

ÚZEMNÍ STUDIE „Plochy přestavby P18-1, P18-4, P18-5, k.ú. Střekov“

Vyhodnocení zadání a podmínek

Identifikační údaje

- a) Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace, popřípadě z dalších širších územních vztahů
- b) Požadavky, vyplývající z územně - analytických podkladů
- c) Požadavky na další rozvoj území
- d) Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území, urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny
- e) Požadavky na řešení technické infrastruktury
- f) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území
- g) Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území
- h) Požadavky na vymezení zastavitelných ploch
- i) Požadavky na obsah územní studie, počet vyhotovení a měřítko výkresů

a) Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů

- a1) požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje České republiky 2008 schválené vládou ČR dne 20.7.2009, usnesením č.929 o Politice územního rozvoje České republiky 2008

Ústí nad Labem leží v rozvojové oblasti nadmístního výz. **OB6** Ústecko. Ústí nad Labem leží v rozvojové ose republikového významu **OS7** Ústí nad Labem -Chomutov-Karlovy Vary-Cheb-hranice ČR/Německo(Nürberg) a na rozvojové ose republikového významu **OS 2** Praha – Ústí nad Labem – hranice ČR/SRN(Dresden)

ÚSTÍ NAD LABEM – ÚZEMNÍ STUDIE
„Plochy přestavby P18-1, P18-4, P18-5, k. ú. Střekov“

- a2) požadavky vyplývající z nadřazené územně plánovací dokumentace vydané krajem –
Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje ZÚR ÚK

Pro části P 18 -1, 4, 5 Střekov nevyplývají ze ZÚR ÚK žádné požadavky.

- a3) požadavky vyplývající z Územního plánu Ústí nad Labem

Název dokumentace:

územní plán Ústí nad Labem

Pořizovatel:

Magistrát města Ústí nad Labem

Řešené území tvoří plochy přestavby P18-1, P18-4 a P18-5, pro které je navržen způsob využití „BM/BM1 PLOCHY BYDLENÍ V BYTOVÝCH DOMECH“ leží v k.ú. Střekov o rozlohách 4997,45 m², 4541,91 m², 5467,8 m² na p.p.č. 2747, 2779/1, 2884/1 v k.ú. Střekov.

b) Požadavky, vyplývající z územně - analytických podkladů

jsou ověřeny jevy, jak jsou definovány částí A 1. přílohy k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále „vyhlášky“) a jejich možný vliv na řešení územní studie

c) Požadavky na další rozvoj řešeného území

Území se bude rozvíjet v navrženém optimálním využití území vzhledem k umístění ploch s využitím přípustných a podmíněně přípustných činností v souladu s navrženým převažujícím účelem využití, s navrženým napojením na dopravní a technickou infrastrukturu v souladu s územním plánem Ústí nad Labem. Byla prověřena možnost zastavění s ohledem na existenci záplavového území vodního toku Labe(požadavek na doložení souhlasného stanoviska příslušného orgánu státní správy s územní studií). Vedení a umístění prvků vodohospodářské infrastruktury bude navrženo do prostor veřejně přístupných nebo prostor dopravní infrastruktury.

d) Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území, urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny

zastavitelné plochy budou vycházet z urbanistické struktury Střekova jako plochy přestavby. Při návrhu je žádoucí využít průhledy do okolní krajiny. Řešení objektů bude odpovídat charakteru okolních staveb.

e) Požadavky na řešení technické infrastruktury

Místní část Střekov je vybavena kompletní technickou infrastrukturou, která bude dále rozvíjena do zastavitelných ploch. Veškerá elektrická vedení budou řešena jako podzemní. Vedení a umístění prvků vodohospodářské infrastruktury bude navrženo do prostor veřejně přístupných nebo prostor dopravní infrastruktury.

V území bude prověřeno uspořádání místních komunikací včetně napojení na komunikace II.třídy. V území budou navrženy inženýrské sítě včetně veřejného osvětlení.

ÚSTÍ NAD LABEM – ÚZEMNÍ STUDIE
„Plochy přestavby P18-1, P18-4, P18-5, k. ú. Střekov“

f) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Historická bloková zástavba Střekova bude zachována a v dalším vývoji obce bude respektována. Veřejný prostor plochy přestavby bude řešen s dopravním prostorem komunikací III. třídy doprovázeným pobytovým prostorem s veřejnou zelení a rekreační zelení. Budou zachovány průhledy do volné krajiny hlavně na Větruši, Mariánskou skálu a lesy Krušných hor.

g) Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území

V územní studii je respektován průběh místních komunikací II. třídy (sběrné B), místních komunikací III. třídy (obslužné C2)

h) Požadavky na vymezení ploch

Budou definovány plochy pro bydlení s přípustnou funkcí pro maloobchod, stravovací zařízení, nerušící řemeslnické provozy a služby, nerušící provozy služeb a drobné výroby – bude vymezena plocha veřejného prostranství související se zastavitelnou plochou s obslužnými komunikacemi, veřejnou a rekreační zelení.

