Severní Terasa
STŘÍBRNÍKY
územní studie

zpracovatel: AR18 NĚMEC ŽILKA architekti
Radimova 18 Praha 6

pořizovatel: Magistrát města Ústí nad Labem
odbor územního plánování
Velká Hradební 8
Ústí nad Labem, 401 00

datum: 12. 2009

OBSAH DOKUMENTACE:

PRŮVODNÍ ZPRÁVA

VÝKRESOVÁ ČÁST:

ŠIRŠÍ VZTAHY	1 : 10 000
SOUČASNÝ STAV	1 : 2 000
FUNKČNÍ PLOCHY DLE NÁVRHU ÚP	1 : 2 000
HLAVNÍ VÝKRES	1 : 2 000
PROSTOROVÁ REGULACE	1 : 2 000
DOPRAVA	1 : 2 000

PRŮVODNÍ ZPRÁVA

1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

NÁZEV STUDIE:	Severní terasa - Stříbrníky
VYMEZENÍ ÚZEMÍ:	Území vymezené ulicemi Malátová, Stříbrnická a Hoření. Katastrální území Ústí nad Labem 774871
ROZLOHA:	9,16 ha
ZPRACOVATEL:	Ing,arch. Jan Němec – AR 18 Projektant: Ing,arch. Jan Němec číslo autorizace: ČKA 00 368 Radimova 18 / 81 169 00 PRAHA 6 - Břevnov
POŘIZOVATEL:	Magistrát města Ústí nad Labem Odbor územního plánování Velká Hradební 8 401 00 ÚSTÍ NAD LABEM
STUPEŇ DOKUMENTACE:	Územní studie
DATUM:	12. 2009

2. ŠIRŠÍ VZTAHY

Řešená lokalita se nachází na území zvaném Stříbrníky nebo také Stříbrný vrch. Je to poměrně specifické území v rámci města Ústí nad Labem. Lokalita je obklopena ze západu severu i východu specifickými obytnými sídlišti z osmdesátých let. Na západě je to výrazný soubor Severní terasa na východě sídliště Dobětice a v přímém kontaktu na severní straně je to stejnojmenné sídliště Stříbrníky. Vzhledem ke své výrazné terénní konfiguraci se dotčené území patrně vyhnulo plošné panelové zástavbě a ponechalo si svůj původní charakter. Ten je dán především menší rodinnou zástavbou na jihovýchodní straně lokality. Směrem do svahu na sever pak území zůstalo nezastavěno. Jedná se tedy o poměrně exponované místo v centrální části území Ústí nad Labem, které je dosud nezastavěné, a které se přímo nabízí k dalšímu zastavění. Toto umístění společně s atraktivní terénní konfigurací, výhledy a příznivou orientací ke světovým stranám dělá z místa jedno z nejatraktivnějších míst pro bytovou výstavbu v Ústí nad Labem.

Geograficky je území vymezeno na jihovýchodě ulicí Malátovou, na severní straně komunikací Stříbrnickou a na jihozápadní straně kapacitní komunikací Hoření. Na severu je území omezeno areálem Sportovního klubu Policie.

Vstup do území je v současnosti z jihovýchodní části od ulice Malátovy přes zastavěnou část rodinnými domy. Jedná se zejména o ulice Bratří Veverků, Na Louži a Ve Struze.

Přesto že lokalita se svoji konfigurací jeví tak trochu uzavřená, má některé důležité vazby na okolí. Jednak jsou to vazby dopravní, ty ale nemají větší význam. Důležitý je zde ale moment přírodní. V těsném sousedství Stříbrníků se nachází území známé jako Centrální park. Toto je důležité území pro rekreaci a odpočinek nejen místního, ale i celoměstského charakteru. Právě území Stříbrníků je jedna z možností jak toto území kultivovaně propojit pro pěší s nedalekým sídlištěm Severní terasa a s lokalitou známou jako bývalé Sektorové centrum. Toto napojení je patrné z výkresů jak navrhovanými zelenými pásy podél komunikace, tak zapojení stávajícího významného krajinného prvku (VKP) do systému zeleně a pěších komunikací. Napojení tak reaguje nejen na koncept Územního pánu, ale i na schválený Regulační plán Centrální park.

