Územní studie „Jahodové pole“

přestavbová plocha P18-20

k.ú. Střekov

Ústí nad Labem 08/2016

Zhotovitel:

Ing. arch. Vladimír Charvát

Dukelských hrdinů 20

Praha 7

170 00

Datum vyhotovení:

08/2016

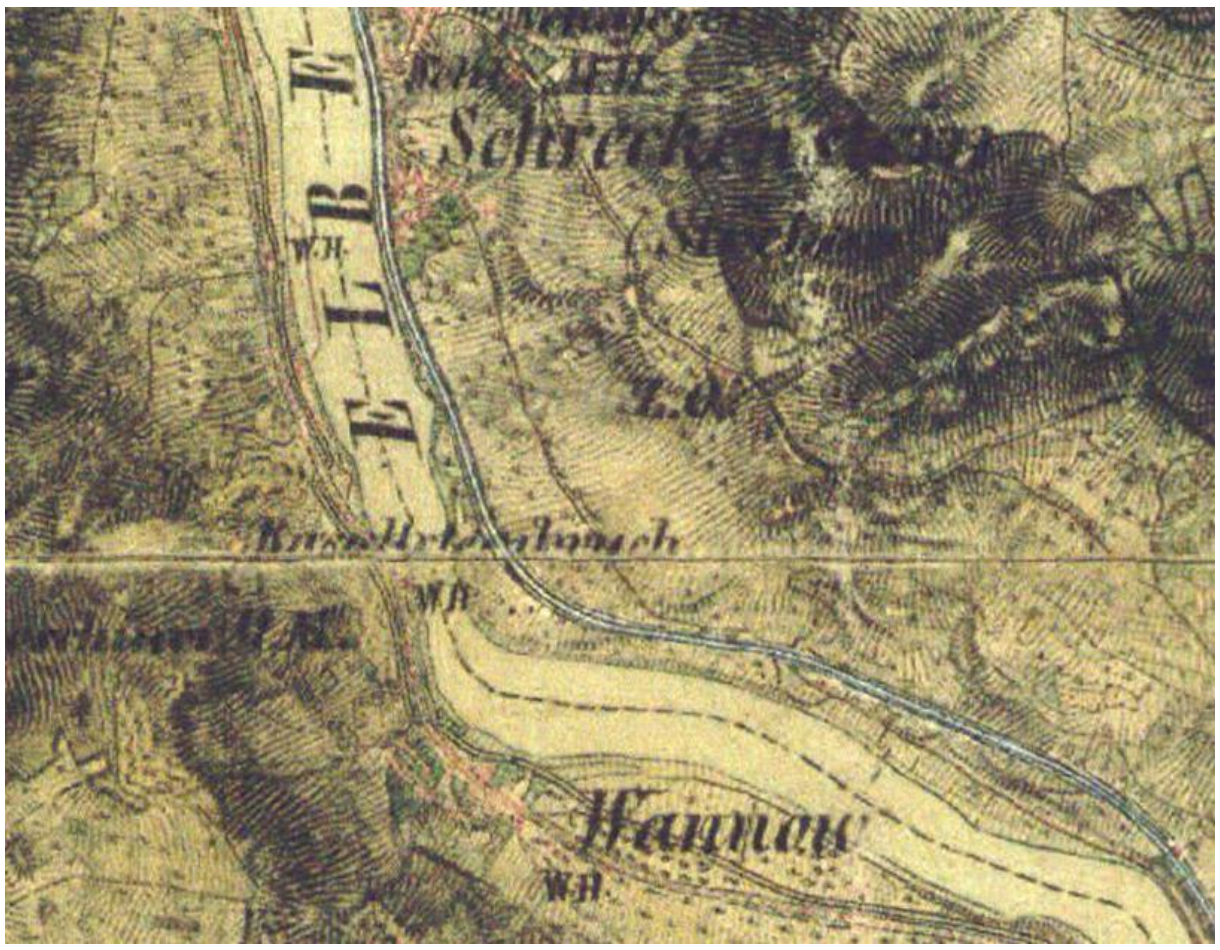
Obsah:

