ARSA

Architektonicko- stavební ateliér
Ing. Arch. Josef Kvaš, Svatojiřská 44, 400 03 Ústí nad Labem
IČO: 120 416 11 **tel. 475208839**

Akce:

PLOCHY PŘESTAVBY P11-47 A P11-48
K. Ú. ÚSTÍ NAD LABEM - VAŇOV

Investor:

EKO – CENTRUM Pidi Midi z.s., Jaroslava Kománková,
Pavla Stránského 3399/2A, 400 01 Ústí nad Labem

Stupeň:

ÚZEMNÍ STUDIE

V Ústí nad Labem
říjen 2016

Seznam dokumentace

I Textová část – Průvodní zpráva

II Výkresová část

01 – Hlavní výkres	**M 1:1000**
02 – Dopravní řešení	**M 1:1000**
03 – Technická infrastruktura	**M 1:1000**
04 – Vlastnické vztahy	**M 1:1000**
05 – Funkční využití ploch	**M 1:1000**

ARSA

Architektonicko- stavební ateliér
Ing. Arch. Josef Kvaš, Svatojiřská 44, 400 03 Ústí nad Labem
IČO: 120 416 11 **tel. 475208839**

Akce:

PLOCHY PŘESTAVBY P11-47 A P11-48
K. Ú. ÚSTÍ NAD LABEM - VAŇOV

Investor:

EKO – CENTRUM Pidi Midi z.s., Jaroslava Kománková,
Pavla Stránského 3399/2A, 400 01 Ústí nad Labem

Stupeň:

ÚZEMNÍ STUDIE

I – TEXTOVÁ ČÁST – PRŮVODNÍ ZPRÁVA

V Ústí nad Labem
říjen 2016

OBSAH

A. ZÁKLADNÍ INFORMACE

A.1. Základní údaje o území
A.2. Vymezení řešeného území
A.3. Zdůvodnění zadání a cíle řešení
A.4. Použité podklady
A.5. Stávající využití území

B. NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE

B.1. Charakteristika území
B.2. Vyhodnocení podmínek daných územním plánem
B.3. Specifické charakteristiky řešeného území, vyplývající z jeho polohy
B.4. Vazby řešeného území na širší okolí
B.5. Návrh

C. TECHNICKÉ ŘEŠENÍ

C.1. Doprava
a) Vymezení řešeného území
b) Poloha území v dopravním systému
c) Místní komunikační síť
d) Síť pěších komunikací
e) Klidová doprava
f) Hromadná doprava osob
g) Dopravní limity území
h) Rozhledové poměry
C.2. Odpady
C.3. Vodovod
C.4. Kanalizace
C.5. Zásobování elektrickou energií
C.6. Zásobování plynem
C.7. Podmínky pro provádění zemních prací se zásahem do horninového prostředí na lokalitě Vaňov – vypracováno Florík – IGF Ústí n. L.

A.ZÁKLADNÍ INFORMACE

A.1. Základní údaje o území

Kraj: Ústecký
Obec: Ústí nad Labem
Katastrální území: Ústí nad Labem
Parcely přestavby:
Plocha přestavby P11-47 se nachází na p. č. 4145/2, 4135/4 a 4145/5 v k. ú. Ústí nad Labem.

Plocha přestavby P 11-48 na p. p. č. 4146, 4147/1, 4147/2, 4147/3, 4147/4, 4148/1, 4148/2, 4148/3, 4148/4, 4149/10, 4149/11, 4149/14, 4149/16, 4149/17, 4149/18, 4149/21, 4149/22, 4149/23, 4149/3, 4149/4, 4149/5, 4149/6, 4149/7, 4149/8, 4149/9 a část p. p. č. 4149/13 A 4149/2 v k. ú. Ústí nad Labem

A.2. Vymezení řešeného území

Řešeným územím je plocha přestavby P 11-47 v k. ú. Ústí nad Labem o rozloze 3922 m^2 a plocha přestavby P 11-48 v k. ú. Ústí nad Labem o rozloze 20 635 m^2. Celková rozloha řešeného území je 24 557 m^2.

