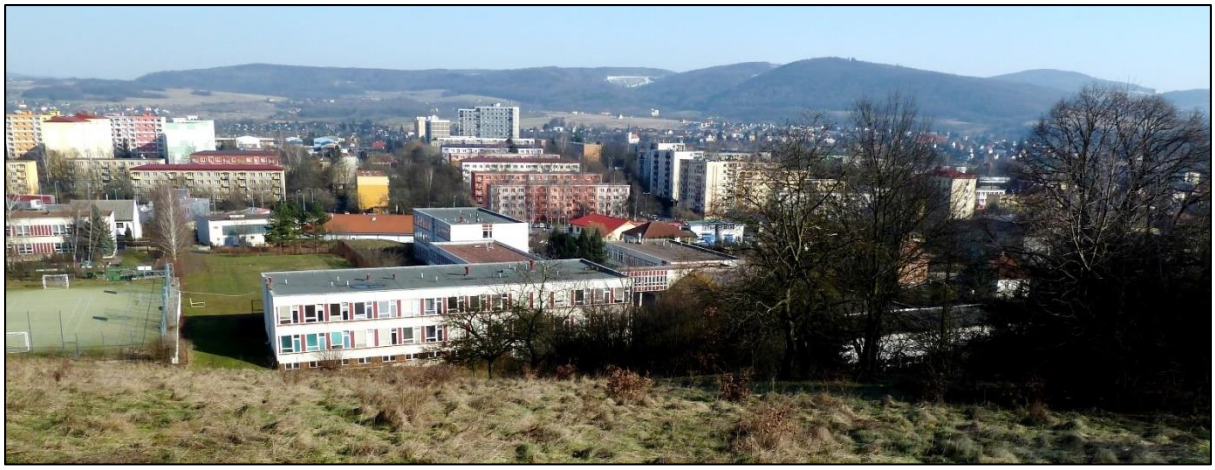
VŠEBOŘICE
PLOCHA ZMĚNY Z3-21 A PLOCHA PŘESTAVBY P3-24

ÚZEMNÍ STUDIE



PROSINEC 2017

KŇÁKAL INŽENÝRING PROJEKTY

Ing. arch. Jiří Kňákal 473 01 Okrouhlá, Okrouhlá 70
tel.: +420 603 192 266, e-mail: knakal.jiri@gmail.com
IČ: 156 71 712, autorizace ČKA č. 00 595

SEZNAM DOKUMENTACE

- PRŮVODNÍ ZPRÁVA
- GRAFICKÁ ČÁST

01 Výkres širších vztahů	1 : 2000
02 Hlavní výkres	1 : 1000
03 Výkres dopravního řešení	1 : 1000
04 Výkres technické infrastruktury	1 : 1000
05 Koordinační výkres	1 : 1000
06 Výkres pořadí změn v území	1 : 1000
07 Majetkové vztahy v území	1 : 1000

- DOKLADY

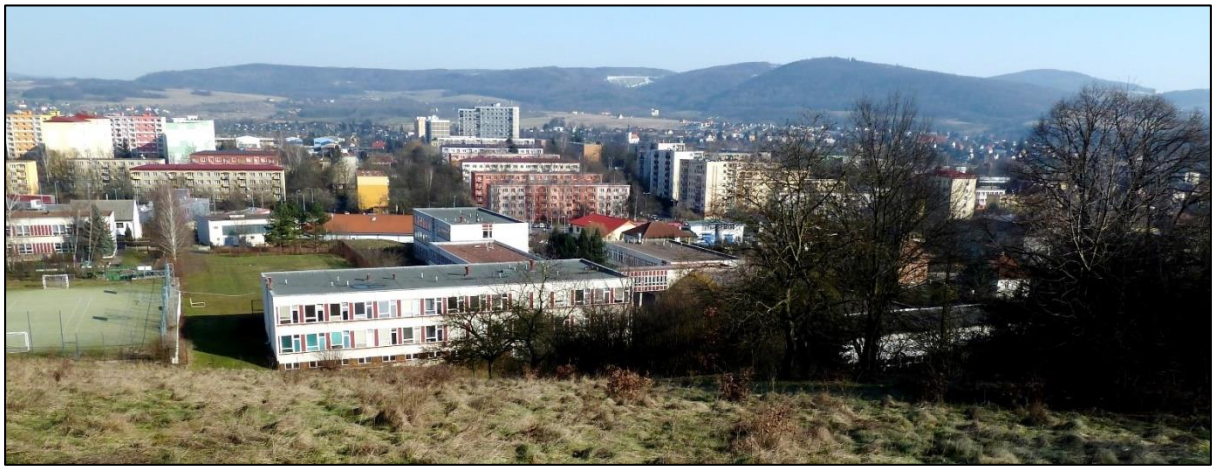
  Viz samostatná složka pořizovatele

Ing. arch. Jiří Kňákal 473 01 Okrouhlá, Okrouhlá 70
tel.: +420 603 192 266, e-mail: knakal.jiri@gmail.com
IČ: 156 71 712, autorizace ČKA č. 00 595

VŠEBOŘICE
PLOCHA ZMĚNY Z3-21 A PLOCHA PŘESTAVBY P3-24

ÚZEMNÍ STUDIE

PRŮVODNÍ ZPRÁVA



PROSINEC 2017

KŇÁKAL INŽENÝRING PROJEKTY

Ing. arch. Jiří Kňákal 473 01 Okrouhlá, Okrouhlá 70
tel.: +420 603 192 266, e-mail: knakal.jiri@gmail.com
IČ: 156 71 712, autorizace ČKA č. 00 595