Textová část:

1) Širší vztahy území
2) Soulad s územním plánem
3) Urbanistická koncepce
4) Doprava a technická infrastruktura

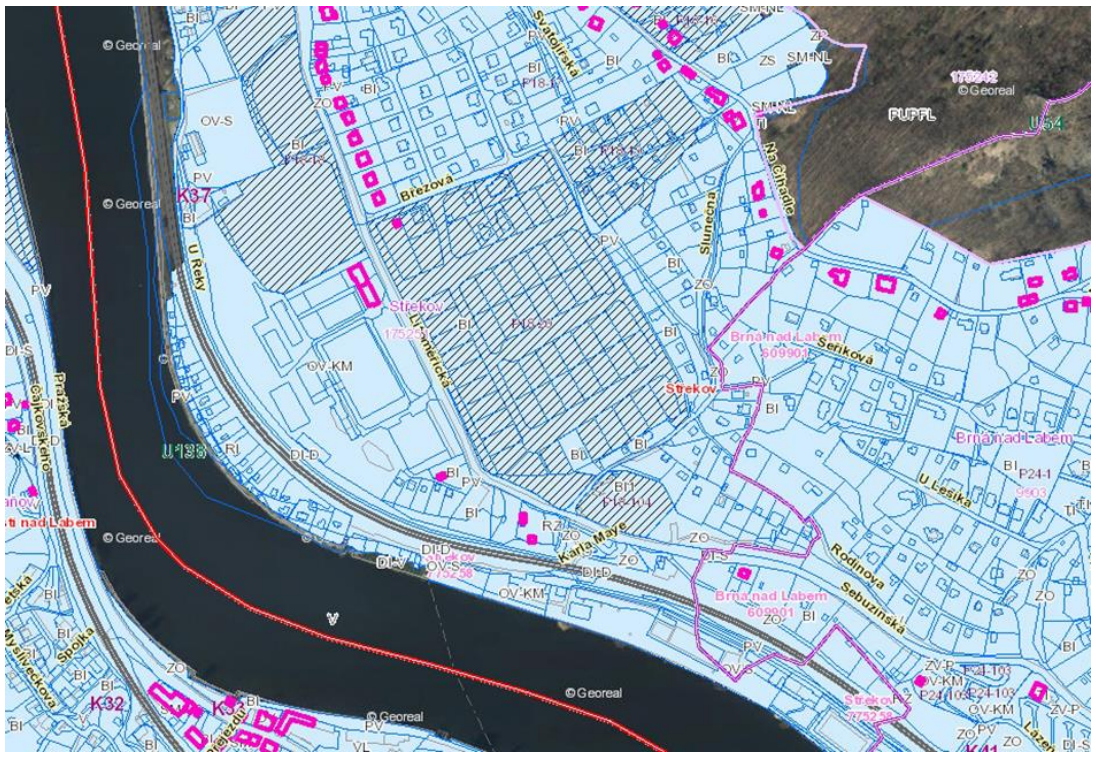
Grafická část

1. Širší vztahy - výkres č.1
2. Parcelace a regulace - výkres č.2
3. Urbanistická situace - výkres č.3
4. Koordinační situace - výkres č.4



Výřez historické mapy, pozemky v krajině s rovinatým terénem, vhodné k zemědělskému využití. Patří dlouhodobě k majetku rodu Lobkowiczů. Dodnes nezastavěné území. Území na historické cestě, s pohledy na vodní hladinu Labe, s významnou dominantou Střekova (Schreckenstein).

Výřez územního plánu – Výkres základního členění



Lokalita P18-20 (přestavbová plocha) je vymezena pro výstavbu rodinného bydlení s indexací BI – bydlení individuální městské a příměstské. Dopravně napojena na ulici Litoměřická. V současnosti území s parcelací pozemků. Chybějící silniční infrastruktura a technická infrastruktura.