Obě řešené plochy jsou na svahu levého břehu řeky Labe v úrovni hradu Střekov. Řešené plochy území jsou v současné době intenzivně využívány pro zahrádkářskou činnost. Zástavba rodinnými domy je řídká.

A.3. Zdůvodnění zadání a cíle řešení

K pořízení územní studie přistoupil odbor územního plánování a správy majetku Magistrátu města Ústí nad Labem ve spolupráci s majiteli pozemků na části řešeného území, jako naplnění podmínky pro další územní rozvoj lokality a možnost zahájení zástavby. Územní studie je podkladem pro rozhodování o území.

V rámci územní studie jsou řešeny obě lokality – P 11-47 a P 11-48.

Řešení územní studie stanovuje urbanistickou koncepci budoucí zástavby rodinnými domky.

Dopravní obslužnost je v současnosti zajištěna místními komunikacemi Mařákova a Pavla Stránského. Tyto komunikace nejsou součástí ani z jedné řešených ploch, proto jsou ve výkrese 02 – dopravní řešení – pouze zakresleny parametry koridorů požadované současnými normami. Jejich parametry jsou nevyhovující současným požadavkům. Trasy hlavních inženýrských sítí, jejich napojovací body jsou patrné z výkresu 03 – technická infrastruktura.

Cílem řešení územní studie je optimální využití území, pro zástavbu příměstskými a městskými rodinnými domy s využitím území pro přípustnou činnost v souladu s navrženým účelem využití tak, aby bylo zajištěno kvalitní životní a sociální prostředí.

Dopravní obslužnost je limitována současným stavem obou stávajících obslužných komunikací – Pavla Stránského a Mařákova, které nejsou do řešení územní studie zahrnuty.

A.4. Použité podklady

Podkladem pro zpracování územní studie byla katastrální mapa zájmového území.

Dle pokynů pořizovatele byly podklady použity ÚPD – platný ÚP Ústí nad Labem.
Podkladem pro stanovení rozsahu bylo „Zadání územní studie“, zpracované pořizovatelem a ústní projednání konceptu řešení jak s pořizovatelem, tak s majiteli pozemků na rozvojových plochách řešeného území.

A.5. Stávající využití území

Plochy řešené územní studií jsou v současné době využívány především jako plochy volnočasové zahrádkářské činnosti.

B.NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE

B.1. Charakteristika území

Obě plochy území řešeného územní studií leží na povlovném svahu levého břehu řeky Labe v úrovni přesně přes řeku Labe v úrovni hradu Střekov.

Území je místními komunikacemi Pavla Stránského a Mařákovou napojeno na levobřežní komunikaci územní plochy P 11-47 a P 11-48 je 24 557 m^2.

B.2. Vyhodnocení podmínek daných územním plánem

Toto území, resp. jeho zastavitelná část, je určeno jako rozvojové, plochy bydlení v rodinných domech městské a příměstské – BI. Podmínky pro zástavbu vychází z ustanovení územního plánu města. Pro řešené zastavitelné území jsou stanoveny následující podmínky:

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 kapacitou do 20 lůžek
   - zařízení drobné řemeslnické výroby a služeb, nerušící bydlení

d) podmínky funkčního a prostorového uspořádání
   - pro každé 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.

   Do nerušících obslužných funkcí místního významu lze zahrnout také
   - maloškolská zařízení (dětské skupiny, lesní školky) s omezenou kapacitou 10 + 10 dětí

Významným specifikem řešeného území je to, že se nalézá v ochranném pásmu nemovité kulturní památky.
Polohu řešeného území z hlediska architektonického a urbanistického lze zařadit do kategorie významných ploch pro obraz města.

B.3. Specifické charakteristiky řešeného území, vyplývající z jeho polohy

Řešené území nedisponuje zvláštními specifiky, která by vyžadovala zvláštní opatření při koncepci návrhu územní studie.

Jižní okraj řešeného území je limitován stožáry a vedením elektrickým NN.