OBSAH

A. ZÁKLADNÍ INFORMACE ... 3
A.1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE ... 3
A.1.1. Údaje o studii ... 3
A.1.2. Údaje o pořizovateli studie ... 3
A.1.3. Údaje o zpracovateli studie ... 3
A.2. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O ÚZEMÍ ... 4
A.2.1. Vymezení řešeného území ... 4
A.2.2. Údaje o použitých podkladech ... 4
A.3. ZHODNOCENÍ STÁVAJÍCÍHO VYUŽITÍ ÚZEMÍ ... 4
A.3.1. Charakteristika území a poloha ... 4
A.3.2. Stávající využití území ... 4
A.3.3. Vazby řešeného území na širší okolí ... 5
A.3.4. Rozbor limitů využití území ... 5
A.3.5. Zhodnocení podkladů a platné ÚPD ... 6
A.3.6. Rozbor problémů k řešení ... 6
B. NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE ... 8
B.1. URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ ... 8
B.1.1. Urbanistická koncepce ... 8
B.1.2. Regulace pro umístění a prostorové uspořádání staveb ... 10
B.1.3. Podmínky pro ochranu hodnot a charakter území ... 11
B.2. NÁVRH DOPRAVNÍHO ŘEŠENÍ ... 12
B.2.1. Poloha území v dopravním systému ... 12
B.2.2. Místní komunikační síť ... 12
B.2.3. Síť pěších komunikací ... 13
B.2.4. Klidová doprava ... 13
B.2.5. Hromadná doprava osob ... 13
B.2.6. Dopravní limity území ... 13
B.2.7. Rozhledové poměry ... 14
B.3. NÁVRH ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY ... 14
B.3.1. Zásobování území vodou ... 14

Ing. arch. Jiří Kňákal 473 01 Okrouhlá, Okrouhlá 70
tel.: +420 603 192 266, e-mail: knakal.jiri@gmail.com
IČ: 156 71 712, autorizace ČKA č. 00 595

B.3.2. Kanalizace a odvodnění 14
B.3.3. Zásobování elektrickou energií 15
B.3.4. Zásobování zemním plynem 15
B.4. KOMPLEXNÍ ODŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉHO ŘEŠENÍ 15
B.4.1. Zdůvodnění zadání územní studie 15
B.4.2. Cíle řešení územní studie 16
B.5. VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚPD A DALŠÍMI DOKUMENTY 16
B.5.1. Vyhodnocení souladu s ÚPD a se zákonnými předpisy 16
B.5.2. Vyhodnocení souladu řešení územní studie se stanovisky a připomínkami dotčených orgánů 16
B.5.3. Vyhodnocení splnění zadání územní studie a pokynů pořizovatele 16
B.5.4. Podklad pro zpracování změny územního plánu / podnět do nového územního plánu 17

Ing. arch. Jiří Kňákal 473 01 Okrouhlá, Okrouhlá 70
tel.: +420 603 192 266, e-mail: knakal.jiri@gmail.com
IČ: 156 71 712, autorizace ČKA č. 00 595

A. ZÁKLADNÍ INFORMACE

A.1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

A.1.1. Údaje o studii

Název studie:	**Všebořice, plocha změny Z3-21 a plocha přestavby P3-24**
Kraj:	Ústecký
Obec:	Ústí nad Labem
Katastrální území:	Všebořice
Označení plochy:	Plocha změny Z3-21 a plocha přestavby P3-24

A.1.2. Údaje o pořizovateli studie

Název:	**Statutární město Ústí nad Labem**
Sídlo:	Velká Hradební 2336/8, 401 00 Ústí nad Labem
Zastoupený:	Ing. Evou Šartnerovou, vedoucí Odboru investic a územního plánování Magistrátu města Ústí nad Labem

A.1.3. Údaje o zpracovateli studie

Jméno a příjmení:	Ing. arch. Jiří Kňákal
Místo podnikání:	Okrouhlá 70, 473 01 Okrouhlá
IČ:	156 71 712
DIČ:	CZ 5803031003

Ing. arch. Jiří Kňákal 473 01 Okrouhlá, Okrouhlá 70
tel.: +420 603 192 266, e-mail: knakal.jiri@gmail.com
IČ: 156 71 712, autorizace ČKA č. 00 595

A.2. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O ÚZEMÍ

A.2.1. Vymezení řešeného území

Území řešené územní studií se nachází na západním okraji města, jihozápadně od ulice Všebořická. Jedná se z velké části o nezastavěné plochy, využívané jako rekreační zahrady, případně zcela volné plochy, vyspecifikované Územním plánem Ústí nad Labem, schváleným zastupitelstvem města v roce 2011, jako **plocha změny Z3-21 a plocha přestavby P3-24**.

Řešené území má nepravidelný tvar a zahrnuje prostor vymezený na západě stávající zástavbou v ulici Lipová, na severu areály mateřské a základní školy, na východě stávajícím sportovním areálem v ulici Balzacova a lesními pozemky. Na jihu okrajem zastavěného území města, vymezeným přírodní lokalitou Střížovického vrchu, na jehož severním úpatí se řešené území nachází.

A.2.2. Údaje o použitých podkladech

Podkladem pro zpracování územní studie byla mapová data **zájmového území,** poskytnutá pořizovatelem.

Dle pokynů pořizovatele byla jako podklad použita ÚPD – Územní plán Ústí nad Labem. Podkladem pro stanovení rozsahu a formálního zpracování bylo „Zadání územní studie“, zpracované pořizovatelem a projednání konceptu řešení s pořizovatelem, na rozvojových plochách řešeného území. Do řešení byly zapracovány výsledky konzultací s orgány veřejné správy, se správci infrastruktury a s pořizovatelem.

A.3. ZHODNOCENÍ STÁVAJÍCÍHO VYUŽITÍ ÚZEMÍ

A.3.1. Charakteristika území a poloha

Řešené území má svažitý charakter se spádem orientovaným k severozápadu a západu, s průměrným sklonem 17,14%. Území je pohledově exponované ze severozápadu zejména z území sousedního sídliště Všebořice, ale i při vnímání celkového panoramatu hrany Střížovického vrchu od severu. Řešené území s ohledem na svoji polohu na okraji města, navazuje ze severozápadní strany na stávající městskou zástavbu a tvoří přechod do volné příměstské krajiny nezastavěného území. Dopravně je řešené území napojeno na stávající systém navazujících ulic – Lipová, Slunná a Štursova. Rozloha řešeného území je **36 578m^2**.

A.3.2. Stávající využití území

Řešené území je z velké části v současnosti využíváno jako rekreační – lokalita individuálních rekreačních zahrad s rekreačními a zahradními domky. Na dvou pozemcích jsou stávající rodinné domky. Území tedy není ze 100 % jako plocha změny a přestavby, stávající rodinné domky a jejich pozemky jsou územní studií respektovány a není zde navržena žádná změna nebo výstavba. Část území je bez využití.

