

TEXTOVÁ ČÁST

MĚSTO HROB

ÚZEMNÍ STUDIE

LOKALITA Č. 16 v katastrálním území Města Hrob (RP č. 16)

I. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

POŘIZOVATEL:

Městský úřad Hrob

U Radnice 234

417 04 Hrob

IČ: 00266337

OPRÁVNĚNÁ ÚŘEDNÍ OSOBA POŘIZOVATELE:

Ing. arch. Zdeňka Tábořská

/pověřená výkonem územně plánovacích činností

pro pořízení ÚS Hrob, plocha 16. v k.u. Hrob

podle § 24 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování

a stavebním řádu (stavební zákon)/

PROJEKTANT:

Ateliér Dům a město, sdružení architektů

Ing. arch. Jiří Hůrka

224 314 564

Komornická 12, 160 00 Praha 6

Autorizace ČKA č. 92

Dopravní řešení:

Ing. Stanislav Janoš

Onegast

222 590 931

Inženýrské sítě:

Ing. Petr Hrdlička

602 485 145

datum zpracování

09/ 2011

II. DŮVODY POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Zastupitelstvo města Hrob vydalo svým usnesením ze dne 6.10. 2010 Územní plán města Hrob formou opatření obecné povahy č.j. 10/1776/MěU který nabyl účinnosti dne 22.10. 2010. V územním plánu jsou vymezeny zastavitelné plochy pro bydlení č. 1 a 3 v katastrálním území Křižanov u Hrobu a plocha č. 16 v k.ú. Hrob. Pro velkou rozlohou, nároky na vybudování nové veřejné dopravní a technické infrastruktury a nutnost koordinace způsobu i organizace výstavby vyžadují podrobnější prověření změn využití území, než poskytuje měřítko i způsob zpracování územního plánu. Z tohoto důvodu bylo v Územním plánu města Hrob pro tyto plochy uloženo prověření změny jejich využití územní studií, jako podmínka pro rozhodování. Město z vlastního podnětu iniciovalo pořízení územní studie pro lokalitu č. 16 v Hrobu. Pozemky v této lokalitě jsou převážně ve vlastnictví města Hrob. Na základě územní studie hodlá město rozhodnout o následném konkrétním využití pozemků a o způsobu realizace výstavby. Z územního plánu města Hrob, vyplývá povinnost zpracování územní studie na vybrané lokality. V souladu s tímto požadavkem je zpracována územní studie na lokalitu č. 16.

Řešené území - majetkoprávní vztahy:

Lokalita č.	číslo pozemku	výměra v m2	druh pozemku	majetkoprávní vztahy
16 k.ú. Hrob	560/2	3680	orná půda	Město Hrob
	580/6	1164	orná půda	Město Hrob
	582/3	1560	orná půda	Město Hrob
	582/1	1748	orná půda	Město Hrob
	580/9	427	orná půda	Město Hrob
	566/2	1002	zahrada	Město Hrob
	564/1	411	trvalý trav. porost	Město Hrob
	879/4	190	ostatní plocha	Město Hrob
	565/1	223	ttp	Město Hrob
	563	135	ttp	Město Hrob
	879/5	85	ostatní plocha	Město Hrob
	593	85	ostatní plocha	Město Hrob
	562/2	265	ostatní plocha	Město Hrob
	878/2	408	ostatní plocha	Město Hrob
	559/2	264	ostatní plocha	Město Hrob
	69/1	290	zahrada	SOUKROMĚ VL.
	68/1	2325	zahrada	SOUKROMĚ VL.
	69/2	295	ttp	SOUKROMĚ VL.
	67/1	35	zahrada	SOUKROMĚ VL.
Celkem lokalita 16		14592		

Do řešené plochy jsou dále zahrnuty sousedící sousední pozemky, které jsou ve vlastnictví Města Hrob. Jedná se o části pozemků, které jsou využity pro dopravní napojení lokality.