1) Širší vztahy území

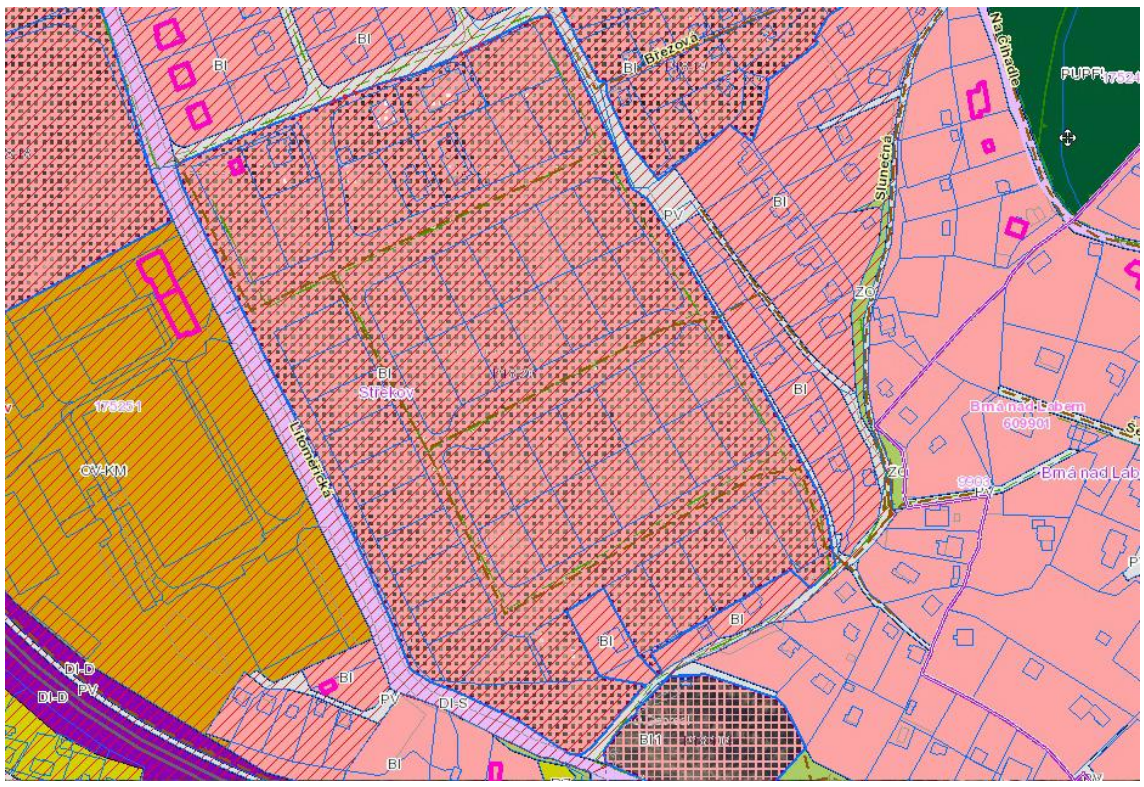
Území tzv. Jahodového pole (lokalita označena **P18-20 - přestavbová plocha)** se nachází v k.ú. Střekov. Lokalita je dopravně napojena na ulici Litoměřická, která tvoří hlavní dopravní i urbanistickou páteř území Střekova. Dominantou Střekova je hrad Střekov, který se projevuje i v řešené lokalitě dálkovými pohledy. V místě lokality jsou stávající zastávky MHD „Zahradnictví“ a „Lázně“, jimiž lze lokalitu dobře obsloužit. Jahodové pole patří do zastavěného území města, v lokalitě byly již vybudovány 4 rodinné domky a další projekty rodinného bydlení jsou připravovány.

Směrem k Labi se nachází provozovna zahradnictví, směrem k masivu Českého středohoří se terén prudce zvedá a vytváří dominantní přírodní rámec s lesními komplexy. Lokalita Jahodové pole je rovinná, s připravenou dopravní infrastrukturou a se začatými sítěmi technického vybavení.

Do lokality je možné přivést následující sítě:

- elektro NN , plynovodní řad, kanalizační řad, pitný vodovod.