Dalším znakem řešeného území je skutečnost, že se nalézá v blízkosti oblasti existence sesuvného území.

B.4. Vazby řešeného území na širší okolí

Na řešené plochy přestavby navazují ve směru jižním v poloze po vrstevnici další dosud neřešené plochy, využívané stejným způsobem jako plochy P11-47 a P11-48 řešené touto studií. Tedy plochy volnočasové zahrádkářské činnosti s velmi řídkou zástavbou rodinnými domky.

B.5. Návrh

Návrh řešení se zabývá především zastavitelnou částí řešeného území. Koncepce navrženého řešení vychází z výše uvedených podmínek, daných územním plánem a charakteristikami a vazbami na širší okolí. V rámci rozvojové plochy zastavitelného území jsou základními parametry navrženého využití ploch následující výměry:

- celková plocha řešeného území – 24 557 m^2
- plochy pozemků k zástavbě RD – 11.155 m^2
- plochy veřejných prostranství – 1.006,7 m^2
- rozšíření míst. komunikace pro parkování OA – 175 m^2

Základní funkcí řešeného území je bydlení v rodinných domech. Pro naplnění této funkce byla část území rozdělena na 7 pozemků pro rodinné domy od cca 1.140 m^2 do 2.630 m^2.

Proporce, velikost a tvar lokality ani jiné řešení neumožňují, přičemž návrh je nutné brát jako nezávazný a lze ho modifikovat dle konkrétních požadavků majitelů pozemků a stavebníků. Součástí řešeného území je pozemek p. č. 4149/2 rozestavěného RD.

Vzhledem k tomu, že většina ploch pozemků vhodných pro zástavbu rodinnými domy je ve vlastnictví soukromých osob, je veřejné prostranství, požadované regulativy směrného plánu, navrženo na jediném pozemku v držení města – na parcele č. 4149/1 a 4149/6.

Místní komunikace Pavla Stránského s nezpevněným povrchem je komunikace jednopruhová, obousměrná – dtto komunikace Mařákova.
Vzhledem ke skutečnosti, že lokalita je evidována na ČGS jako území, které je náchylné ke svahovým pohybům a deformacím, je při provádění zemních prací při zakládání rodinných domů (rodinné domy musí být navrhovány bez suterénů – na deskách či roštech), při provádění výkopů pro přípojky a inženýrské sítě je nutné postupovat dle určitých podmínek a kritérií.

Výkopy pro stavbu RD nebo inženýrské sítě

- výkopy hlubší jak 1 m musejí být zapaženy
- výkopy je nutno realizovat po etapách, tzn. že výkopy budou prováděny po úsecích ne delších jak 5 m
- u výkopů pro inženýrské sítě bude platit, že pokud to bude možné, budou prováděny kolmo na vrstevnice
- zpětná zához bude okamžitě hutněn, a to po vrstvách o mocnosti 0,30 m

Zářezy do svahu:

- stěny zářezu budou prováděny po úsecích
- jednotlivě prováděné úseky budou mít stěny zářezu zabezpečeny pažícími prvky
- zářez bude zabezpečen staticky opěrným prvkem (opěrná zeď či gabiony) s drenážním systémem na odvod vsáklých atmosférických srážek

Komunikace:

- pokud bude realizováno rozšíření stávajících vozovek, nebo bude prováděna výstavba nových komunikací, je potřeba na straně do svahu provést buďto vysvahování v poměru 1:1, jestliže to umožní majetkové poměry. Na hloubku vysvahování větší jak 5 m bude uprostřed svahu provedena „lavička“ o hloubce 1 m.
- jestliže svahování nebude možné a bude proveden v řezu vertikální zásah do svahu, bude nutné zabezpečit stěnu staticky opěrným prvkem s drenážním odvodem atmosférických srážek ¨
- zářez musí být prováděn po etapách

C. TECHNICKÉ ŘEŠENÍ

C.1. Doprava

a) Vymezení řešeného území

Z dopravního hlediska je řešená lokalita vázána pouze na stávající místní komunikace – Pavla Stránského a Mařákova. Obě komunikace jsou s nezpevněným povrchem, jednopruhové, obousměrné a jsou napojeny v obou směrech na silnici II. třídy.