III. ÚZEMNÍ STUDIE - NÁVRH

Stávající stav lokality, popis:

Stávající území - lokalita č.16. (Rozvojová Plocha č.16)
celková plocha území činí cca 14 600m2

Vymezení lokality:

Jižně /JV/ od lokality se nachází komunikace I. třídy 1/27 v úseku Osek - Hrob - Dubí. Na severozápadě lokalita sousedí s plochou kolejíště nádraží Města Hrob na regionální trati č 135, Litvínov - Hrob - Moldava. Hranici tvoří pata mohutného svahu železničního náspu s výškovým rozdílem cca 10 - 12m. Na Východě tvoří hranici sousední již zastavěné parcely podél ulice Husovi. Husova ulice je napojena obloukem na komunikaci I.třídy I/27. Tato ulice je již součástí historické městské struktury a prochází pod silničním viaduktem (pod I/27). Na jihozápadě je lokalita přístupná od ulice Horní, která rovněž prochází pod viaduktem. Ulice Horní pak vystoupá severně od lokality k nádraží ČD, podchází kolejíště klenutým tunelem a napojuje se zde na Ulici Husovu.

Morfologie:

Lokalita se svažuje k jihu až jihovýchodu. Výškový rozdíl ve vlastním území tj mezi patou náspu a úžlabím podél komunikace I. třídy I/27činí cca 8m. Příčné terénní zářezy po spádnici /patrné v katastrální mapě/ jsou bývalé historické úvozové cesty a v případě 565/1 se pravděpodobně jedná o přirozený zářez, který odváděl přívalové vody. Po výstavbě komunikace I/27 došlo k přerušení odtoku, který byl stažen do odvodňovacího příkopu a propustku, ten ale postupně ztrácí svoji funkci. V této části dochází k hromadění vlhkosti a podmáčení.Pro odstranění vlhkosti bude třeba provést lokální drenáže případně další hydrologická opatření. V místě parc. č. 68/1 je výrazné morfologické tvarování terénního ostrohu s převýšením cca 6m (tato parcela je v soukromém vlastnictví).

Doprava:

Dopravní a pěší propojení lokality s historickou částí města je zajištěno mimoúrovňově s využitím přirozeného terénního rozdílu mezi původními komunikacemi (Husova a Horní po spádnici) a novou komunikací I. třídy 1/27 (po vrstevnici). Niveleta komunikace je cca 5 - 6 m nad úrovní historických ulic, které dvakrát lokálně přemostňuje v šířce cca10m. Tři nově vzniklé rodinné domy v severovýchodní části (zejména poz. 579/2) zamezují vytvořit přirozené dopravní napojení zamýšlených parcel pro RD na Husovu ulici při vyústění klenutého tunelu pod železnici. Parcela 68/1(soukromém vlastnictví) rovněž blokuje logické dopravní napojení. Komunikace mohla být teoreticky vedena podél paty železničního náspu což by umožnilo jednoduché technické řešení. V docházkové vzdálenosti 5ti minut se nachází nádraží ČD Hrob /podchod, podjezd tunelem/. Docházková vzdálenost do centra (stanice autobusu) je cca 5 minut.

Zeleň:

Ze severozápadu je zelení pokrytý svah náspu, jedná se o náletové, ale místy kvalitní dřeviny: duby, habry, buky, břízy, lípy.

Podél bývalých cest a zářezů /příčně po spádnicí/ vyrostla náletová zeleň. V rámci této zeleně jsou i kvalitní vzrostlé stromy (duby).

Podél komunikace I/27 vznikl pás doprovodné izolační zeleně, kterou bude třeba zachovat. Tato zeleň částečně cloní pohledově a hlukově komunikaci I/27. Jedná se převážně o břízy, olše, líska, třešeň, jeřáb. V místě zvýšeného ostrohu jsou vzrostlé borovice.

Na lokalitě bude nutné provést dendrologický průzkum.

Hluk:

Podél komunikace I/27 bude nutné provést hluková měření. Nové rodinné domy budou umístěny v relativně větší vzdálenosti od hlavní komunikace tj cca 40 - 50m. Hladina hluku by neměla překročit povolené denní a noční limity.