Navazující ulice fungují jako městské komunikace pro dopravní obsluhu stávající i nově realizované zástavby v této části města.

Ing. arch. Jiří Kňákal 473 01 Okrouhlá, Okrouhlá 70
tel.: +420 603 192 266, e-mail: knakal.jiri@gmail.com
IČ: 156 71 712, autorizace ČKA č. 00 595

A.3.3. Vazby řešeného území na širší okolí

Řešené území navazuje na rozsáhlá stávající obytná území sídliště Všebořice postavené v sedmdesátých a osmdesátých letech minulého století a původní městskou zástavbu Všebořic pod Střížovickým vrchem. Dnešní rekreační využití řešeného území je postupně, víceméně živelně měněno na území s funkčním využitím individuálního bydlení. Tím dochází k propojení řešeného území s městem. Z toho vyplývají i dnes fungující vazby na město v oblasti dopravy a technické infrastruktury.

Významnou širší vazbou je lokalizace vodohospodářských zařízení v těsné vazbě na řešené území – technická zařízení, zajišťující zásobování velké části města vodou. Jejich umístění vyplývá z morfologické polohy řešeného území ve vztahu k městu.

A.3.4. Rozbor limitů využití území

MORFOLOGIE TERÉNU
Řešené území je svažité s průměrným sklonem 17,14 %, jihozápadním směrem. Na některých plochách řešeného území svažitost dosahuje i 40 %. Tato okolnost umožní pouze specifickou zástavbu, přizpůsobenou velkému sklonu stavebních pozemků.

DOPRAVNÍ OBSLUŽNOST
Řešené území má pouze částečnou přímou vazbu na veřejné komunikace. Jedná se o komunikace, které neodpovídají jak technickým provedením, tak šířkovým uspořádáním nárokům na dopravní obsluhu a napojení obytného území. Stávající napojení ze severozápadu na Slunnou ulici má na délce 62 m podélný sklon 17,7 %. To je z hlediska bezpečnosti dopravy naprosto nevyhovující. S ohledem na výše uvedenou velkou svažitost řešeného území, je tedy možnost návrhu nových komunikací, které by zajistily dopravní obslužnost navržených pozemků pro zástavbu, velmi omezena.

MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY
Řešené území je charakterizováno značnou roztříštěností majetkoprávních vztahů k jednotlivým pozemkovým parcelám. Z velké části se jedná o majetek různých fyzických osob. Stávající členění na pozemkové parcely, užívané jako zahrady, není v návrhu zohledněno, pozemkové parcely, užívané jako pozemky rodinných domků, jsou v návrhu respektovány.

OCHRANNÉ PÁSMO LESA
Řešené území sousedí s lesními pozemky v majetku Lesů ČR. Na tyto pozemky je ze zákona navázáno ochranné pásmo lesa v šířce 50m. Důsledkem je vyloučení jakékoliv nové zástavby prakticky v části území obou řešených lokalit. V návaznosti na konzultaci se správou lesů města Ústí nad Labem a následného vyjádření ze dne 2. 10. 2017, byla do návrhu územní studie zapracována hranice 25 m od porostní stěny lesa. Tato hranice může sloužit pro stanovení individuální výjimky projednané ve správním řízení k jednotlivým stavbám v řešeném území.

BIOREGION
90 % řešeného území se nachází na území bioregionu. Při realizaci navržené zástavby bude nutné splnit podmínky dané příslušnými orgány ochrany životního prostředí.

LOKÁLNÍ BIOCENTRUM A BIOKORIDOR DLE ÚSES
Řešené území jižním okrajem sousedí s plochou lokálního biocentra „LBC 131 V stráních“ a navazujícím biokoridorem. Navržená zástavba v řešené lokalitě se nedotýká lokálního biocentra ani biokoridoru.

Ing. arch. Jiří Kňákal 473 01 Okrouhlá, Okrouhlá 70
tel.: +420 603 192 266, e-mail: knakal.jiri@gmail.com
IČ: 156 71 712, autorizace ČKA č. 00 595

ARCHEOLOGICKÉ NALEZIŠTĚ, II. ZÓNA
Severní část řešeného území se nachází ve II. zóně archeologického naleziště. Při realizaci navržené zástavby bude nutné splnit podmínky dané příslušnými orgány památkové péče.

VYDANÁ SPRÁVNÍ ROZHODNUTÍ
Zpracovateli územní studie nebyla ke dni vydání čistopisu územní studie známa žádná správní rozhodnutí mající vliv na řešení územní studie.

A.3.5. Zhodnocení podkladů a platné ÚPD

Kromě mapových podkladů poskytnutých pořizovatelem, bylo řešení územní studie průběžně s pořizovatelem konzultováno.

Z platné ÚPD vyplývají následné požadavky:

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 výhradně pro potřebu tohoto území
- Penziony s omezenou ubytovací kapacitou 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 činnost

A.3.6. Rozbor problémů k řešení

Ze skutečností, uvedených v předchozích částech, zejména z limitů využití území, vyplývá, že navržené řešení je do značné míry těmito limity omezeno. Nepodařilo se tak zcela využít celou plochu řešeného území k účelům a funkcím, určeným platnou ÚPD. Část území je ponechána s využitím ve stávajícím stavu, tedy zahrady a je doporučeno změnou územního

Ing. arch. Jiří Kňákal 473 01 Okrouhlá, Okrouhlá 70
tel.: +420 603 192 266, e-mail: knakal.jiri@gmail.com
IČ: 156 71 712, autorizace ČKA č. 00 595

plánu/v novém územním plánu toto stávající využití potvrdit, popřípadě vymezit jako plochy pro individuální rekreaci.