Plochy **BM** bydlení v bytových domech:

- a) převažující účel využití: bydlení městského charakteru, tj. bytové domy s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu včetně ploch obytné zeleně
- b) přípustné: plochy bytových domů včetně vícepodlažní zástavby, maloobchod, stravovací zařízení a nerušící řemeslnické provozy sloužící pro obsluhu území, pensiony s ubytovací kapacitou do 45 lůžek, kulturní, zdravotnická zařízení pro obsluhu území, předškolní a školní zařízení, sportovní a rekreační objekty sloužící pro potřeby území, nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- c) podmíněně přípustné: ostatní nerušící provozy služeb a drobné výroby, zařízení veřejné a komunální správy, zmenšování podílu stávajících ploch zeleně pouze výjimečně pro související infrastrukturu
- 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
- e) nepřípustné: všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy **BM1** bydlení v bytových domech podmíněně zastavitelné

- a) převažující účel využití: bydlení městského charakteru, tj. bytové domy s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu v podmíněně využitelných plochách převážně vymezených ochranným pásmem
- b) přípustné: nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- c) podmíněně přípustné: plochy bytových domů včetně vícepodlažní zástavby, maloobchod, stravovací zařízení a nerušící řemeslnické provozy sloužící pro obsluhu území, pensiony s kapacitou do 45 lůžek, kulturní, zdravotnická a sociální zařízení sloužící pro potřeby území, předškolní a školní zařízení, sportovní a rekreační objekty a plochy sloužící území, ostatní nerušící provozy služeb a drobné výroby, zařízení veřejné a komunální správy
- d) podmínky funkčního a prostorového uspořádání: využití ploch je podmíněno zpracováním územní studie, která prověří a prokáže možnosti využití plochy pro danou funkci z důvodu existence ochranných pásem technické a dopravní infrastruktury, vymezeného záplavového území (staveniště leží nad výškovou kótou stoleté vody) a vzdálenosti 50 metrů od okraje lesa, 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
- e) nepřípustné: všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

ÚSTÍ NAD LABEM – ÚZEMNÍ STUDIE
„Plochy přestavby P18-1, P18-4, P18-5, k. ú. Střekov“

i) Požadavky na uspořádání obsahu územní studie včetně měřítek výkresů počtu vyhotovení

Textová část bude obsahovat 1. vymezení území, 2. širší vztahy, 3. požadavky vyplývající z územního plánu, 4. urbanistickou koncepci včetně regulačních prvků, 5. návrh dopravního řešení, 6. návrh technické infrastruktury, 7. dokladovou část

grafické přílohy budou obsahovat:

výkres č.1 – situace širších vztahů

výkres č.2 – Hlavní výkres – urbanistické řešení

výkres č.3 - Funkční vymezení ploch

výkres č.4 - Dopravní řešení

Měřítko výkresu 1 bude odpovídat platnému územnímu plánu, 2,3,4 do 1: 1000

Územní studie bude vytištěna ve třech vyhotovení

ÚZEMNÍ STUDIE „PLOCHY PŘESTAVBY P18-1, P18-4, P18-5, k.ú. Střekov“

1. VYMEZENÍ ÚZEMÍ

Plochy přestavby P18-1, P18-4, P18-5 se nachází v zastavěném území Ústí nad Labem, v městském obvodu Střekov v návaznosti na most přes Labe. Prostor je vymezen ulicemi Kramoly, Mánesovou, Varšavskou, Hvězdoslavovou, Děčínskou a Národního odboje. Řešené území leží na pozemcích parcelní číslo 2779/1, 2747, 2884/1 – vlastník Sallerova výstavba spol. s.r.o. Plochy přestavby P18-1, P18-4, P18-5 v k.ú. Střekov mají rozlohu 4997,45 m², 4541,91 m², 5437,8 m² se způsobem využití „BM/BM1“.