Stávající inženýrské sítě:

Kanalizace, voda a plyn jsou vedeny na východě v ulici Husova a na jihozápadě v ulici Horní. Pro srážkové vody je v Úp územní rezerva pro dešťovou zdrž.

Pro lokalitu bude třeba vybudovat novou distribuční kabelovou trafostanici 22/0,4kV pro zásobování elektrickou energií. Tato trafostanice bude společná pro lokalitu 16. a 17. V Územním plánu je situována do lokality č. 17. (TSN 3)., Nebo - variantně - je třeba nalézt ve spolupráci s ČEZ Distribuce nezávislé samostatné řešení bez nutnosti budování trafostanice v této fázi.

Ochranná pásma:

Ochranné pásmo železnice: 60m

Ochranné pásmo komunikace 1. třídy I/27 je 50m od osy komunikace

Lokalita se nachází v hranicích zastavěného území

Předpokládáme, že pod komunikací I/27 je situován propustek, který bude pravděpodobně zanesený, a bude nutno jej pročistit.

Podklady k navrhovanému řešení:

Územní plán města Hrob z 22/10/2010

Katastrální mapa 1:1000

Státní mapa 1: 5000 - odvozená (vrstevnice)

Průzkumy:

- Pochozí a fotografický průzkum
- Průzkum lokality z pohledu dopravního napojení
- Vnějších znaků inženýrských sítí.
- Předběžný průzkum zeleně
- Majetkoprávní vztahy

Koncept studie je navržen na základě výše uvedených podkladů ve dvou základních variantách.

KONCEPCE NÁVRHU:

Varianta A1. a (A1.1.)

Zásadní rozhodnutí spočívá ve vedení dopravně zklidněné komunikace v lokalitě. Komunikace (obytná ulice F. Sk. D1), je navržena severně při patě železničního svahu. Na východě je napojena na ulici Husovu a obsluhuje lokalitu ze severu. Napojení je vedeno na oblouk nájezdu na komunikaci 1. třídy 1/27. Základním problémem takto vedené komunikace jsou majetkoprávní vztahy, kdy pozemek 68/1(a tři malé bytové parcely) je v soukromém vlastnictví a komunikaci nelze tudíž propojit směrem k ulici Horní. Jediná přístupová cesta (841/1) na pozemek 68/1 ale patří obci. Pokud se obci nepodaří projednat v severní části pozemků 68/1, 69/2, a 69/1, výměnu pozemku pro umístění komunikace, bude severně vedená komunikace ukončena obratištěm v místě před parcelou 69/1, viz návrh A1.(A1.1. dtto).

Celkem je v lokalitě navrženo šest nových rodinných domů.

Varianta A1.1. se liší pouze počtem parcel, v této verzi je umístěno sedm nových rodinných domů.

Viz tabulka parcel pro A1.1.

Důsledkem návrhu polohy komunikace je nutnost čerpání splaškové kanalizace pro tři rodinné domy č. 1.2. a 3., pro každý dům individuálně. (V případě umístění kanalizačního řadu v ose komunikace). Ostatní domy lze odkanalizovat gravitačně.

Subvariantou pro kanalizaci je gravitační odkanalizování všech parcel s umístěním kanalizačního řadu a šachet do spodní polohy do volného terénu. (Nutno zajistit příjezd techniky k šachtám po zpevněném povrchu - otázka projednání a ceny).

Poloha domů je daná v rozmezí ochranného pásma železnice (60m) z jedné strany a ochranného pásma komunikace 1. třídy. (50m od osy komunikace) z jihu. Některé objekty zasahují svojí polohou do ochranného pásma železnice, i komunikace.

Vzhledem k tomu, že se jedná o regionální trať (a vzhledem k nově realizovaným třem domům v těsném sousedství) lze předpokládat kladné projednání umístění domů.

Vjezdy k RD jsou situovány ze severu. Garáže jsou součástí domů, jednotlivě mohou být řešeny samostatně s odstupem 2m od komunikace.