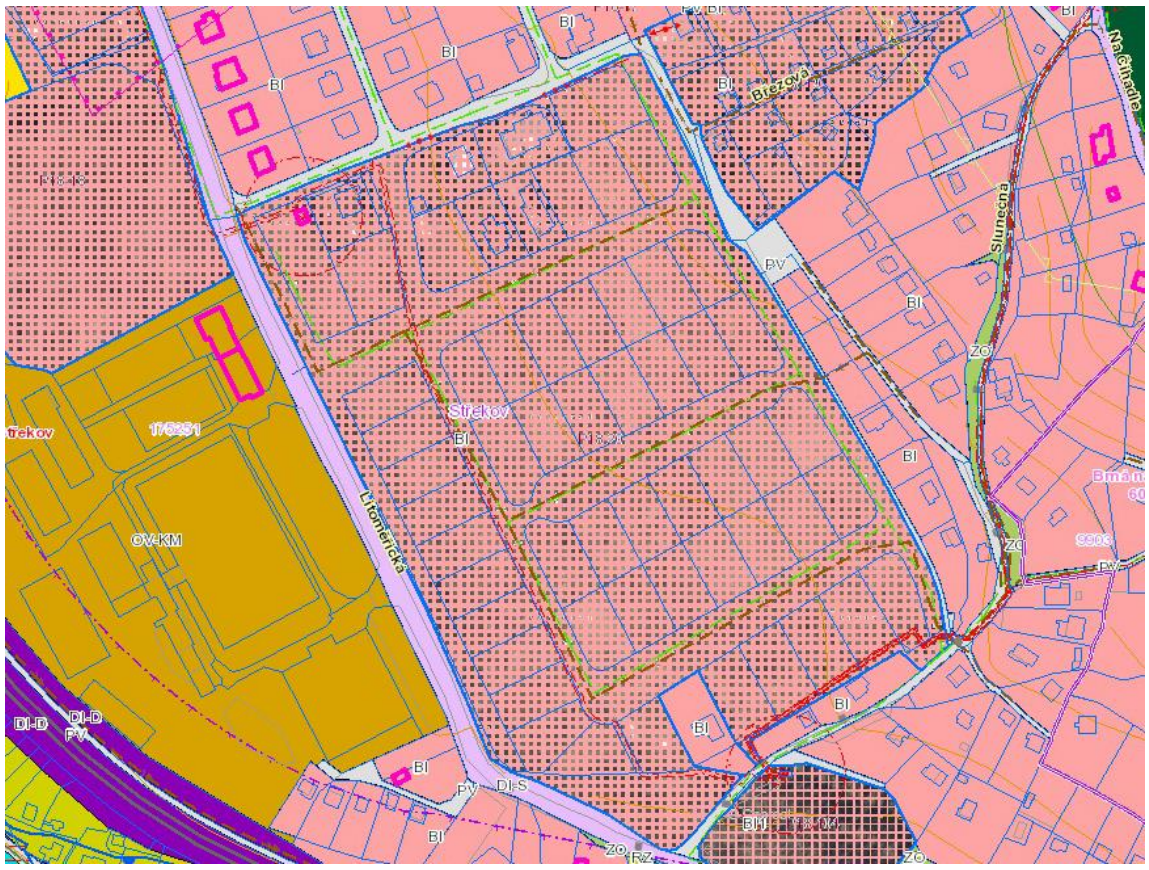
2) Soulad s územním plánem



Výřez územního plánu – Hlavní výkres

Výřez územního plánu – Koncepce dopravní infrastruktury

Výřez územního plánu – Koordinační výkres



V řešeném území je vymezeno celkem 54 stavebních parcel. Parcelace byla provedena již v devadesátých letech 20.století. Velikost veřejných prostorů je dostatečná. Celková plocha řešeného území je v současné době 78 403 m2, veřejná prostranství mají 9330 m2.

Plochy s rozdílným způsobem využití – plochy jsou v řešeném území definovány jako BI. Regulativy jsou pro účely územní studie a rozhodování v území doplněny.

BI plochy bydlení v rodinných domech městské a příměstské - upravené regulativy

a) převažující účel využití
- bydlení v rodinných domech s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu
- minimální podíl převažující funkce (účelu využití) je 60% užitné plochy

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
- veškeré podmíněně přípustné činnosti nepřesáhnou 40% užitné plochy

Podmínka: podmíněně přípustné činnosti nenaruší funkce bydlení (hygienické normy a předpisy, hluk, doprava v klidu, apod.)

