ARSA

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

Akce:

PLOCHY PŘESTAVBY P11-49
K. Ú. ÚSTÍ NAD LABEM - VAŇOV

Investor:

VARIA s. r. o - inženýrská činnost a provádění staveb
Rooseveltova 1804/2, 400 01 Ústí nad Labem

Stupeň:

ÚZEMNÍ STUDIE

V Ústí nad Labem
říjen 2017

Seznam dokumentace

I Textová část

II Výkresová část

01 – Schéma vlastnických pozemkových vztahů
02 – Hlavní výkres
03 – Dopravní řešení
04 – Technická infrastruktura
05 – Koordinační výkres
06 – Etapizace

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

Akce:

PLOCHY PŘESTAVBY P11-49
K. Ú. ÚSTÍ NAD LABEM - VAŇOV

Investor:

VARIA s. r. o - inženýrská činnost a provádění staveb
Rooseveltova 1804/2, 400 01 Ústí nad Labem

Stupeň:

ÚZEMNÍ STUDIE

I – TEXTOVÁ ČÁST – PRŮVODNÍ ZPRÁVA

V Ústí nad Labem
říjen 2017

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
B.5.1. Velikost pozemků
B.5.2. Stavební čára, parcelace, etapizace
B.6. Zdůvodnění přijatého řešení

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
C.2. Odpady
C.3. Vodovod
C.4. Kanalizace
C.5. Zásobování elektrickou energií
C.6. Zásobování plynem

D. PODKLAD PRO ZPRACOVÁNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU / PODNĚT DO NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU

A. ZÁKLADNÍ INFORMACE

A.1. Základní údaje o území

Kraj: Ústecký
Obec: Ústí nad Labem
Katastrální území: Ústí nad Labem
Parcely přestavby:

Přestavbovou plochu P11-49 tvoří pozemky p. č. 4167, 4168, 4171, 4172/1, 4172/3, 4172/4, 4172/13, 4172/15, 4172/16 v k. ú. Ústí nad Labem, část p. p. č. 4156 v k. ú. Ústí nad Labem a část p. p. č. 4157 v k. ú. Ústí nad Labem

A.2. Vymezení řešeného území

Řešeným územím je plocha přestavby P11-49 v k. ú. Ústí nad Labem o rozloze 19.048,01 m^2.

Řešené území je půdorysně trojúhelníkového tvaru, základnu (východní hranici) tvoří místní komunikace Mařákova, obě ramena (strana severovýchodní a strana severozápadní) tvoří místní komunikace Pavla Stránského. Celé území se nachází ve svahu se sklonem k východu k řece Labi.

A.3. Zdůvodnění zadání a cíle řešení

K pořízení územní studie přistoupil Odbor investic a územního plánování Magistrátu města Ústí nad Labem pro naplnění podmínky pro další územní rozvoj lokality a možnost zahájení zástavby území.

Územní plán města Ústí nad Labem plochu P11-49 definuje jako plochu se způsobem využití „BI plochy bydlení v rodinných domech městské a příměstské“.

Účelem zpracování územní studie je pořízení podkladu pro rozhodování v území.

Dopravní obslužnost lokality je limitována současným stavem komunikace Pavla Stránského a Mařákova, obě komunikace nevyhovují současným požadovaným parametrům pro místní komunikaci.

Výkres 03 – Dopravní řešení - řeší dílčí úpravy v místech, kde se komunikace dostává do styku s pozemky v majetku města (výhybna, parkovací místa, místo pro kontejnery).

Na základě obtížné dopravní dostupnosti je na řešené ploše navržena etapizace výstavby podmíněná budoucí úpravou/rekonstrukcí místních komunikací.

Inženýrské sítě v obou komunikacích chybí (v celém území chybí kanalizace splašková, vodovod, rozvody plynu). Části rozvodů elektro jsou nadzemní.

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.

A.4. Použité podklady

Podkladem pro zpracování územní studie byla katastrální mapa zájmového území.

Dle pokynů pořizovatele byl jako podklad použit platný Územní plán města 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 pro volnočasovou zahrádkářskou činnost.