Ing. arch. Jiří Kňákal 473 01 Okrouhlá, Okrouhlá 70
tel.: +420 603 192 266, e-mail: knakal.jiri@gmail.com
IČ: 156 71 712, autorizace ČKA č. 00 595

B. NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE

B.1. URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ

B.1.1. Urbanistická koncepce

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 dle zadání 36.578m^2
- Plochy pozemků k zástavbě RD 23.475m^2
- Plochy VP - nové komunikace a chodníky 5.474m^2
- Plochy VP – veřejná zeleň 1.915m^2
- Plochy ochranné a izolační zeleně 1.288m^2
- Plochy s využitím dle stávajícího stavu - zahrady 3,064m^2
- Stávající plochy bydlení (BI) 3.153m^2

Do výměr jsou zahrnuty plochy komunikací přesahující plochy řešených lokalit. Tyto plochy jsou s ohledem na konfiguraci terénu nezbytné pro zadané funkční využití území. Nejsou však zahrnuty plochy komunikačních napojení do ulic Lipová a Štursova, které jsou zcela mimo řešené území.

Základní funkcí území dle ÚP je bydlení v rodinných domech městské a příměstské (BI), včetně umístění nerušících obslužných funkcí sloužících výhradně pro potřebu tohoto území.

Pro naplnění této funkce i s ohledem na rozsah a charakter lokality, je území navrženo k zástavbě rodinnými domky. Je rozděleno na tři obytné skupiny (**A, B, C**) s celkem 18 pozemky pro rodinné domky o velikosti od **637** do **2.353 m^2**. Návrh parcelace je navržen jako nezávazný a lze ho modifikovat dle konkrétních požadavků majitelů pozemků a stavebníků. Vždy je však potřeba dodržet regulativ prostorového uspořádání, který umožňuje zastavitelnost nových pozemků max. 30 %, do které se započítávají veškeré zpevněné plochy, přístřešky, terasy, zastřešené i nezastřešené bazény, zahradní domky a podobné stavby.

Celkový počet navržených rodinných domků, předpokládá nárůst 72 obyvatel.

Rozdělení návrhu do tří obytných skupin nových pozemků je primárně návrhem pořadí změn v území, kdy každá obytná skupina je samostatnou etapou zástavby, časově seřazenou vzestupně dle abecedního označení obytné skupiny. Toto bezvýhradně platí pro skupiny **A** a **B**, kdy zástavba skupiny **B** je věcně podmíněna předchozí realizací dopravní a technické infrastruktury navržené v rámci skupiny **A**.

Ing. arch. Jiří Kňákal 473 01 Okrouhlá, Okrouhlá 70
tel.: +420 603 192 266, e-mail: knakal.jiri@gmail.com
IČ: 156 71 712, autorizace ČKA č. 00 595

Skupina **C** jako samostatná etapa je navržena zejména s ohledem na svažitost terénu, která neumožňuje dopravní propojení severní a jižní částí řešeného území, mezi kterými je značný výškový rozdíl. Tento výškový rozdíl nelze v rámci řešeného území překonat komunikačním propojením, odpovídajícím požadavkům ČSN. Současně je realizace této skupiny z technického a ekonomického hlediska zdaleka nejnáročnější ze všech navržených obytných skupin. Z tohoto důvodu je v pořadí změn v území zařazena jako poslední, III. etapa. S ohledem na zcela samostatné napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, nezávislé na zbývajících obytných skupinách, je možné realizaci obytné skupiny **C**, časově předřadit před obytné skupiny **A** a **B**.

- **Obytná skupina A (I. etapa zástavby)** – 5 pozemků pro rodinné domy. Obytná skupina se nachází na území obou řešených lokalit (Z3-21 a P3-24). Jedná se o etapu zástavby s možností realizace s relativně jednoduchým technickým řešením zainvestování. Zástavba je z velké části navržena na volných nezastavěných plochách, pouze pozemek **A 05** se nachází na pozemku stávající rekreační zahrádkářské osady.

  Pozemky jsou přístupné ze stávající obslužné komunikace, napojené do ulice Lipová. Předpokládá se, že komunikace bude stavebně upravena tak, aby technické a šířkové parametry odpovídaly nárokům na dopravní obsluhu obytného území. Část obslužné komunikace je mimo území řešené územní studií. Nezbytným předpokladem pro realizaci navržené zástavby v rámci obytných skupin **A** a **B** je provedení rekonstrukce komunikačního propojení mezi západním okrajem řešeného území a napojením na ulici Lipová v prostoru severně od stávajících garáží. Stávající technický stav tohoto úseku komunikace neumožňuje zvýšení provozní zátěže v případě realizace staveb v rámci obytných skupin **A** a **B**. Stávající komunikace mimo jiné slouží k dopravní obsluze stávajícího areálu vodohospodářského zařízení ve správě SČVK. Úsek komunikace, který je součástí řešeného území, je částečně navržen jako komunikace se smíšeným provozem. Komunikace je zakončena v prostoru západního okraje pozemku **A 04**, kde bude pokračovat napojením obytné skupiny **B** (II. etapa zástavby). Toto zakončení bude do doby realizace II. etapy sloužit jako úvraťové obratiště slepé komunikace. Pro komunikaci je navrženo veřejné prostranství, šířky 8,0 m.

- **Obytná skupina B (II. etapa zástavby)** – 6 pozemků pro rodinné domy. Obytná skupina se nachází na území řešené lokality P3-24. Navržená zástavba navazuje na plochy a dopravní obsluhu I. etapy. Je navržena na území stávající rekreační zahrádkářské osady. Její rozsah je v rámci území řešeného územní studií limitován stávajícím ochranným pásmem lesa.

  Pozemky jsou přístupné z navržené obslužné komunikace. Navržená obslužná komunikace je napojena na obslužnou komunikaci obytné skupiny **A,** v prostoru západního okraje pozemku **A 04.** Navržená komunikace je slepá, zakončená samostatnými rameny v délkách 51,4 m a 39,0 m, napojených na křižovatku tvaru **T**. Křižovatka bude zároveň sloužit jako úvraťové obratiště. Pro komunikaci je navrženo veřejné prostranství, šířky 8,0 m.

  Na konec jižního ramena obslužné komunikace této obytné skupiny je napojena stávající nezpevněná komunikace, zajišťující přístup ke stávajícím pozemkům rekreačních zahrad. V návrhu je toto území ponecháno ve stávajícím stavu.