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
- podmíněně přípustné činnosti budou vždy stavebně navazovat na hlavní objekt (bydlení) - na převažující účel využití - a budou vytvářet jeden stavební celek

e) nepřípustné
- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

3) Urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce navazuje na dlouhodobě fixovanou parcelaci pozemků, které mají své vlastníky. Parcelace byla provedena podle urbanistické studie Ing. arch. J. Jehlíka. Parcelace umožňuje velmi kvalitní bydlení ve formě zahradního města, s dostatečně širokými uličními koridory a veřejnými prostory. Koncepce vytváří 5 bloků stavebních pozemků. Každý stavební pozemek obsahuje minimálně dvě stání pro osobní automobil nebo jedno a jednu garáž (garážové stání). Objekty garáží musí být vždy spojeny s hlavním objemem rodinného domu.

Urbanistická koncepce zohledňuje daný prostor a parcelaci, která patří k velkorysejším konceptům ve městě Ústí nad Labem. Urbanisticky vznikne spíše nová enkláva, která nemá přímou návaznost na zástavbu z minulých období (ulice Slunečná, Březová). Okolní zástavba je silně individualizovaná, způsob zástavby je mnohotvárný. U sousedních ulic je zachována předzahrádka (Březová), s průhledem na dominantu hradu. Zástavba je vytvářena hodnotnými hmotami rodinných domů, kde se využívá moderní tvarosloví a různé typy objektů, střech a výšek. Proto není požadována jednotná koncepce - mimo vymezení prostorů předzahrádek. Je možné užít rovné, pultové i sedlové střechy.

Zpracovatel posoudil návrh urbanistické koncepce a koncepci Zastavovací studie z roku 1997. Z koncepce je zachováno uspořádání parcel, veřejná prostranství, velikosti parcel. Zastavovací plán z roku 1997 vymezuje na části předmětného území plochu B komerčně obytné centrum a C. sportovní centrum. S tímto členěním navržená koncepce již nepočítá vzhledem k tomu, že jsou jednotlivé pozemky prodávány stavebníkům bez jakékoliv vymahatelnosti tohoto konceptu. Proto byla zvolena liberální cesta využití pozemků s možností podílu komerčních ploch v rámci jednotlivých objektů. Koncepci by bylo možné dodržet v případě jednoho majitele, ev. jednoho investora.

Celkem je vymezeno 54 stavebních parcel. Pozemky jsou určeny k výstavbě rodinného bydlení v souladu s regulativy územního plánu.
Územní studie vymezuje:
- plochy stavebních pozemků
- plochy veřejných prostranství, na nichž lze umístit dopravní infrastrukturu , parkování, vést jimi technickou infrastrukturu
- plochy veřejné zeleně, na nichž lze umístit zeleň - vysokou a nízkou, travnaté plochy, zařízení technické infrastruktury

Územní studie dále vymezuje:
- zastavitelnou plochu stavebního pozemku - je vymezena polygonem ve vzdálenosti 5 m nebo 3 m od hranice parcely , tj. hlavní objekty (rodinné domy) nesmí přesáhnout vymezenou zastavitelnou plochu, přesahovat mohou pouze zpevněné plochy, místa pro nádoby na odpad a stání automobilů a to pouze v tzv. předzahrádce s ev. pergolou nebo zastřešením bez bočních stěn
- koeficient zastavěnosti - v souladu s regulativy územního plánu - 30% z plochy pozemku, do této plochy se započítávají veškeré zpevněné a zastavěné plochy
- stavební čáru otevřenou, tj. hlavní objekty (rodinné domy) nesmí přesáhnout vymezenou stavební čáru
- předzahrádky - plocha mezi hranicí pozemku a stavební čárou, umísťují se zde zpevněné plochy, místa pro nádoby na odpad, stání automobilů, přístřešek, vyloučeny jsou garáže, skleníky a bazény.

