navrženy pouze doporučené stavební čáry pro umístění jednotlivých objektů (soustředění objektů podél železniční trati a v sousedství benzinové pumpy).**

8. Návrh dopravního řešení

Území řešené ve studii (označené v územní plánovací dokumentaci "Neštěmice - U haldy P14 - 105") je situováno na výjezdu z města, mezi silnici I/62 (Ústí n. Lab. - Děčín) a železniční trati (Ústí n. Lab. - Děčín).

V návrhu se předpokládá komerční využití daného území jako základny pro kamionovou dopravu s možností parkování či odstavení max. 20 kamionů uvnitř areálu. K tomuto provozu se navrhují doplňující objekty, jako myčka nákladních vozidel, obslužný objekt, objekt dílen s administrativou a sklady.

Budoucí areál navazuje na stávající ČSPH, u které je sjezd ze silnice I/62 řešen odbočovacím pruhem a výjezd připojovacím pruhem. Tyto připojovací místa se navrhuje využít i pro nový areál. Na výjezdu od ČSPH bude pro nákladní automobily příkaz odbočení vpravo.

Předpokládané činnosti areálu prakticky neovlivní stávající dopravní intenzitu na silnici I/62.

V daném úseku je na silnici I/62 dovolená rychlost 90km/hod. S ohledem na aktivity v řešením území je možné posoudit snížení dovolené rychlosti na 70km/h.

Uvnitř areálu bude dopravní režim s dovolenou rychlosti 20km/h. Na zpevněných plochách budou pro pěší vyznačeny základní koridory pohybu.

9. Návrh řešení technické infrastruktury

Území je možné napojit na veřejnou síť elektrické energie, vodovod a splaškovou kanalizaci.
V rámci řešení technické infrastruktury jsou navrženy hlavní předpokládané trasy vedení těchto sítí. Ty budou vedeny souběžně podél plánované zástavby do východní části pozemku a na druhé straně podél plánovaných budov doplňujících čerpací stanici.

Vzhledem k tomu, že je území prakticky jedním stavebním pozemkem ve vlastnictví jednoho investora, předpokládáme vždy jedno hlavní odběrné místo a případná další podružná měření. Dle podkladů obdržených od investora jsou při vjezdu do areálu již realizována připojovací místa elektrické energie, vodovodu i splaškové kanalizace. Předpokládáme tedy trasování vnitřního vedení inženýrských sítí k těmto připojovacím místům. Dešťové vody budou vsakovány zemním drénem, viz. následující kapitola. Konkrétní technické parametry a kapacity potřeb jednotlivých médií budou stanoveny v rámci navazujícího územního řízení ve vztahu ke konkrétním investičním a stavebním záměrům.

10. Koncepce zeleně a řešení vsakování

V rámci území jsou navrhovány dva typy zeleně. Prvním typem jsou pruhy zeleně kolem severní a jižní hranice území souběžné s dopravními stavbami silnice a železnice. Ty budou sloužit jako izolační zeleň s případnou výsadbou keřů a stromů jako přírodní optické bariéry vůči hluku a provozu na významných dopravních koridorech. Druhým typem jsou pak souvislejší plochy zeleně na východním okraji území, která prudce spadá pod silniční most a ve střední části území v místě kontaktu s benzinovou pumpou. Zde předpokládám především zatravnění s výsadbou keřů a stromů. Předpokládáme, že základní kostra zeleně bude v rámci detailního řešení investičních záměrů a výstavby doplněna o další doplňkové plochy zeleně.

V rámci předpokládané zástavby území s uvažovanou větší výměrou zpevněných ploch bude důležitým tématem řešení vsakování dešťových vod. Na základě hydrogeologického posudku se jeví jako nejvhodnější buď varianta celoplošného zasakování skrze propustný povrch nebo zasakování dlouhým zemním drénem s odvodem špičkových množství srážkových vod do vodoteče či přepadu dešťové kanalizace. Vzhledem k předpokládané nutnosti instalace odlučovačů lehkých kapalin (lapol) předpokládáme jako vhodnější variantu se zemním zasakovacím drénem. Jeho umístění předpokládáme mimo ochranné pásmo železnice v severní části pozemku.

11. Veřejně prospěšné stavby

V rámci řešeného území se nachází veřejně prospěšná stavba VPS E14 – technická infrastruktura N_VN – Neštěmice. Její umístění i řešení je územní studií plně zachováno a respektováno.

12. Etapizace

V rámci území jsou navrženy dvě etapy možného využití a zastavění území. V první etapě je většina využitelné plochy zhruba v ploše dnes realizované zavážky včetně plochy kolem benzinové čerpací stanice.

V druhé etapě je pak území zatím nezavezené navážkou. Podmínkou pro využití a zastavění části území v druhé etapě je realizování zavážky terénu hlínou a stavební sutí v souladu s platným stavebním povolením. Plocha je následně uvažována jako rezerva pro další zástavbu. Východní konec území je navržen k ponechání jako soukromá či veřejná zeleň.

13. Vyhodnocení souladu s ÚPD, se zákonnými předpisy, s požadavky a připomínkami orgánů veřejné správy a se zadáním územní studie

Územní studie včetně využití území je v souladu s územně plánovací dokumentací města. Její pořízení a zpracování je podmínkou územního plánu pro povolování staveb v území. Na základě výsledků zpracování územní studie není nutné měnit či upravovat ÚPD ani funkční využití území dané územním plánem ani pořizovat jeho změnu v tomto místě.

Vzhledem k charakteru území a limitům jeho praktické pěší nedostupnosti a složité dopravní dostupnosti nenavrhujeme umístění plochy veřejného prostranství. Funkce parku či veřejné zeleně je zde prakticky vyloučená či znemožněná vyjma území navazujícího na prostor pod silničním mostem, které ale nikdy nebude pro takovéto využití atraktivní. V rámci řešení území vznikne prostor rozhraní mezi oploceným areálem a souběžnou komunikací I.třídy, který je vhodné využít pro izolační zeleň a pro vizuální oddělení celého areálu. Prostor pro další výsadbu zeleně vznikne v rámci podrobnějšího řešení plochy areálu.

Podmínky umístění a prostorového uspořádání staveb jsou v územní studii stanoveny.

V území budou respektovány veškeré limity a zákonem daná ochranná pásma dopravních staveb a technické infrastruktury – silnice I.třídy, železnice, železniční vlečka, veškeré trasy technické infrastruktury (především sdělovací a zabezpečovací kabely, kanalizace apod.), radioreléové trasy a záplavová území. Budou respektována ochranná pásma rozvodných zařízení dle zákona č.458/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů včetně jejich vzdáleností.

Dopravní řešení je navrženo tak, aby byla podpořena organizace a přehlednost území a aby byly splněny všechny technické a rozměrové požadavky pro pohyb vozidel. Na výjezdu od ČSPH bude umístěn příkaz pro odbočení vpravo pro nákladní vozidla.

V území je navrženo rozdělení do dvou etap především s ohledem na realizaci zavážky území hlínou a stavební sutí a s tím související možné zastavění území.

Součástí územní studie je komplexní dopravní řešení. Součástí územní studie jsou rovněž návrhy tras vedení technické infrastruktury. Tato řešení budou dále zpřesněna a doplněna v územním a stavebním řízení konkrétních staveb.

Součástí územní studie je komplexní posouzení hydrogeologických podmínek území a je navržen systém odvodnění a následného vsakování dešťových vod. Veškeré podmínky jsou součástí hydrogeologického posudku území.

Veřejně prospěšná stavba VPS E14 je v územní studii zachována a respektována.