Ing. arch. Jiří Kňákal 473 01 Okrouhlá, Okrouhlá 70
tel.: +420 603 192 266, e-mail: knakal.jiri@gmail.com
IČ: 156 71 712, autorizace ČKA č. 00 595

- **Obytná skupina C (III. etapa zástavby)** – 7 pozemků pro rodinné domy. Obytná skupina se nachází na území obou řešených lokalit (Z3-21 a P3-24). Tato obytná skupina je z hlediska realizace navržené zástavby nejnáročnější částí řešeného území. Technická a potažmo finanční náročnost realizace je dána velmi svažitým územím (až 40 %), se sklonem k severu, s možností komplikovaného dopravního napojení do Štursovy ulice. Toto napojení je navrženo mimo území řešené územní studií. Realizace navrženého dopravního napojení je nezbytným předpokladem pro realizaci jakýchkoli staveb v rámci obytné skupiny **C**. Zástavba je z velké části navržena na volných nezastavěných plochách, některé pozemky se nachází na plochách stávající rekreační zahrádkářské osady.

  Z důvodů územních vazeb je součástí obytné skupiny veřejné prostranství, navržené v souladu s podmínkou funkčního a prostorového uspořádání, vyplývající ze Zadání územní studie. Toto veřejné prostranství je navrženo na severním okraji řešeného území. Odděluje obytné území od areálů mateřské školky a základní školy a doplňuje rozvojové plochy lokality podél navržené obslužné komunikace.

  Jak je výše uvedeno, dopravní napojení je navrženo ze Štursovy ulice – novou obslužnou komunikací. Ve svažitém terénu je trasování maximálně přizpůsobeno stávajícímu terénu, tedy souběžně s vrstevnicemi. Důsledkem je na některých úsecích nezbytnost realizace opěrných stěn pro zářez komunikačního tělesa do terénu tak, aby nedošlo ke znehodnocení ploch, určených pro pozemky RD rozsáhlým svahováním. Navržená obslužná komunikace je slepá, zakončená úvraťovým obratištěm tvaru **T**. Pro komunikaci je navrženo veřejné prostranství, šířky 8,0 m.

Součástí návrhu řešení jsou dvě místa pro umístění kontejnerů na tříděný odpad. Jedno je na nově navržené obslužné komunikaci v prodloužení ulice Lipová. Druhé na nově navržené obslužné komunikaci napojené na ulici Štursovu. Místa jsou lokalizována s ohledem na rovnoměrné pokrytí řešeného území a dostupnost techniky pro svoz těchto kontejnerů.

Zbývající část řešené plochy je navržena k potvrzení stávajícího stavu, tedy pozemků stávajících RD a zahrad. Součástí ploch řešeného území (P3-24) jsou dva pozemky rodinných domků, které jsou již zastavěny. Stávající zahrady (lokalita P3-24), jsou na plochách ochranného pásma lesa. Těchto pozemků se návrh nedotýká a jsou ponechány ve stávajícím stavu. Jsou rovněž vyjmuty z bilancí návrhových ploch. Všechna navržená veřejná prostranství, zajišťující dopravní obslužnost zastavitelných ploch obytných skupin, jsou v souladu s Územním plánem Ústí nad Labem navržena tak, aby umožnila přímou obsluhu všech budoucích nemovitostí. Šířka veřejného prostranství s obslužnou komunikací splňuje § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění a normu ČSN 73 6110. Navržené komunikace jsou doplněny jednostranným chodníkem šířky 2,0 m.

Návrh zahrnuje veřejná prostranství dle požadavků Územního plánu Ústí nad Labem, navržených na dvou samostatných plochách. Celková výměra tohoto prostranství je 2.153 m^2. S ohledem na celkovou plochu řešených lokalit (36.578 m^2), jsou tyto plochy dostatečné.

Na komunikace navazuje návrh nezastavitelné doprovodné a ochranné zeleně, která má charakter bezpečnostního pruhu v minimální šířce min 0,5 m.

B.1.2. Regulace pro umístění a prostorové uspořádání staveb

S ohledem na složitou morfologii terénu a nezbytnou roztříštěnost navržených ploch k zástavbě, je obtížné regulovat umístění staveb jinak, než principem navrženého členění na

Ing. arch. Jiří Kňákal 473 01 Okrouhlá, Okrouhlá 70
tel.: +420 603 192 266, e-mail: knakal.jiri@gmail.com
IČ: 156 71 712, autorizace ČKA č. 00 595

obytné skupiny. Samotné přípustné využití území předpokládající výstavbu rodinných domků předurčuje, a tedy reguluje podlažnost zástavby.

V návrhu jsou na navržených pozemcích vyčleněny plochy vhodné pro umístění staveb rodinných domů. Tyto plochy zohledňují plošný limit zastavitelné plochy pozemku (30 %) a minimální vzdálenosti stavby k sousednímu pozemku dle stavebního zákona (2,0 m). S ohledem na okolnost, kdy návrh parcelace pozemků zakreslený v územní studii je nezávazný, budou v případě úpravy navržené parcelace, upraveny i zastavitelné plochy pozemků.

Zastavitelnou plochou se rozumí plocha pro umístění objektu hlavního a přípustného využití. Objekt hlavního a přípustného využití nesmí překročit vyznačenou zastavitelnou plochu. Platí pro všechna podlaží. Mimo zastavitelnou plochu mohou vystupovat pouze architektonické prvky typu stříška nad vstupem, slunolamy, přesah střechy atd. o max. 0,4 m, ovšem pouze za předpokladu respektování všech souvisejících právních předpisů (požadavky na vzájemné odstupy staveb, atd.).

Maximální míra zastavěnosti stanovená v Územním plánu Ústí nad Labem a odstupy staveb od hranic pozemků dané stavebním zákonem, definují umístění staveb na jednotlivých pozemcích. Z konfigurace terénu jednoznačně vyplývá, že navržené stavby bude nutné řešit jednotlivě atypicky, s ohledem na výškopis a oslunění jednotlivých stavebních pozemků.