Veřejný prostor je navržen při Husově ulici, kde je možno na části parcely 580/9 navrhnout např. oplocené dětské hřiště. Jako doplněk je navrženo pěší propojení mezi ulicí Husovou a Horní paralelně se silnicí I/27 s odstupem cca 5m. Vedení této pěší cesty je však limitováno projednáním se soukromým majitelem pozemků (67/1, 68/1,69/1) např. výměnou za část příjezdové cesty, která je ve vlastnictví obce.

Tabulka navržených parcel (vč. pozemku 68/1) Varianta A1.

číslo	zastavěná plocha, cca m2	plocha parcely m2
0	rozestavěný RD	stávající celkem 2770
1	150 - 200	1323
2	150 - 200	1402
3	150 - 200	1748
4	150 - 200	1346
5	150 - 200	1713
6	150 - 200	1489

Atypická velikost parcel je dána morfologií terénu. Hranice parcel sledují terénní charakteristiky (např. skála, zářez) a definitivně budou stanoveny až po zaměření lokality.

Tabulka navržených parcel (vč. pozemku 68/1) Varianta A1.1.

číslo	zastavěná plocha, cca m2	plocha parcely m2
0	rozestavěný RD	stávající celkem 2770
1	150 - 200	1323
2	150 - 200	1402
3	150 - 200	1748
4	150 - 200	1346
5	150 - 200	978
6	150 - 200	1489
7	150 - 200	929

Varianta A2.

Je uvedena pouze pro doplnění. Vedení komunikace logicky propojuje Husovu a Horní ulici na severní straně lokality podél paty železničního náspu. Tato verze je nejméně pravděpodobná, neboť by předpokládala projednání vedení komunikace přes soukromý pozemek (výměnu pozemku stejné plochy). Ve výkresové části je varianta A2. uvedena také pouze pro doplnění.

Tabulka navržených parcel (vč. pozemku 68/1) Varianta A2.

číslo	zastavěná plocha, cca m2	plocha parcely m2
0	rozestavěný RD	stávající celkem 2350
1	150 - 200	1280
2	150 - 200	1534
3	150 - 200	1674
4	150 - 200	1346
5	150 - 200	1713
6	150 - 200	1310

Inženýrské sítě, popis pro všechny Varianty A:

- Kanalizace: V navržené komunikaci vedené podél paty železničního náspu je umístěn kanalizační řad (KG8). Z objektů RD 1.2.(3). bude nutno splašky (individuálně) čerpat do nového řadu v nové komunikaci. Ostatní domy jsou napojeny gravitačně. Následně je pak kanalizace napojena do stávající kanalizace DN 500 v Husově ulici.
- Subvariantou pro kanalizaci je gravitační odkanalizování všech parcel s umístěním kanalizačního řadu a šachet do spodní polohy (podélně s I/27) do volného terénu. Ze zákona ale musí být šachty přístupné po zpevněné komunikaci (je to otázka projednání). Následně je pak kanalizace napojena do stávající kanalizace DN 500 v Husově ulici.
- STL plyn lze napojit v ulici Husově. Bude uložen v profilu nové komunikace
- Vodovod lze napojit v ulici Husově. Bude uložen v profilu nové komunikaci. V Husově ulici jsou dva stávající řady 60LT pro místní zásobení a 110 PVC 110. V řadu 60LT pravděpodobně už nebude rezerva pro napojení. Řad PVC 110, na který bude lokalita pravděpodobně napojena, je přivaděč do vodojemu Písečné pole. Připojení lokality bude nutné projednat se správcem SČVK Teplice.
- Zásobování elektrickou energií - kabelové vedení NN, lze řešit vybudováním navrhované kabelové distribuční TSN3 - 22/0,4kV (umístěné v Úp do lokality č. 17), nebo v rámci Dokumentace pro Územní Řízení nalézt pro lokalitu č. 16 samostatné technické řešení ve spolupráci s provozovatelem sítě ČEZ distribuce a.s. - vzhledem k malému počtu RD - pouze 7 ks. Kabely NN budou vedeny v prostoru chodníku nové komunikace.
- Vo - veřejné osvětlení bude součástí navrhovaného řešení i v případě umístění samostatného chodníku pro pěší a cyklisty (propojující Husovu a Horní ulici).
- Srážkové vody: v lokalitě č. 16 bude nutné vybudovat dešťovou zdrž pro srážkové vody z plochy komunikace, neboť lokalita je vzdálena od možného recipientu. Rezerva pro dešťovou zdrž (cca 50m3) je ve výkresu. Umístění dešťové zdrži s řízeným odtokem bude posunuto směrem k

napojení nově navrhované komunikace na nájezdový oblouk, a bude prověřeno v DÚŘ. V komunikaci budou horské vpusti.