- výšková regulace - 2NP+P - stanovena jako maximální, dvě nadzemní podlaží a podkroví, tvar střechy není stanoven

Etapizace výstavby
Územní studie navrhuje etapizaci výstavby v území, vzhledem k limitu vodovodního řadu - je navržena 2.etapa výstavby.

4) Doprava a technická infrastruktura

Dopravní řešení vychází z původní dopravní a urbanistické koncepce - ve veřejném prostoru jsou umístěny místní komunikace s jízdními pruhy šířky 3 m a to buď jednosměrné nebo obousměrné. Lokalita je napojena na nadřazenou dopravní síť ve třech bodech. Uliční koridory jsou obousměrné i jednosměrné jsou doplněny chodníky. Celkem je na veřejných prostranstvích vymezeno 80 stání pro osobní automobily.
Parkování je saturováno na vlastním pozemku s kapacitou minimálně dvě stání. Parkování je umožněno i v uličním koridoru, který má charakter místní komunikace.
Řešení dopravní a technické infrastruktury musí být v souladu s aktuálními technickými normami dle ČSN 736110 Projektování místních komunikací.

V lokalitě jsou stávající sítě technické infrastruktury - elektro NN, plynovodní řad, kanalizační řad, pitný vodovod, sdělovací kabely.

Nová zástavba bude napojena na veřejný pitný vodovod, veřejné kanalizační řady, systém sítí NN elektro a plynovod.

Na pozemcích se nachází vedení nadřazeného vodovodu, který je navržen k přeložení v dotčené lokalitě. Pokud nebude přeložen pak je vynechán pruh nezastavitelného pozemku. Tyto pozemky dotčené trasou vodovodu a jeho ochranným pásmem jsou mimo možnou parcelaci a jsou zařazeny do 2. Etapy výstavby.

V lokalitě se nacházejí dvě trafostanice, jež saturují potřebu elektrické energie rozvojových ploch.

Je navrženo odvodnění pozemků veřejných prostranství, jsou navrženy jímky v zeleném pásu. Z těchto záchytných jímek je dešťovou kanalizací odváděna voda do recipientu Labe. Před zaústěním do Labe je navržena usazovací nádrž. Dešťové vody ze střech objektů budou likvidovány na plochách stavebních pozemků. Na stavebním pozemku bude zařízení k akumulaci dešťových vod (jímka). V dalším stupni dokumentace bude doplněno geologickým průzkumem.

Při výstavbě je nutné respektovat ochranná pásma stávajících sítí uložených v daném území. Týká se zejména OP RWE, vodovodů a kanalizací a zařízení ČEZ - obě soustavy VN a NN (zák. 458/2000Sb.). U zásobování elektrickou energií bude uvažováno s umístěním nových napájecích zařízení a TS, Případné zahuštění TS bude v dalším stupni probíhat na základě posouzení konfigurace a výpočtu sítí NN. Umístění nových TS bude co nejblíže centru odběru.

Grafická příloha Koordinační situace prověřuje možnosti napojení na technickou infrastrukturu.

Uzemní studie bude po jejím schválení pořizovatelem a vložení do evidence územně plánovací činnosti sloužit jako podklad pro rozhodování v území.

Odůvodnění a vypořádání stanovisek, podmínky pro další stupně dokumentace

Koncepce zastavění vyplývá z podmínek území - lokalita byla rozparcelována a postupně je v současné době zastavována ze strany existujících inženýrských sítí a komunikací. V území se vyskytují významné limity využití - zejména trasa nadřazeného vodovodního řadu. Proto je navržena také etapizace výstavby. Parcelace území je zachována,vyjma návrhu dělení pozemků kolem vodovodního řadu. Vymezení veřejných prostranství je zachováno. Jsou vymezeny vchody a vjezdy na pozemky, jsou vymezeny prostory pro zástavbu hlavním objektem. Hlavní objekt je limitován výškou 2NP +P, bez regulativu hmot a střech.

Magistrát města Ústí nad Labem
Odbor dopravy a majetku
Řešení dopravní a technické infrastruktury musí být v souladu s aktuálními technickými normami dle ČSN 736110 Projektování místních komunikací.