B.1.3. Podmínky pro ochranu hodnot a charakter území

Návrh zastavitelných ploch a počtu pozemků, potažmo novostaveb rodinných domků v řešeném území, bude mít minimální vliv na změnu charakteru krajiny a krajinného rázu. Navržená zástavba měřítkem, mírou zastavěnosti i výškovou hladinou, zcela odpovídá stávajícímu charakteru stávající a navazující zástavby v této části města. Územní studie doporučuje citlivý přístup k návrhu jednotlivých staveb v území i úpravám parteru se zastoupením zeleně na veřejně přístupných plochách, a pozemcích RD.

Návrh řešení územní studie předpokládá výstavbu maximálně 18 rodinných domů napojených na navržené stoky jednotné kanalizace, které budou napojené na stávající kanalizační systém. Vytápění těchto domků nebude na tuhá paliva. Tyto předpoklady a rozsah navržené zástavby minimalizují negativní vliv na životní prostředí a okolí včetně přírodě blízkých ekosystémů. Konkrétní podmínky ve vztahu k ochraně životního prostředí, budou stanoveny v rámci navazujícího správního řízení jednotlivých staveb na plochách řešené lokality.

Na jižní okraj řešeného území přímo navazuje území lokálního biocentra územního systému ekologické stability „LBC 131 V stráních“. Na toto biocentrum navazuje v severozápadním směru biokoridor. Biokoridor je od řešeného území ve vzdálenosti min. 62 m. Navržená zástavba v řešené lokalitě se nedotýká lokálního biocentra ani biokoridoru.

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 nad Labem. Nová zástavba bude napojena na systém svozu komunálního odpadu města Ústí nad Labem.

Do řešené plochy nezasahuje žádné evidované pásmo hygienické ochrany.

Ing. arch. Jiří Kňákal 473 01 Okrouhlá, Okrouhlá 70
tel.: +420 603 192 266, e-mail: knakal.jiri@gmail.com
IČ: 156 71 712, autorizace ČKA č. 00 595

B.2. NÁVRH DOPRAVNÍHO ŘEŠENÍ

B.2.1. Poloha území v dopravním systému

Prostor řešených lokalit **Z3-21 a P3-24** je z dopravního hlediska s ohledem na okolnosti uvedené v předchozích částech zprávy stabilizovaným územím. Dopravní řešení je soustředěno na návaznosti na stávající veřejné komunikace. Toto je zohledněno i návrhem členění lokalit na obytné skupiny. Obsluha jednotlivých míst k zástavbě je založena na existenci místních komunikací lokálního místního významu. Řešený prostor určený pro zástavbu leží v současnosti na málo dopravně exponovaném území, na okraji stávající zástavby této části města, kde je prakticky pouze cílová doprava.

Vazbu na řešený prostor zajišťují ulice Lipová, Slunná a Štursova. Kromě relativně kapacitní ulice Štursova, jsou zbývající dvě v minimálních šířkových dimenzích a navržený počet nových rodinných domů v celkovém počtu 18 spolu se stávající zástavbou je na hranici kapacitních možností stávající sítě místních komunikací.

Na vlastním řešeném rozvojovém území lokality se nenachází žádná stávající místní komunikace. Zadáním ÚS je definován požadavek na zajištění dopravní obsluhy zastavitelného území lokality.

B.2.2. Místní komunikační síť

Lokality navržené k zástavbě zpřístupňují navržené komunikace napojené na stávající uliční síť. Tyto navržené komunikace zajistí dopravní obsluhu navržených pozemků pro výstavbu rodinných domků. Nově navržené místní komunikace svým šířkovým uspořádáním odpovídají normovým požadavkům a kategorizaci dle ČSN 73 6110. Dopravní obsluha obytných skupin **A** a **B** je navržena slepými komunikacemi, zakončenými úvraťovými obratišti tvaru T, z ulice Lipová. Součástí návrhu je také úprava části spojovací komunikace a to v úseku mezi řešeným územím a křižovatkou na ulici Lipová v prostoru jižně od stávajících řadových garáží. Dopravní napojení obytné skupiny **C** je navrženo ze Štursovy ulice, úpravou stávajícího sjezdu ke sportovnímu areálu nacházejícího se mimo řešené území.

Přístup ke stávajícím rodinným domům na východním okraji řešeného území je zajištěn po stávající slepé komunikaci kategorie **D** – komunikace se smíšeným provozem, šířky 5,5 m.

Kategorizace komunikací

Navržené obslužné komunikace mají parametry, odpovídající komunikacím funkční skupiny **C**, se šířkou vozovky 5,5 m. Na jedné straně vozovky je navržen chodník, na druhé zelený pás. Některé úseky jsou navrženy jako komunikace kategorie **D**, se smíšeným provozem. Celková šířka veřejného dopravního prostoru je v místě napojení pozemků rodinných domků min. 8,0 m. Tato šířka vyhovuje požadavkům Vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území (č. 501/2006 Sb.). Na komunikacích bude z bezpečnostních důvodů v celém rozsahu od napojení na stávající veřejné komunikace omezena rychlost na 30 km/h.

Pro zpřístupnění stávajících rekreačních zahrad jsou navrženy chodníky šířky 3,0 a 2,5 m.

Směrové řešení

Navržené obslužné komunikace jsou na stávající veřejnou komunikaci napojeny vždy v jednom připojovacím bodě – křižovatkou tvaru T. Tyto křižovatky spojují řešené území s navazující uliční sítí.

Ing. arch. Jiří Kňákal 473 01 Okrouhlá, Okrouhlá 70
tel.: +420 603 192 266, e-mail: knakal.jiri@gmail.com
IČ: 156 71 712, autorizace ČKA č. 00 595

Celková délka navržených a upravovaných obslužných komunikací v řešené lokalitě je 605,81 m. Jsou navrženy jako slepé, v případě potřeby s úvraťovým obratištěm.

Výškové řešení

Terén v řešeném území je svažitý s průměrným sklonem 17,14 %. Navržené obslužné komunikace jsou v kontextu využitelnosti území navrženy pokud možno v souběhu s vrstevnicemi. V rámci zpracování PD navržených komunikací, bude nutná úprava nivelety rostlého terénu tak, aby podélný sklon komunikace nepřesáhl 10 %. Navržené komunikace budou však v maximální možné míře kopírovat rostlý terén. Požadavky na maximální podélné sklony místních komunikací funkční skupiny **C** stanovené ČSN 73 6110, budou splněny.