Předpokládaná územní studie řeší využití pozemků v majetku města Ústí nad Labem i fyzických osob pro výstavbu rodinných domků.

B. NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE

B.1. Charakteristika území

Území plochy P11-49 řešené předloženou územní studií leží na povlovném svahu levého břehu řeky Labe ve výškové úrovni hradu Střekov, který se nachází přesně proti ní na protějším břehu řeky Labe.

Území je přístupné místními komunikacemi Pavla Stránského a Mařákova z komunikace Čajkovského. Komunikace Čajkovského je pak 3 podjezdy, 1 přejezdem a 1 podchodem napojena na levobřežní komunikaci Pražská směr Ústí nad Labem – Praha.

B.2. Vyhodnocení podmínek daných územním plánem

Toto území, resp. jeho zastavitelná část, je určeno jako přestavbová plocha pro bydlení v rodinných domech městských a příměstských - „BI“. Podmínky pro zástavbu vychází z ustanovení Územního plánu města Ústí nad Labem. Pro řešení zastavitelného území jsou stanoveny následující podmínky:

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 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

Polohu řešeného území z hlediska architektonického lze zařadit do kategorie významných ploch pro obraz města. Z tohoto důvodu může architektonickou část projektové dokumentace zpracovat jen autorizovaný architekt.

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

1. Významným specifikem řešeného území je fakt, že se nachází v ochranném pásmu nemovité kulturní památky hradu Střekov.

2. Řešené území je součástí IV. zóny chráněné krajinné oblasti České středohoří.

3. Jedná se též o území archeologických nalezišť - ÚAN III.

4. Malá část řešeného území se nachází v ochranném pásmu lesa (vzdálenost 50 m od okraje lesa).

5. Plocha řešeného území je součástí sesuvného území na levobřežních svazích Vaňovského údolí.

6. Severní hranice řešeného území je limitována stožáry a nadzemním vedením VN.

B.4. Vazby řešeného území na širší okolí

Na řešenou plochu přestavby P11-49 navazují ve směru severním v roce 2014 řešené plochy přestavby P11-47 a P11-48. Poloha lokality, vzhledem k významným krajinným prvkům - vyhlídka Vrkoč a vyhlídková terasa hradu Střekov je významná.

B.5. Návrh

Koncepce navrženého řešení vychází z výše uvedených podmínek daných Územním plánem města Ústí nad Labem a charakteristikami a vazbami na širší okolí. V rámci přestavbové plochy zastavěného území jsou základními parametry navrženého využití ploch následující výměry:

- celková plocha řešeného území - 19.048,01 m^2
- plochy pozemků k zástavbě RD - 17.548 m^2
- plocha volnočasového prostranství - 600 m^2
- rozšíření stávajících místních komunikací, výhybna, parkovací místa a stanoviště kontejnerů - 900 m^2

B.5.1. Velikost pozemků

Základní funkcí řešeného území je bydlení v rodinných domech městských nebo příměstských. Na pozemcích v majetku města Ústí nad Labem je možno situovat 4 parcely pro rodinné domy. Velikost těchto parcel je od cca 1500 m^2 do cca 2100 m^2. Jedná se o parcely č. B05, B06, B07 a B08.

Na parcelách v majetku fyzických osob je možno situovat 5 parcel pro rodinné domy. Velikost těchto parcel je od cca 900 m^2 do 1800 m^2. Jedná se o parcely č. B01, B02, B03, B04 a A01.

B.5.2. Stavební čára, parcelace, etapizace

a) Stavební čára je stanovena ve výkresech 02 - Hlavní výkres a 05 - Koordinační výkres. Je volná a vytýčena 6 m od kraje koridoru komunikace či od vymezeného prostoru výhybny, parkovacích míst a stanoviště kontejnerů.

b) Parcelace území, určeného k zástavbě rodinnými domy, je nezávazná.

c) Na základě konzultací k navrženému řešení vyplynula pro řešené území potřeba etapizace.