2. ŠIRŠÍ VZTAHY

Plochy přestavby P18-1, P18-4, P18-5 jsou vymezené Územním plánem, pro které je třeba dle Územního plánu Ústí nad Labem zpracovat územní studii. Pro plochy nevyplývají přímé zvláštní požadavky vycházející z Politiky územního rozvoje české republiky 2008 a z nadřazené územně plánovací dokumentace vydané krajem, kterou jsou – Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje z roku 2011. Hydrologické poměry vyplývají z polohy na břehu Labe. Podzemní voda je zde vázána v prvním horizontu na propustné fluvialní sedimenty Labe nebo na propustné šterkové vrstvy deluviálního charakteru. Hydrologicky spadá zájmové území do povodí Labe. Při průměrném průtoku odpovídá hladiny výšce 133,6 m n.m., při pětadvacetileté vodě 139,00 m n.m., při stoleté vodě odpovídá kótě 140,50 m n.m. Výšková úroveň řešeného území leží nad kótou stoleté vody, neboť minimální úroveň plochy přestavby leží ve výšce 141,50 m n.m. - minimální úroveň plochy leží tedy 1 nad kótou dosaženou při stoleté vodě a 2,5 nad úrovní dosaženou při pětadvacetileté vodě. Objekty na plochách přestavby by neměly být podsklepené a první nadzemní podlaží zvýšeno nad kótu současného terénu. Tak by nedošlo k poškození objektů ani v případě dosažení úrovně stoleté vody.

3. POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNÍHO PLÁNU

dle Územního plánu jsou plochy přestavby P18-1, P18-4, P18-5 definovány jako plochy BM pro bydlení v bytových domech a BM 1 plochy bydlení v bytových domech podmíněně zastavitelné na základě stanovisek Odboru životního prostředí Magistrátu města Ústí nad Labem a Odboru dopravy Magistrátu města Ústí nad Labem.

Obor životního prostředí v rámci ochrany před povodněmi ukládá 9.5.2012 investorovi povinnost pro další ověření možné zástavby zpracovat povodňový plán jak pro realizaci stavby v záplavovém území, tak s ohledem na funkční náplň stavebních objektů na zátoku ulice Kramoly při povodňové vlně Q100, tak i pro provoz stavby. OŽP MmÚ oddělení mimořádných situací je třeba předložit žádost o potvrzení souladu s povodňovým plánem města Ústí nad Labem.

Odbor dopravy vyjádřením ze 4.5. 2012 a 7.5. 2012 souhlasí s návrhem dopravní infrastruktury v územní studii a současně souhlasí s úpravou napojení ploch v souladu s vyjádřením PČR ze dne 18. 4. 2011 tak, že bude napojení nově realizováno z Hvězdoslavovi ulice.

Nové objekty musí respektovat typ okolní zástavby.

ÚSTÍ NAD LABEM – ÚZEMNÍ STUDIE

„Plochy přestavby P18-1, P18-4, P18-5, k. ú. Střekov“

4. URBANISTICKÁ KONCEPCE

Navržená urbanistická struktura ploch přestavby P18 -1, P18- 4, P18- 5 respektuje blokovou zástavbu části Střekova, navazující na propojení města přes Labe. Nová navržená zástavba ploch přestavby zaplní prázdné a dlouhodobě nevyžívané plochy a zakryje tak průmyslové a skladové objekty u železniční trati (mohutná sila), která pohledově ovládají celou střekovskou nábrežní zástavbu. Vzhledem k místní poptávce a deficitu požadované činnosti v části Střekov, je vhodné vybudování různorodého obchodního souboru, složeného z maloobchodních zařízení. Střekov má dostatečný rozsah navazujících ploch pro umístění bydlení. V návaznosti na přemostění Labe a navazující plochy je optimální využití ploch přestavby pro poptávaný maloobchod. Předpokládaná zástavba zaplní tři oddělené bloky na plochách přestavby P18-1, P18-4, P18-5, rozdělené veřejným prostorem a obslužnými komunikacemi. Pro návrh průčelí a hmoty objektů je doporučena výšková hladina a vzhled respektující okolní navazující zástavbu. Optimální jsou dvoupodlažní objekty s atikou. Plochy přestavby P18-1, P18-4, P18-5 jsou navázány hlavním vjezdem na komunikaci II. třídy. Územní studie prověřila a navrhla vnitřní obslužné komunikace včetně parkovacích stání.