Šířkové uspořádání

Navržené obslužné komunikace a úprava stávajících úseků jsou dimenzovány v souladu s ČSN 73 6110. Dále jsou navrženy tak, aby parametry příčných profilů odpovídaly průjezdu osobních vozidel a průjezdu vozidel dopravní obsluhy, údržby respektive vozidel určených pro svoz komunálního odpadu.

Komunikace jsou navrženy tak, aby vyhovovaly požadavkům Vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území č. 501/2006 Sb. Zejména je dodržena zásada uvedená v § 22, kde minimální šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8m. Konkrétní šířky jednotlivých úseků obslužných komunikací jsou uvedeny v grafické části územní studie.

B.2.3. Síť pěších komunikací

Současný provoz pěších v návaznosti na řešené území je smíšený na stávajících komunikacích bez chodníků. Součástí řešení nových a upravovaných komunikací v lokalitě jsou chodníky, které jsou navrženy v souběhu s obslužnou komunikací. Svojí šířkou 2,0 m splňují mimo jiné požadavek vyhlášky č. 369/2010 o pohybu osob se sníženou orientací a schopností pohybu, v platném znění.

B.2.4. Klidová doprava

V současnosti nejsou v řešeném území žádné plochy a objekty klidové dopravy. Návrh předpokládá, že parkování a odstavování vozidel bude probíhat na vlastních pozemcích jednotlivých rodinných domů.

B.2.5. Hromadná doprava osob

Tato část města je obsluhována městskou hromadnou dopravou. Autobusová linka je trasována po Všebořické ulici, severně od řešené lokality. Nejbližší zastávka MHD je cca 230 m od okraje řešené lokality. Návrh územní studie nepředpokládá doplnění nebo úpravu trasy MHD v souvislosti s využitím řešeného území.

B.2.6. Dopravní limity území

Do kategorie základních dopravních limitů patří některé omezující prvky, které mohou ovlivňovat činnost v území, vyplývající z platné legislativy a které je nutno při návrhu respektovat. Mezi ně patří např. stanovení ochranných pásem silnic a místních komunikací.

Silniční ochranné pásmo upravuje zákon č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích.

Ing. arch. Jiří Kňákal 473 01 Okrouhlá, Okrouhlá 70
tel.: +420 603 192 266, e-mail: knakal.jiri@gmail.com
IČ: 156 71 712, autorizace ČKA č. 00 595

V řešeném území se nenachází komunikace s výše uvedeným ochranným pásmem silnic.

B.2.7. Rozhledové poměry

Rozhledové poměry na navržených křižovatkách - napojení obslužných komunikací na stávající uliční síť je zdokumentováno rozhledovými trojúhelníky ve výkresu dopravního řešení územní studie.

B.3. NÁVRH ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

B.3.1. Zásobování území vodou

V návaznosti na plochy obytných skupin **A, B** a **C** se nachází stávající veřejné vodovodní řady a zařízení, které jsou ve správě SČVK a.s., závod Ústí nad Labem. Z těchto vodovodních řadů jsou navržené stavby rodinných domů napojené vodovodními řady a přípojkami. Pro realizaci zástavby rodinnými domky je dimenze těchto řadů dostatečná, včetně zabezpečení průtoků nutných pro požární zabezpečení.

Napojovací body nových vodovodních řadů:

- Prostor na komunikaci před pozemkem **A 01**
- Prostor na komunikaci mezi pozemky **B 05** a **B 06**
- Křižovatka ulic Slunná a Štursova
- Úvraťové obratiště u pozemku **C 05**

Trasy stávajících vodovodních řadů jsou navrženým řešením respektovány vč. ochranných pásem. Jsou zahrnuty do ploch veřejných prostranství nebo ochranné zeleně, které mají také charakter veřejného prostranství.

B.3.2. Kanalizace a odvodnění

Navržený systém odkanalizování řešené lokality je v návaznosti na kanalizační systém převzatý z územního plánu Ústí nad Labem, řešící návrh stok jednotné kanalizace.

V návaznosti na plochy řešeného území se zde nachází stávající veřejné kanalizační stoky, které jsou ve správě SČVK a.s., závod Ústí nad Labem. Na tyto kanalizační stoky lze navržené stavby rodinných domů napojit novými kanalizačními stokami s kanalizačními přípojkami. S ohledem na svažitost terénu, jsou všechny nové kanalizační stoky navrženy jako gravitační.

Napojovací body navržených kanalizačních stok:

- Křižovatka ulic Slunná a Štursova – kanalizační stoka pro obytné skupiny **B** a **C**
- Kanalizační stoka v prostoru vodohospodářského areálu SČVK – pro obytnou skupinu **A.**

Srážkové vody

Srážkové vody ze zpevněných ploch nově navržené zástavby rodinných domů a ostatních zpevněných ploch budou zachycovány a likvidovány přímo na těchto pozemcích.

Navržené využití území pro zástavbu, ponechává v cílovém stavu cca 85 % ploch nezpevněných, umožňujících vsak srážkových vod. Z tohoto důvodu není navrhováno žádné opatření zajišťující retenci srážkových vod v řešeném území.

Ing. arch. Jiří Kňákal 473 01 Okrouhlá, Okrouhlá 70
tel.: +420 603 192 266, e-mail: knakal.jiri@gmail.com
IČ: 156 71 712, autorizace ČKA č. 00 595

B.3.3. Zásobování elektrickou energií

Nová zástavba bude částečně napojena přípojkami na stávající rozvody NN (obytné skupiny **A**, a částečně **B**) a na navržený rozvod NN (částečně pozemky obytné skupiny **B** a pozemky obytné skupiny **C**).

Napojení konkrétních staveb rodinných domků bude projednáno s vlastníkem a provozovatelem distribuční sítě, ČEZ Distribuce a.s. Děčín.

Dle zákona č. 458/2000Sb. pozdějších předpisů § 46, budou respektována ochranná pásma rozvodných zařízení, včetně jejich vzdáleností. Dále podle § 98, odst. 2, zůstávají zachována ochranná pásma stanovená podle předpisů platných před účinností tohoto zákona.