b) Poloha území v dopravním systému

Řešené území je přístupné z hlavní souběžné komunikace Pražská a s ní rovnoběžně Čajkovského z místa dvou podjezdů železniční trati Praha – Drážďany.
Z podjezdu blízkému k městu místní komunikací Mařákova, z podjezdu vzdálenějšího od města, komunikací Pavla Stránského.

c) Místní komunikační síť

Lokality navržené k zástavbě zpřístupňují stávající místní komunikace – Mařákova a Pavla Stránského. Tyto stávající komunikace zajistí dopravní obsluhu navržených pozemků pro výstavbu rodinných domků.

Parametry obou komunikací neodpovídají požadavkům současných norem. Vzhledem k minimálnímu provozu na nich daném řídkou obydleností stálými obyvateli v rod. domech, jsou dostačující. Zahuštění území uživateli dalších 7 rodinných domů, nevyvolá znatelný nárůst provozu.

d) Síť pěších komunikací

Vzhledem k minimálnímu provozu na obou stávajících komunikacích nebude smíšený pohyb osob a automobilů na závadu. Parametry komunikace nedovolí pohyb aut rychlostí víc než 20 – 30 km/hod.

e) Klidová doprava

Návrh předpokládá rozšíření komunikace Pavla Stránského pro parkování 12 OA – parkovací plocha je předprostorem veřejného prostranství.

U každého nového rodinného domku se předpokládají 2 parkovací místa OA.

f) Hromadná doprava osob

Lokalita, kterou řeší územní studie, není obsluhována přímo městskou dopravou. Vzdálenost od nejbližší zastávky městské hromadné dopravy je cca 1 km. Návrh ÚS nepředpokládá doplnění nebo úpravu trasy MHD.

UPOZORNĚNÍ!

- pokud bude realizováno rozšíření stávajících vozovek, nebo bude prováděna výstavba nových komunikací, je potřeba na straně do svahu provést buďto vysvahování v poměru 1:1, jestliže to umožní majetkové poměry. Na hloubku vysvahování větší jak 5 m bude uprostřed svahu provedena „lavička“ o hloubce 1 m

- jestliže svahování nebude možné a bude proveden v řezu vertikální zásah do svahu, bude nutné zabezpečit stěnu staticky opěrným prvkem s drenážním odvodem atmosférických srážek

- zářez musí být prováděn po etapách

C.2. Odpady

Na řešené ploše ani v její blízkosti se nenalézá řízená skládka. Odpady produkované budoucími obyvateli a uživateli nemovitostí na řešeném území, budou likvidovány pravidelným svozem TS města Ústí n. L. Nová zástavba bude napojena na systém svozu komunálního odpadu města Ústí nad Labem.

Do řešené plochy nezasahuje žádné evidované pásmo hygienické ochrany.

C.3. Vodovod

V řešeném území se v současné době nenachází žádné vedení veřejného vodovodu. Stávající rodinné domy z okolí námi řešeného zájmového území, jsou zásobovány z vlastních studen.

Územní plán předpokládá, že do komunikace Mařákova i Pavla Stránského bude uloženo potrubí veřejného vodovodu. Trasy jsou převzaty ze směrného územního plánu, napojovací body byly předprojednány se SčVaK.

C.4. Kanalizace

Splašková kanalizace

V řešeném území ani v navazujících částech lokality se v současné době nenachází žádná stoka splaškové kanalizace napojené na ČOV.

ÚP města předpokládá odkanalizování území výstavbou gravitačních stok. Předpokládané trasy splaškových stok kanalizace jsou do studie zakresleny po konzultaci s pracovníky SčVaKu. Odkanalizování stávajících 3 RD nad komunikací P. Stránského studie neřeší, likvidace zůstává dle současného stavu.

Dešťová kanalizace

Srážkové vody z povrchu pozemků jednotlivých stavebníků rodinných domů budou zachycovány a likvidovány přímo na těchto pozemcích.