5. NÁVRH DOPRAVNÍHO ŘEŠENÍ

Plochy přestavby P18-1, P18-4, P18-5 leží v dostupné vzdálenosti ke komunikaci II. třídy vedoucí ulicí Národního odboje a Děčínskou. Křižovatku těchto ulic tvoří kruhový objezd. Hlavní vjezdy do lokality vedou z komunikace II. třídy a navazují na páteřní komunikaci Střekova. Plochy jsou vzájemně odděleny místními komunikacemi III. třídy nevýznamnými (obslužné C2). Místní komunikace III. třídy procházejí po okraji lokality ulicemi Kramoly, Mánesova, Hvězdoslavova, Varšavská. Byly zapracovány požadavky Policie České republiky a Dopravního inspektorátu. Přístup je možné realizovat pouze přes ulici Hvězdoslavovu a nelze řešit připojení vnitrobloků z ulic Varšavské a Mánesova. Důvodem požadavku Policie ČR je redukce množství napojení na komunikace na krátkých úsecích v blízkosti křižovatek. Ulice Hvězdoslavova zůstává stále místní komunikací na kterou jsou napojeny dva vnitrobloky. Hvězdoslavova ulice bude podle požadavku odboru dopravy v severní části zjednosměrněna. Ulice Mánesova bude obousměrná. V každé ploše přestavby jsou navržena příslušná parkoviště. Přístup pro pěší zajišťují chodníky po obvodu lokalit a procházejí veřejným prostorem v jádru jednotlivých ploch. Chodníky po okraji lokality podél obvodových komunikací zůstanou v majetku Statutárního města Ústí nad Labem. Bude zachována průjezdnost mezi jednotlivými oddělenými bloky.

Odbor dopravy Magistrátu města Ústí nad Labem –SSÚ svým vyjádřením ze 4.5.2012 odsouhlasil dopravní řešení územní studie na plochách P18-1, P18-4, P18-5 a jejich napojení z ulice Hvězdoslavova. A dne 7.5.2012 odbor dopravy potvrdil souhlas silničního správního úseku.

6. NÁVRH TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Pro řešené plochy přestavby P18-1, P18-4, P18-5 je napojení na inženýrské sítě možný v nejbližším okolí.

VODOVOD: Napojení na veřejný vodovod je navrženo územním plánem a odsouhlaseno SČVK. V místě výstavby je umístěno zařízení Severočeské vodárenské společnosti a.s. – stávající vodovodní řad DN 200 Oc. Objekty lze umístit v plochách P18-1,4,5 za podmínky dodržení ochranných pásem stávajícího a překládaného vodohospodářského zařízení. Přeložku vodovodního řadu DN 200 Oc je možno provést s umístěním ve veřejném prostranství. Musí být vždy volně přístupná. V ochranném pásmu musí být dodržena současná niveleta terénu. Nové objekty při ulici Kramoly lze napojit samostatnými vodovodními přípojkami na vodovodní řad DN 200 Oc. Nové objekty lze napojit z ulice Varšavské novou přípojkou na vodovodní řad DN 200 LT.

KANALIZACE: Napojení na splaškovou a dešťovou kanalizaci je navrženo územním plánem a odsouhlaseno SČVK. Pro plochy přestavby bude třeba vybudovat systém odvádění dešťových a splaškových vod. V ploše přestavby je umístěno zařízení Severočeské vodárenské společnosti – kanalizační jednotná stoka DN 1600 BE. Část trasy jednotné kanalizace bude nutné přeložit na

ÚSTÍ NAD LABEM – ÚZEMNÍ STUDIE „Plochy přestavby P18-1, P18-4, P18-5, k. ú. Střekov“

prostory veřejného prostranství mimo plochu přestavby. SČVK souhlasí s trasou přeložky části kanalizační stoky DN 1600 beton na p.p.č. 2747 v celkové délce 97,5 metru. Přeložka musí být provedena z materiálu – odstředivě litého sklolaminátu. Odvedení splaškových vod bude provedeno novou gravitační kanalizační přípojkou s napojením do přeložené kanalizační stoky v ulici Mánesově a novou gravitační kanalizační přípojkou. Odtok dešťových vod přímo do potrubí z plochy povodí. Další odtok dešťových vod bude veden přes retenční nádrž.

VYTÁPĚNÍ: zdrojem tepla pro plochy přestavby bude horkovodní přípojka.

ROZVODY ELEKTRO NN: Pro plochy přestavby se uvažuje s vybudováním nové velkoodběratelské trafostanice TS. Rezervovaný příkon pro plochy přestavby bude 1150kW.

VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ: komunikační prostory v plochách přestavby budou doplněny stožáry veřejného osvětlení.

ODVODNĚNÍ: Odvedení dešťové vody mimo možný odvod přes retenční nádrže a do dešťové kanalizace může být částečně řešeno netradičními způsoby, jako otevřenými strouhami zakomponovanými do parteru nebo rigoly z kamenné dlažby vedenými rovnoběžně s osou dopravního prostoru.

7. DOKLADOVÁ ČÁST

- a) Magistrát města Ústí nad Labem, Odbor dopravy 23. 2. 2011
- b) Policie České republiky, Dopravní inspektorát Ústí nad Labem 18.4. 2011
- c) SČVK Severočeské vodovody a kanalizace, a.s. 12. 8. 2011
- d) SČVK Severočeské vodovody a kanalizace, a.s. 19.11. 2011
- e) Magistrát města Ústí nad Labem, odbor životního prostředí 9.5.2012
- f) Magistrát města ústí nad Labem, odbor dopravy 7.5.2012