Napojovací body navrženého NN:

- Stávající kabelový rozvod NN u pozemku **A 02**
- Stávající kabelový rozvod NN u TS Všebořice - Slunná

B.3.4. Zásobování zemním plynem

V návaznosti na řešené území s e stávající rozvod STL plynovodu nachází v ulicích Lipová a Slunná. Na tato stávající vedení lze připojit navrženou zástavbu obytných skupin **A**, **B** a **C.** Nové STL plynovody budou trasovány v profilu nových obslužných komunikací. Provozovatelem STL plynovodu je GasNet, s.r.o. Ústí n/L.

Napojovací body nových STL plynovodů:

- Křižovatka ulice Lipová a příjezdu ke stávajícím řadovým garážím – STL plynovod pro obytné skupiny **A** a **B**
- Křižovatka ulic Slunná a Štursova – NTL a STL plynovod pro obytnou skupinu **C** (v současné době je v přípravě zadána rekonstrukce na STL, předpoklad realizace r. 2019)

V případě vybudování VPS E07 – vedení STL plynovodu bude možné napojit stávající rodinné domy v prodloužení Slunné ulice na tuto trasu. V současné době není uvažováno o vybudování této VPS. Stávající rodinné domy jsou napojeny na potřebnou technickou infrastrukturu.

B.4. KOMPLEXNÍ ODŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉHO ŘEŠENÍ

B.4.1. Zdůvodnění zadání územní studie

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. Účelem zpracování územní studie je pořízení podkladu pro rozhodování v území. Územní studie může být použita i jako podklad pro zpracování, aktualizaci nebo změnu územně plánovací dokumentace.

Řešení územní studie mimo jiné stanovuje urbanistickou koncepci budoucí zástavby, dopravní obslužnost jednotlivých částí až do detailu stavebního pozemku, využitelnost navazujících komunikací pro dopravní napojení. Dále je v návrhu dokumentována technická infrastruktura hlavních systémů obslužných a energetických inženýrských sítí. V neposlední řadě řešení respektuje a zapracovává záměry platného územního plánu města, v

Ing. arch. Jiří Kňákal 473 01 Okrouhlá, Okrouhlá 70
tel.: +420 603 192 266, e-mail: knakal.jiri@gmail.com
IČ: 156 71 712, autorizace ČKA č. 00 595

odůvodněných případech zohledňuje a zapracovává výsledky konzultací se správci technické infrastruktury, s orgány veřejné správy a s pořizovatelem.

B.4.2. Cíle řešení územní studie

Cílem řešení územní studie je optimální využití území vzhledem k umístění lokality s využitím přípustných činností, v souladu s navrženým převažujícím účelem využití. Dále napojení na dopravní a technickou infrastrukturu. Řešení rovněž dokládá v maximální míře zachování krajinného rázu, minimální vliv na životní prostředí a okolí, včetně přírodě blízkých ekosystémů.

B.5. VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚPD A DALŠÍMI DOKUMENTY

B.5.1. Vyhodnocení souladu s ÚPD a se zákonnými předpisy

Územní plán Ústí nad Labem vymezuje území řešené územní studií (plocha P11-3) se způsobem využití „**BI** plochy bydlení v rodinných domech městské a příměstské“. Při zpracování návrhu bylo nezbytné zohlednit mimo jiné limity území, definované v části A.3.4. této zprávy.

Dále bylo nutné zohlednit stávající využití některých pozemků, na kterých se dnes nachází stávající rodinné domky a z návrhových ploch je vyjmout.

Důsledkem zohlednění těchto okolností v návrhu, zejména kombinace morfologie terénu, komplikované dopravní obslužnosti ploch a ploch ochranného pásma lesa, je návrh způsobu využití **BI** regulován a je navržena etapizace. Plochy, které nebylo možné využít pro výstavbu rodinných domů, jsou navrženy k využití ve stávajícím stavu, tj. zahrady (u rodinných domů).

V návrhu jsou respektovány další zákonné předpisy, zejména vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění a normu ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací.

B.5.2. Vyhodnocení souladu řešení územní studie se stanovisky a připomínkami dotčených orgánů

Územní studie byla projednána se všemi dotčenými orgány, vyjmenovanými v Zadání územní studie. Dále se k návrhu vyjádřili správci sítí technické infrastruktury. V návrhu byla zohledněna vyjádření a doporučení od:

- OŽP magistrátu města Ústí nad Labem
- ODM magistrátu města Ústí nad Labem
- Městského architekta města Ústí nad Labem
- SČVK a.s. Teplice
- ČEZ Distribuce a.s. Děčín
- GasNet s.r.o. Ústí nad Labem

B.5.3. Vyhodnocení splnění zadání územní studie a pokynů pořizovatele

Zadání územní studie bylo pořizovatelem formulováno na základě Územního plánu Ústí nad Labem. V části B.5.1. této zprávy, jsou uvedeny informace o naplnění požadavků Územního plánu, potažmo Zadání Územní studie. Územní studie byla v návrhu projednána

Ing. arch. Jiří Kňákal 473 01 Okrouhlá, Okrouhlá 70
tel.: +420 603 192 266, e-mail: knakal.jiri@gmail.com
IČ: 156 71 712, autorizace ČKA č. 00 595

s pořizovatelem, který na základě tohoto projednání stanovil dodatečné pokyny k dopracování návrhu. Tyto pokyny byly zapracovány do grafické i textové části Územní studie.

B.5.4. Podklad pro zpracování změny územního plánu / podnět do nového územního plánu

V průběhu zpracování územní studie s ohledem na existující limity využití území a geomorfologii terénu došel zpracovatel k závěru, že by bylo vhodné část řešeného území prověřit na změnu využití území 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 III. etapě, doporučuje zpracovatel změnu způsobu využití na nezastavitelnou veřejnou zeleň, případně 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.

Ing. arch. Jiří Kňákal 473 01 Okrouhlá, Okrouhlá 70
tel.: +420 603 192 266, e-mail: knakal.jiri@gmail.com
IČ: 156 71 712, autorizace ČKA č. 00 595