



## PRŮVODNÍ ZPRÁVA

územní studie – Obytný soubor „Žalhostice“

13.12.2019



prosinec 2019

architektonická kancelář Luboš Hruška  
Masarykova 559/174, Ústí nad Labem

## **Zadání územní studie**

Předmětem zadání je vypracování urbanistického řešení obytného souboru Pod vinicemi v Žalhosticích, který je vymezen v platné územně plánovací dokumentaci plochami BS - 2.1, ZO - 2.2 a VP - 2.3. Tato nová územní studie nahrazuje územní studii obytného souboru Žalhostice vypracovanou v listopadu 2013 Doc. Ing. arch. Evou Vodičkovou a Ing. arch. Simonou Dračkovou.

Cílem nové územní studie je návrh kompozice obytného souboru na vymezeném zástavbovém území respektující politiku aktuálního územního plánu Žalhostice (z roku 2017) a vyhovující podmínkám hlukové zátěže plynoucí z provozu blízkých železničních tratí.

Nová územní studie bude sloužit jako podklad pro situování domů a dopravní a technické infrastruktury v řešeném území a bude výchozím podkladem pro vypracování dokumentace k územnímu řízení jednotlivých domů.

## **Rozsah řešeného území a jeho charakteristika**

Řešené území se nachází v západní části výběžku správního území obce Žalhostice v okrese Litoměřice, na pravém břehu Labe. Část řešeného území zabírá areál bývalé koželužny, který již byl asanován. Po demolici areálu byl v roce 2011 odbornou firmou vypracován komplexní environmentální posudek - ekologický audit, který prokázal, že v řešeném území ekologická zátěž v půdě či v podzemní vodě není. Zbývající část řešeného území se nachází na volných pozemcích, které byly dlouhodobě využívány jako zemědělské plochy a zahrady.

V blízkosti území vedou železniční tratě č. 072 z Litoměřic do Ústí nad Labem a č. 087 z Litoměřic do Lovosic. V jižní části pak území přiléhá k silnici (III/24714) vedoucí z Žalhostic do Píšťan a ve své západní části k místní komunikaci. Uvedené komunikace tvoří vnější komunikační síť pro připojení dané lokality a jsou využívány i jako cyklostezky.

Řešené území se nachází ve IV. zóně CHKO České středohoří ve vinařské oblasti na úpatí vrchu Radobýl a v blízkosti Žernoseckého jezera. Dle platné územně plánovací dokumentace leží nad úrovní záplavové zóny Q100 a je zčásti začleněné do nejnižší kategorie ohrožení povodňovými riziky, tzn. že výstavba objektů pro bydlení je možná bez omezení.

Parcelace obytného souboru Pod vinicemi je oproti předchozí územní studii upravena. Došlo především ke zvětšení výměry některých pozemků, což více přibližuje možnosti lokality směrem k mimoměstské roztroušenější zástavbě. Celková plocha řešeného území je orientačně 7.53ha. Celková zastavitelná plocha BS - 2.1 vymezená platnou územně plánovací dokumentací řešeného území je 6.52ha. K výstavbě objektů pro bydlení bude ale využito orientačně jen 5.80ha.

V §7 odst. 2 vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, je stanoveno, že pro každé 2.00ha zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 0.1ha, do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace. Výměra veřejného prostranství by tak v souladu s §7 odst. 2 vyhl. č. 501/2006 Sb. měla činit minimálně 0,30ha.

Severozápadně od plochy BS - 2.1 platná územně plánovací dokumentace vymezuje samostatně zastavitelnou plochu veřejného prostranství VP - 2.3 s orientační výměrou 0,62ha a dále nezastavitelnou plochu zeleně ostatní a specifické / ochranné ZO - 2.2 s orientační výměrou 0.39ha.

Plocha vymezená v územní studii jako veřejné prostranství dosahuje orientační výměry 0,81ha. Po odečtení cca. 0,22ha plochy protihlukového valu, který je veřejně prospěšnou stavbou, je požadována minimální plocha veřejného prostranství dle vyhl. č. 501/2006 Sb. splněna, a to s orientační výměrou 0,59ha.

Terén je celkově velmi mírně svažité s nerovnostmi, které nejsou pro urbanistické řešení významné. Území je dotčeno ochranným pásmem výše uvedených železničních tratí a komunikace III/24714. Obytná zástavba v této lokalitě je možná po realizaci protihlukových opatření - protihlukové stěny a zemního valu v souladu s Hlukovou studií č. HS19 - AJ/1 zpracovanou Zdravotním ústavem se sídlem v Ostravě ze dne 10.09. 2019, ke které bylo vydáno souhlasné závazné stanovisko Krajské hygienické stanice Ústeckého kraje. Tato hluková studie definuje plochy pro výstavbu jednopodlažních a dvoupodlažních domů bez nutnosti řešení individuálních protihlukových opatření.

Radonový index horninového prostředí je v této lokalitě (dle výsledku auditu) přechodný, místy v okolí také nízký. Při nové zástavbě se nepředpokládá nutnost provádění protiradonových opatření. Úroveň hladiny spodní vody se nachází v 7 -10 m pod povrchem terénu.

### **Podmínky pro vypracování**

Plocha vymezená pro novou obytnou zástavbu bude využita především pro bydlení v samostatně stojících rodinných domech, výjimečně v domech bytových.

Hluková studie je zpracována pro zástavbu rodinnými domy. Protihluková opatření pro případnou výstavbu bytových domů o více než 2 nadzemních podlažích bude nutné individuálně projednat s Krajskou hygienickou stanicí Ústeckého kraje.