Etapizace je navržena do dvou samostatných etap, kdy nová zástavba v první etapě nevyžaduje další rozšíření veřejného prostranství - komunikace pro umožnění napojení na dopravní infrastrukturu.

Do první etapy výstavby byla zahrnuta pouze malá část řešeného území, a to pouze parcela A01 (p. p. č. 4156 v k. ú. Ústí nad Labem a část p. p. č. 4157 v k. ú. Ústí nad Labem).

Do druhé etapy byla zahrnuta zbylá část řešeného území (parcely B01 až B08) a podmínkou pro výstavbu ve druhé etapě je rekonstrukce a rozšíření stávajících místních komunikací v celkové šíři tak, aby byly splněny požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek a dále požadavky stanovené příslušnými ČSN.

d) Regulační podmínky pro výstavbu RD - rodinné domy max. do 2 nadzemních podlaží.

Dle požadavků Správy CHKO České středohoří je doporučován vnější vzhled budovy - hlavní budova bude zastřešena sedlovou nebo polovalbovou střechou.

B.6. Výstavba v ochranných pásmech

1. Doporučení geologa pro provádění zemních prací pro výstavbu inženýrských sítí a rodinných domů je následující:

U dočasně otevřených výkopů bude nutné dodržovat následující body:

- výkopy do hloubky 1,0 m mohou mít stěny svislé,
- výkopy v rozmezí 1,0 – 1,5 m budou mít poměr sklonu svahů 2:1,
- výkopy hlubší jak 1,5 m budou zabezpečeny příslušnými prvky (řádně rozepřené pažící prvky, larzeny apod.).

Pro výkopy (především pro inženýrské sítě – kanalizace, vodovody apod.) budou následně platit další podmínky, které uvádíme:

- pokud to stavba dovolí volit výkopy na vrstevnice;
- nebude-li to možné, musejí se výkopy realizovat po etapách, a to tak, že vyhloubený úsek nebude delší jak 5 m a po okamžité pokládce příslušné sítě bude neprodleně výkop zasypán vhodným zemním materiálem;
- materiál pro zásyp bude vrstven po mocnostech 0,30 m a hutněn s hodnotou $I_D = 0,9$;
- v problematických partiích vedení doporučujeme výkop odvodnit formou drénů (jedná se o místa, která budou na rovině, a kde budou hlavně zeminy s dispozicí částečně propouštět vodu nebo budou tzv. nepropustné). Ve výkopu, který by měl být zasypán zeminami dobře zhutnitelnými, a tedy propustnými by mohlo docházet k dlouhodobému zadržování vody, což by bylo nevhodné.

Zářezy do svahu:

- realizovat rovněž po etapách s pažením,
- stěny zářezu zajistit staticky opěrným prvkem (opěrná zeď nebo vodou propustné gabiony). U zdi provést drén na odvodnění prostoru za zdí.

Při jednoduchých základových poměrech a nenáročné konstrukci se při návrhu základových konstrukcí vychází ze zásad 1. geotechnické kategorie. V té se uvádějí pouze hodnoty tabulkové výpočtové únosnosti. Minimální hloubka založení bude 1,20 m od upraveného terénu, jako ochrana před klimatickými vlivy.

Podzemní vodu v mělké podpovrchové hloubce (do 5,0 m) nepředpokládáme. Vsáklou vodu s původem v atmosférických srážkách doporučujeme odvést z půdorysu pozemků, popřípadě i z půdorysu stavebních objektů.

2. Stavební činnost v ochranném pásmu lesa (vzdálenost 50 m od okraje lesa) je nutno vždy projednat s Odborem životního prostředí Magistrátu města Ústí nad Labem.

3. Výstavbu v ochranném pásmu nemovité kulturní památky hradu Střekov je třeba projednat s NPÚ pracoviště Ústí nad Labem, prostřednictvím Odboru investic a územního plánování (památková péče).