I přes navržené využití území pro zástavbu, zůstává cca 80 % ploch nezpevněných, umožňujících vsak srážkových vod. Z tohoto důvodu není navrhováno žádné opatření, zajišťující retenci srážkových vod na řešeném území.

C.5. Zásobování elektrickou energií

Nová zástavba bude napojena na stávající kabelový rozvod NN, vedený jak v komunikaci Mařákova, tak v komunikaci Pavla Stránského.

Vlastníkem a provozovatelem distribuční sítě je SČE a. s. Děčín, závod Ústí nad Labem.

Veřejné osvětlení

V řešeném území ploch P 11-47 a P 11-48 u komunikací Mařákova a Pavla Stránského neexistují žádná zařízení VO.
Návrh tras vedení VO je patrný z výkresu 03 – technická infrastruktura.

C.6. Zásobování plynem

Řešeným územím v současnosti neprochází žádné vysokotlaké ani středotlaké vedení plynu. Trasa vedení STL zakreslená do situace, je převzata z územního plánu.

UPOZORNĚNÍ!

Výkopy pro inženýrské sítě:

- výkopy hlubší jak 1 m musejí být zapaženy
- výkopy je nutno realizovat po etapách, tzn. že výkopy budou prováděny po úsecích ne delších jak 5 m
- u výkopů pro inženýrské sítě bude platit, že pokud to bude možné, budou prováděny kolmo na vrstevnice
- zpětný zához bude okamžitě hutněn, a to po vrstvách o mocnosti 0,30 m

V Ústí nad Labem
říjen 2016

Vypracoval:
ing. arch. Josef Kvaš

PŘÍLOHA Č. 1

FLORÍK – INŽENÝRSKÁ GEOLOGIE IGF ÚSTÍ NAD LABEM
Šaldova 11, 400 01 Ústí n. L., IČO: 47312963, mobil 722724819, e-mail: zbynek.florik@volny.cz
k

Věc: *Podmínky pro provádění zemních prací se zásahem do horninového prostředí na lokalitě Vaňov*

Vzhledem k charakteristice lokality, která je evidována na ČGS jako území, které je náchylné ke svahovým pohybům a deformacím, je při provádění zemních prací se zásahem do horninového prostředí nutné postupovat podle určitých podmínek a kritérií. Nedodržení těchto podmínek by mohlo zásadním a negativním způsobem ovlivnit současný stabilizovaný stav v rámci zájmového území.

Výkopy pro stavbu RD nebo inženýrské sítě:

- výkopy hlubší jak 1 m musejí být zapaženy
- výkopy je nutno realizovat po etapách, tzn. že výkopy budou prováděny po úsecích ne delších jak 5 m
- u výkopů pro inženýrské sítě bude platit, že pokud to bude možné, budou prováděny kolmo na vrstevnice
- zpětný zához bude
- okamžitě hutněn, a to po vrstvách o mocnosti 0,30 m

Zářezy do svahu:

- stěny zářezu budou prováděny po úsecích
- jednotlivě prováděné úseky budou mít stěny zářezu zabezpečeny pažícími prvky
- zářez bude zabezpečen staticky opěrným prvkem (opěrná zeď či gabiony) s drenážním systémem na odvod vsáklých atmosférických srážek

Komunikace:

- pokud bude realizováno rozšíření stávajících vozovek, nebo bude prováděna výstavba nových komunikací, je potřeba na straně do svahu provést buďto vysvahování v poměru 1:1, jestliže to umožní majetkové poměry. Na hloubku vysvahování větší jak 5 m bude uprostřed svahu provedena „lavička“ o hloubce 1 m.
- jestliže svahování nebude možné a bude proveden v řezu vertikální zásah do svahu, bude nutné zabezpečit stěnu staticky opěrným prvkem s drenážním odvodem atmosférických srážek
- zářez musí být prováděn po etapách

V průběhu staveb doporučujeme provádět geotechnický dozor!!!!!

Zbyněk Florík

V Ústí nad Labem, 21.01.2014