Ostatní srážkové vody jsou vsakovány vždy na vlastním pozemku.

- Odvodnění: v oblasti parcel 564/1 a 566/2 bude třeba provést opatření pro odstranění nadměrné vlhkosti na základě hydrogeologického průzkumu (drenáž, revize propustků pod I/27, a vyspádování příkopů podél komunikace I/27).

Vedení inženýrských sítí bude podrobně řešeno v dokumentaci DÚŘ.

Zeleň:

V lokalitě bude nutné provést dendrologický průzkum.

Ve studii je navržena k zachování izolační zeleň podél komunikace 1. třídy. Izolační zeleň bude případně posílena. Dále bude ponechána v rámci lokality vybraná kvalitní zeleň: vzrostlé duby, lípy, borovice, atd. viz výkres. V rámci nově navrhovaných komunikací nejsou navrženy nové stromy. V rámci parcel budou vysázeny ovocné a jiné stromy dle výběru vlastníků.

KONCEPCE NÁVRHU:

Varianta B1.

Dopravně zklidněná komunikace (F. Sk. D1) ve druhé variantě je vedena ve spodní části lokality podél komunikace 1. tř.l/27. cca ve vzdálenosti 5 -7 m. Komunikace je navázána na oblouk nájezdu při Husově ulici. Dále je vedena jihozápadním směrem rovnoběžně s l/27. až k parcele 68/1, kde je ukončena obratištěm tvaru „T“. Při komunikaci jsou situovány samostatně stojící garáže nebo přístřešky (případně sdružené garáže pro dvě parcely). Podél skalnatého ostrohu je navržena propojovací cesta pro pěší a cyklisty směrem do ulice Horní. (je to otázka projednání výměny pozemků). Rozestavěný dům č. „0“ lze napojit samostatnou komunikací z ulice Horní po pozemku 841/1, který je ve vlastnictví města, ale dnes je „přivtělen za oplocením“ k soukromým pozemkům. Do lokality je umístěno sedm nových rodinných domů.

Domy jsou situovány v hloubce parcel z důvodu odstupu od komunikace (hluk) a z důvodu slunné polohy na stráni.

Poloha domů je daná v rozmezí ochranného pásma železnice (60m) z jedné strany a ochranného pásma komunikace 1. třídy. (50m od osy komunikace) z jihu. Některé objekty zasahují svojí polohou do ochranných pásem.

Vzhledem k tomu, že se jedná o lokální trať (a vzhledem k již realizovaným domům v těsném sousedství) lze předpokládat kladné projednání umístění domů.

Tabulka navržených parcel (vč. pozemku 68/1) Varianta B1.

číslo domu	zastavěná plocha	plocha parcely
0.	stávající základy	2671
1.	150 - 200	1279
2.	150 - 200	1527
3.	150 - 200	1843
4.	150 - 200	1310
5.	150 - 200	1020
6.	150 - 200	1147
7.	150 - 200	935 m2

Velikost parcel je mj. dána morfologií terénu. Hranice parcel sledují terénní charakteristiky (např. skála, zářez).

Parkování a garážování je vždy na vlastním pozemku. Garáže (dvougaráže) mohou být součástí domu, případně stát samostatně s odstupem 2m od prostoru komunikace. Možná je též kombinace garáž a přístřešek.

Malý veřejný prostor je navržen při Husově ulici, kde je možno na části parcely 580/9 (appendix) navrhnout např. oplocené dětské hřiště.

Varianta B2.