Objekty určené k bydlení mohou být umístěny i v ochranném pásmu dráhy za předpokladu souhlasu příslušného dotčeného orgánu.

V zástavbovém území bude navržena v souladu s vyhl. č. 501/2006 Sb. také plocha pro veřejné prostranství.

Návrh bude koncipován s ohledem na vytvoření vyhovujících podmínek pro řešení dopravní a technické infrastruktury v souladu s platnou územně plánovací dokumentací.

### **Grafická část územní studie**

Návrh obytného souboru lokality Pod vinicemi vychází z předešlé územní studie obytného souboru Žalhostice. Území je nově rozděleno na parcely pro samostatně stojící rodinné, případně bytové domy. Obytným souborem je vedena páteřní komunikace, na kterou se připojují koncová ramena obytných ulic.

**Grafická část územní studie je zpracována ve dvou výkresech:**

- 1. Hlavní výkres
- 2. Regulace a parcelace

**1. Hlavní výkres**

Tento výkres graficky znázorňuje vazbu zástavbového území na širší okolí a základní skladbu funkčně rozlišených ploch BS - 2.1, ZO - 2.2 a VP - 2.3 dle platné územně plánovací dokumentace.

Dopravně je plocha BS - 2.1 napojena na komunikaci III. třídy (III/24714), dále na místní komunikaci u stávajícího bytového domu (pozemek p.č. st. 82) a na místní komunikaci vedoucí mezi komunikací III/24714 a železničním nadjezdem u areálu spol. CS-Beton.

Domy v rámci plochy BS - 2.1 bude možné napojit na inženýrské sítě vedené v nově budovaných komunikacích obytného souboru. Pro vodovod, splaškovou kanalizaci a plynovod budou jako hlavní napojovací body celé lokality sloužit páteřní rozvody těchto sítí v komunikaci III/24714 a v místní komunikaci (pozemek p.č. 1126/10). S ohledem na potřebu vybudování tlakové splaškové kanalizace v části obytného souboru bude zřízena čerpací stanice splaškové kanalizace.

Pro odvod srážkových vod ze zpevněných veřejných ploch bude využita stávající dešťová kanalizace, která je zaústěna do řeky Labe. Rozvody elektro NN budou napojeny na novou trafostanici (pozemek p.č. 1123/20). Rozvody užitkové vody budou napojeny na stávající kapacitní vrty (pozemky p.č. 1122/28 a 1122/29). Optické datové rozvody budou centrálně propojeny s datovou sítí lokálního poskytovatele datových služeb.

Vrchní vedení elektro VN bylo v řešeném území již přeloženo pod zem mimo zástavbové území. Srážkové vody ze střech jednotlivých domů budou likvidovány vlastníky domů vsakem na jejich pozemcích.

Na hlavním výkresu jsou zobrazena ochranná pásma železničních tratí a komunikace III/24714.

**2. Regulace a parcelace**

Tento výkres dává rámcovou představu o návrhu řešení zástavbového území, a to představu o návrhu ploch dopravní a technické infrastruktury, o návrhu parcelace pro domy a o návrhu veřejného prostranství.

Podmínkou využití plochy BS - 2.1 pro bydlení je realizace opatření pro zajištění podlimitních hodnot hluku pro chráněné vnitřní prostory domů v souladu s aktuálními požadavky nařízení vlády č. 272/2011 Sb.

Hluková studie č. HS19 - AJ/1 zpracovaná Zdravotním ústavem se sídlem v Ostravě definuje rozmístění jednopodlažních a dvoupodlažních domů bez nutnosti individuálních protihlukových opatření za předpokladu vybudování protihlukových opatření pro celý obytný soubor - protihlukové stěny a zemního valu o výšce 3.8m podél železniční trati č. 072. Na celkem 14 parcelách přímo sousedících s protihlukovou stěnou lze umístit výhradně jednopodlažní domy. Na zbývajících 52 parcelách lze umístit domy jednopodlažní i dvoupodlažní.

Dle platné územně plánovací dokumentace plocha BS - 2.1 připouští domy rodinné, ale i bytové městské. S ohledem na stávající zástavbu bytovými domy na pozemcích p.č. st. 82 a st. 270 se parcela č. 308 (pozemky p.č. 1123/8, 1123/23, 1434/14) jeví jako vhodná nejen pro stavbu rodinného domu, ale případně i pro stavbu bytového domu za podmínky nepřekročení výškového limitu - 2 nadzemní podlaží + ustupující podlaží nebo podkroví a za podmínky projednání individuálních protihlukových opatření s Krajskou hygienickou stanicí Ústeckého kraje.

V rámci nové parcelace došlo k zarovnání parcel č. 308 a 369 o malou část plochy přilehlé místní komunikace. Tato plocha není v současné době jako komunikace využívána. I po této úpravě bude šířkové uspořádání přilehlé místní komunikace dostatečné a v souladu s dopravními předpisy pro obousměrnou komunikaci.

### **Použité podklady**

- ÚP Žalhostice - zpracoval Atelier CON.TEC, r. 2017
- Údaje z nahlížení do KN
- Hluková studie č. HS19 – AJ/1 – zpracoval Zdravotní ústav se sídlem v Ostravě, dne 10.09. 2019
- Závazné stanovisko ke změně stavby před dokončením SO 108 protihluková stěna – Obytný soubor Žalhostice - vydala KHS Ústeckého kraje dne 31.10. 2019, č.j. KHSUL 51446/2019
- Územní studie obytného souboru Žalhostice – zpracovaly Doc. Ing. arch. Eva Vodičková, CSc, Ing. arch. Simona Dračková, Ph.D., r. 2013