Magistrát města Ústí nad Labem
Odbor investic a územního plánování
Odbor investic a územního plánování nemá námitek proti územní studii Jahodové pole - lokalita P18 - 20.

Magistrát města Ústí nad Labem
Odbor životního prostředí
Odpadové hospodářství - proti územní studii nemáme námitek.
Vodní hospodářství - navržené odkanalizování uvedené lokality napojením na stávající kanalizační řad zakončený centrální čistírnou odpadních vod a zásobování pitnou vodou napojením na veřejný vodovodní řad je v souladu s Plánem hlavních povodí ČR (PHP).
Pouze částečně je v souladu se závaznou částí PHP způsob nakládání se srážkovými vodami, tj. jejich zadržování v retenčních nádržích a dále odvádění dešťovou kanalizací do Labe - k těmto retencím je třeba ještě pro plný soulad posoudit a navrhnout možnost vsakování na plochách posuzované lokality (nutno doložit geologickým průzkumem).

SŽDC
Z hlediska koncepce rozvoje železniční infrastruktury v zájmové lokalitě nemáme zásadní připomínky. Upozorňujeme, že v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb musí být splněny hlukové limity dle platné legislativy.

RWE
V rozsahu území vyznačeného v příloze souhlasíme s povolením stavby dle zákona 183/2006 Sb, ve znění pozdějších předpisů.

SčVK
Lokalita zahrnuje plánovanou výstavbu cca 53 rodinných domů městského a příměstského typu. Zásobování dané lokality je možné ze stávajícího vodovodního řadu LT DN400, umístěného v části pozemků prodloužením a zokruhováním nových řadů. Podmínkou je vymístění vodovodního řadu z pozemků do místní komunikace na náklady investora a dodržení ochranného pásma 2,5 m na každou stranu od líce potrubí. Odvedení splaškových vod z dané lokality je možné prodloužením kanalizačních stok s napojením na stávající kanalizační stoku BE DN 600 v ulici Litoměřická x Březová. Splaškové vody budou odvedeny bez předčištění, kanalizační stoky budou součástí kanalizačního systému zakončeného na ČOV Střekov. Likvidaci deš´tových vod z dané lokality je nutné řešit jiným způsobem.
Řešení likvidace dešťových vod je navrženo v části Doprava a technická infrastruktura podle stanoviska MMUL, odbor ŽP.

Povodí Ohře
Plán povodí - plán dílčího povodí dolní Labe - uvedený záměr je možný, protože lze předpokládat, že záměrem nedojde ke zhoršení stavu vodního útvaru a že nebude mít za následek nedosažení dobrého stavu vod. Lze předpokládat, že provozováním záměru nedojde ke zhoršení ani jedné z kvalitativních složek ve smyslu přílohy V. směrnice 2000/06/ES. Toto hodnocení vyplývá z posouzení souladu daného záměru s výše uvedenými dokumenty.
V území bude uplatňována koncepce nakládání s dešťovými vodami, umožňující jejich zadržování, vsakování i přímé využívání (opatření ke snížení a zpomalení odtoku), dešťové vody ze střech objektů budou likvidovány na plochách stavebních pozemků. Zaústění deš´tového odvodnění do labe včetně umístění usazovací nádrže před zaústěním bude projednáno se státním podnikem Povodí Labe. Splašková kanalizace bude napojena na stoku, která musí být zakončena funkční ČOV s platným povolením vypouštěných vod. napojení na stávající kanalizaci bude odsouhlaseno správcem této kanalizace, který bude ručit za kvalitu vypouštěných vod.

ČEZ Distribuce
U zásobování elektrickou energií bude uvažováno s umístěním nových napájecích zařízení a TS, případné zahuštění TS bude v dalším stupni probíhat na základě posouzení konfigurace a výpočtu sítí NN. Je třeba respektovat OP dle 458/2000 Sb., nově umísťované trafostanice budou zahrnuty mezi VPS. Umístění nových TS bude co nejblíže centru odběru, v souladu se skutečnými požadavky na odběr elektrické energie.