Tato subvarianta se týká vedení dopravně zklidněné komunikace, která je napojena koncově na ulici Horní i ulici Husovu. Komunikace je průjezdná z obou směrů. Problémem jsou zde majetkoprávní vztahy. Zásadní podmínkou pro realizaci této možnosti je odtěžení části skalního ostrohu v délce přibližně 20ti m. Dalším problémem této varianty je cena za zemní práce v poměru k obslužení pouze šesti (sedmi) rodinných domů - verze není reálná. Varianta B2. je nereálná a je uváděna a zpracována pro doplnění též výkresově.

Zeleň:

Bude řešena obdobně jako v první variantě na základě podrobného dendrologického průzkumu.

Inženýrské sítě pro Varianty B.

- Kanalizace:

V navržené dopravně zklidněné komunikaci (vedené paralelně s l/27) je umístěn kanalizační řad (KG8). Všechny domy jsou napojeny gravitačně. Následně je pak kanalizace napojena do stávající kanalizace DN 500 v Husově ulici.

- STL plyn lze napojit v ulici Husově. Bude uložen v profilu nové komunikace.

- Vodovod lze napojit v ulici Husově. Bude uložen v profilu nové komunikace. V Husově ulici jsou dva stávající řady 60LT pro místní zásobení a 110 PVC 110. V řadu 60LT pravděpodobně už nebude rezerva pro napojení. Řad PVC 110, na který bude lokalita pravděpodobně napojena, je přivaděč do vodojemu Písečné pole. Připojení lokality bude nutné projednat se správcem SČVK Teplice.

- Zásobování elektrickou energií - kabelové vedení NN, lze řešit vybudováním navrhované kabelové distribuční TSN3 - 22/0,4kV (umístěné v ÚP do lokality č. 17), nebo v rámci Dokumentace pro Územní Řízení nalézt pro lokalitu č. 16 samostatné technické řešení ve spolupráci s provozovatelem sítě ČEZ distribuce a.s. - vzhledem k malému počtu RD - pouze 7 ks. Kabely NN budou vedeny v prostoru chodníku nové komunikace.

Vo - veřejné osvětlení bude součástí navrhovaného řešení komunikace i pěšího propojovacího chodníku. Kabely NN budou uloženy v profilu nové komunikace.

- Srážkové vody: v lokalitě č. 16 bude nutné vybudovat dešťovou zadrž pro srážkové vody z plochy navrhované komunikace, neboť lokalita je vzdálena od možného recipientu. V komunikaci budou dešťové uliční vpusti. Příčný liniový odvodňovač bude osazen u krátkého slepého příjezdu k parcelám 4.5.7. a dešťová voda svedena do zadrž.

Dešťová zadrž s řízeným odtokem je umístěna při zaústění nově navrhované komunikace. Ostatní srážkové vody jsou vsakovány vždy na vlastním pozemku.

- Odvodnění: v oblasti parcel 564/1 a 566/2 bude třeba provést opatření pro odstranění nadměrné vlhkosti na základě hydrogeologického průzkumu (drenáž, revize propustků a vyspádování příkopů podél komunikace l/27.

Následně je třeba vypracovat geodetické zaměření lokality.

Potřebné průzkumy:

- dendrologický průzkum
- hydrogeologický a radonový průzkum
- akustické měření - zátěž z komunikace I/27

Na základě geodetického zaměření a doplnění průzkumů bude zpracována na vybranou variantu Dokumentace k Územnímu Řízení (DUR).

Vypracoval:

Ing. arch. Jiří Hůrka

Ateliér Dům a Město

Komornická 12

160 00, Praha 6

603 251 856

224 314 564

V Praze dne 17. 8. 2011

Seznam dokumentace:

Textová část

Výkresová část:

- 1 širší vztahy
- 2 Ortofotografie
- 3 Katastrální mapa a majetkoprávní vztahy
- 4 Výřez z územního plánu:
Základní členění území
Hlavní výkres
- 5 Výřez z územního plánu:
Veřejně prospěšné stavby
Koordinační výkres
- 6 Foto stávajícího stavu daného území
- 7 Návrh - Varianta A1
- 8 Návrh - Varianta A1.1
- 9 Návrh - Varianta A2
- 10 Návrh - Varianta B1
- 11 Návrh - Varianta B2