4. Architektonickou část projektové dokumentace může zpracovat jen autorizovaný architekt.

5. Projektovou dokumentaci záměru je třeba předložit ke schválení Správě CHKO České středohoří.

B.7. Zdůvodnění přijatého řešení

Důvodem vypracování územní studie plochy přestavby P11-49 k. ú. Ústí nad Labem - Vaňov je nabídnout potencionálním stavebníkům stavební parcely v atraktivním území města Ústí nad Labem. Výstavbou nových rodinných domů dojde k lepšímu využití území sporadicky využívaného zahrádkáři a chataři.

C. TECHNICKÉ ŘEŠENÍ

C.1. Doprava

a) Vymezení řešeného území

Z dopravního hlediska je řešené území přístupné z místní komunikace Pavla Stránského, která území tanguje ze směru jižního a severozápadního a z komunikace Mařákova, která zajišťuje přístup z východního směru.

Obě komunikace mají částečně zpevněný povrch, jsou obousměrné a obě jsou napojeny na komunikaci Čajkovského.

b) Poloha území v dopravním systému

Řešené území plochy P11-49 je přístupné z hlavní komunikace Pražská - směr Ústí n. L. – Praha 3 podjezdy, 1 přejezdem a 1 podchodem železničního koridoru Děčín – Praha přes komunikaci Čajkovského tangující železniční trať.

c) Místní komunikační síť

Řešená plocha má půdorysný tvar trojúhelníku. Základnu tvoří komunikace Mařákova, ramena pak komunikace Pavla Stránského.

Obě jmenované komunikace zajistí dopravní obsluhu navržených pozemků pro výstavbu rodinných domů.

Územní studie stanovuje na části řešeného území potřebu rozšíření a rekonstrukce místních komunikací jako podmínku pro výstavbu rodinných domů ve druhé etapě. Do doby, než budou tyto komunikace rozšířeny a rekonstruovány, nebude možné nové rodinné domy na místní komunikace napojit.

d) Síť pěších komunikací

Dle stávajících parametrů lze předpokládat, že obě komunikace Pavla Stránského a Mařákova nemohou být upraveny tak, aby dovolovaly normový obousměrný provoz, včetně chodníku pro pěší. Však vzhledem k minimálnímu provozu na obou stávajících komunikacích nebude smíšený pohyb osob a automobilů na závadu.

e) Klidová doprava

V místě rozšíření komunikace Pavla Stránského na úkor pozemků v majetku města Ústí nad Labem je navržena výhybna, včetně 7 parkovacích míst pro OA a 1 stání dle vyhlášky č. 398/2009.

Při stavebních řízeních nutno dbát na to, aby na každém pozemku určeném k výstavbě rodinného domu byla min. 2 odstavná stání pro OA.

f) Hromadná doprava osob

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

C.2. Odpady

Na řešené ploše ani v její blízkosti se nenalézá řízená skládka. Odpady pro-dukované 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.

Stanoviště kontejnerů pro tříděný odpad je situováno v místě výhybny a parkoviště osobních aut.

C.3. Vodovod

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

Územní plán města Ústí nad Labem předpokládá, že do komunikací Mařákova a Pavla Stránského bude uloženo potrubí veřejného vodovodu. Dle vyjádření SčVaK by investorem akce vodovodu a kanalizace mělo být Město Ústí nad Labem.

C.4. Kanalizace

Splašková kanalizace

V roce 2016 vypracovaly Vodohospodářské projekty s. r. o. Česká Lípa, Nám. T. G. Masaryka, projektovou dokumentaci ve stupni DSP pro stavbu nazvanou „Vaňov - kanalizace a převedení odpadních vod na ČOV Ústí n. L.“, jehož investorem bylo Statutární město Ústí nad Labem.

Tato dokumentace řeší splaškovou kanalizaci mj. na území plochy P11-49. Jedná se tedy o plochu přístupnou z komunikací Pavla Stránského a Mařákova. Stoky vedené v obou komunikacích budou zaústěny do stoky v ulici Čajkovského a z ní protlakem pod tratí Děčín – Praha zapojeny do sběrače zaústěného do ČOV Ústí nad Labem.

Odkanalizování všech 9 navrhovaných rodinných domků tento projekt zajistí.

Z důvodů, že k datu vypracování této územní studie nebylo rozhodnuto o datu zahájení odkanalizování plochy P11-49 prostřednictvím kanalizačních větví v ulicích Pavla Stránského a Mařákova do centrální ČOV, budou realizované objekty rodinných domů dočasně odkanalizovány domácími ČOV, kde budou splaškové vody čištěny. Druhou možností dočasného odkanalizování jsou žumpy, z kterých budou splašky pravidelně odváženy. Tato likvidace splaškových vod bude navržena pouze jako dočasná do doby realizace centrální kanalizace.

Dešťová kanalizace

Srážkové vody z povrchu pozemků jednotlivých rodinných domů budou zachycovány a využívány pro zalévání, přebytečné vody budou vsakovány na pozemcích u rodinných domů.

I přes navržené využití území pro zástavbu, zůstává min. 70 % ploch nezpevněných, umožňujících vsakování 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 Pavla Stránského, tak v komunikaci Mařákova.

Veřejné osvětlení

V komunikacích Pavla Stránského i Mařákova tangujících území plochy P11-49 jsou stávající rozvody a stožáry VO.

C.6. Zásobování plynem

Řešeným územím v současnosti neprochází žádné vysokotlaké ani středotlaké vedení plynu. Trasa vedení STL plynu, zakreslená do situace technické infrastruktury, je převzata z Územního plánu města Ústí nad Labem a řeší plynofikaci jižní části komunikace Pavla Stránského a je vedena v komunikaci Mařákova.

DOPORUČENÍ:

Doporučujeme, aby do výkopové rýhy pro projektovanou splaškovou kanalizaci byla uložena potrubí pro vodu a plyn a realizace jednotlivých médií byla provedena jednotně.

Pro výkopy (především pro inženýrské sítě – kanalizace, vodovody apod.) budou následně platit další podmínky, které uvádíme:

- pokud to stavba dovolí volit výkopy na vrstevnice;
- nebude-li to možné, musejí se výkopy realizovat po etapách, a to tak, že vyhloubený úsek nebude delší jak 5 m a po okamžité pokládce příslušné sítě bude neprodleně výkop zasypán vhodným zemním materiálem;
- materiál pro zásyp bude vrstven po mocnostech 0,30 m a hutněn s hodnotou $I_D = 0,9$;
- v problematických partiích vedení doporučujeme výkop odvodnit formou drénů (jedná se o místa, která budou na rovině, a kde budou hlavně zeminy s dispozicí částečně propouštět vodu nebo budou tzv. nepropustné). Ve výkopu, který by měl být zasypán zeminami dobře zhutnitelnými, a tedy propustnými by mohlo docházet k dlouhodobému zadržování vody, což by bylo nevhodné.

D. PODKLAD PRO ZPRACOVÁNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU / PODNĚT DO NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU

V průběhu zpracování územní studie s ohledem na geomorfologii terénu, stávající výstavbu a složitou dostupnost dopravní infrastruktury došel zpracovatel k závěru, že by bylo vhodné část řešeného území prověřit na změnu způsobu využití s tím, aby bylo nalezeno vhodnější funkční využití než právě navrhované „BI plochy bydlení v rodinných domech městské a příměstské“. Na těchto plochách navrhuje zpracovatel územní studie po dohodě s pořizovatelem zajistit změnu územního plánu, případně podnět do nového územního plánu s následujícím způsobem využití území:

Stávající zahrady, nacházející se na těchto plochách, budou zachovány a využívány jako zahrady u sousedních rodinných domů. Výše uvedený navrhovaný způsob využití je pouze doporučující.

Dále s ohledem na finanční a technickou náročnost dopravního napojení pozemků ve II. etapě, doporučuje zpracovatel změnu způsobu využití na nezastavitelnou veřejnou zeleň, příp. rekreační zahrady.

V rámci prověřování předmětného území ve změně ÚP/v novém ÚP navrhne zpracovatel způsob využití dle vlastní úvahy a s ohledem na platnou legislativu a stav v území.

V Ústí nad Labem
říjen 2017

Vypracoval:
Ing. arch. Josef Kvaš