3. URBANISTICKÁ KONCEPCE

Úkolem územní studie v lokalitě Stříbrníky je především zajistit pro území odpovídající funkční a prostorovou strukturu.
První moment řešení bylo vytvořit vhodné funkční zařazení. To bylo koordinováno s připravovaným Územím plánem Ústí nad Labem. Ve shodě s navrhovaným konceptem zde byla vytvořena čistě obytná lokalita bez dalších rušivých funkcí.
Vzhledem k tomu že se jedná a o velmi atraktivní a exponované místo s velmi výraznou terénní konfigurací, bylo třeba věnovat náležitou pozornost prostorové struktuře, tak aby nedošlo vlivem různých charakterů výstavby k jejímu znehodnocení. Území vytváří mezi sídlištěm Stříbrníky a ulicí Hoření z části údolí, které se pak výrazně zdvihá směrem k ulici Stříbrnické. Území je v současnosti zastavěné pouze v jihovýchodní části formou rodinných domů. Na tento charakter zástavby navazuje i tento návrh. Struktura zástavby rodinnými domy zde přirozeně pokračuje dál do území směrem do svahu na severozápad.
S postupujícím svahem by také měla zástavba gradovat v zástavbu bytovými domy, nejdříve nižšího a pak i vyššího charakteru. Tyto obytné domy by měly vytvořit na severním okraji při komunikaci Stříbrnické přirozené uzavření celé lokality.

Orientační zastavovací plán zde vycházel jednak z konfigurace terénu, a dále pak také z majetkoprávních vztahů dle pozemků. Po dohodě s majiteli pozemků byl upraven zastavovací plán do optimální struktury právě s ohledem na výraznou terénní konfiguraci.

4. PROSTOROVÁ REGULACE

Právě prostorová regulace je jedním z nejdůležitějších momentů pro dané území. Výše zmíněná konfigurace terénu je pro danou lokalitu velkou příležitostí pro vytvoření atraktivních forem bydlení se zajímavým prostředím a v dobré dostupnosti do centra města. Zároveň je ale také hrozbou, pokud nebude tato struktura respektována, může dojít k znehodnocení nejen vlastního území, ale i pohledových horizontů v rámci širšího okolí, nebo dokonce panoramatu města. Principem zvolené regulace je postupné gradování výšky zástavby od rodinných domů na jihovýchodní straně, až po vysokou zástavbu na severním okraji lokality. Gradování výšek je podle zastavovacího plánu rozděleno do třech úrovní. První úroveň je u rodinných domů.
Zde by lokálně výška mohla u dvou nadzemních podlaží a podkroví dosáhnout až jedenácti metrů. Bude záležet hodně na kvalitě architektonického zpracování, protože výška 11 metrů v celé ploše je poměrně vysoká. Záleží na zastavovacím plánu tak aby neznehodnotil možné výhledy jednotlivých parcel.

Další výškovou hladinou je prostor pro bytové domy. Zde by v části navazující na rodinnou zástavbu neměly objekty přesáhnout celkovou výšku 16,5 metru. Výška je odvozena od pětipodlažních obytných domů. Jejich výška v kombinaci s dodržením uličních čar a odstupů od rodinných domů tak vytvoří nenásilný přechod mezi individuální rodinou výstavbou a obytnou výstavbou bytových domů.

Poslední výšková úroveň je úroveň bytové výstavby s podlažností 6 – 7 podlaží. Výška je zde stanovena na 27 m nad okolním terénem. Také zde bude velmi záležet na zastavovacím plánu. Vysoké domy jako dominanty mohou být přínosem, ale domy seskupené do řady s vysokou podlažností mohou vytvořit nežádoucí bariéru.

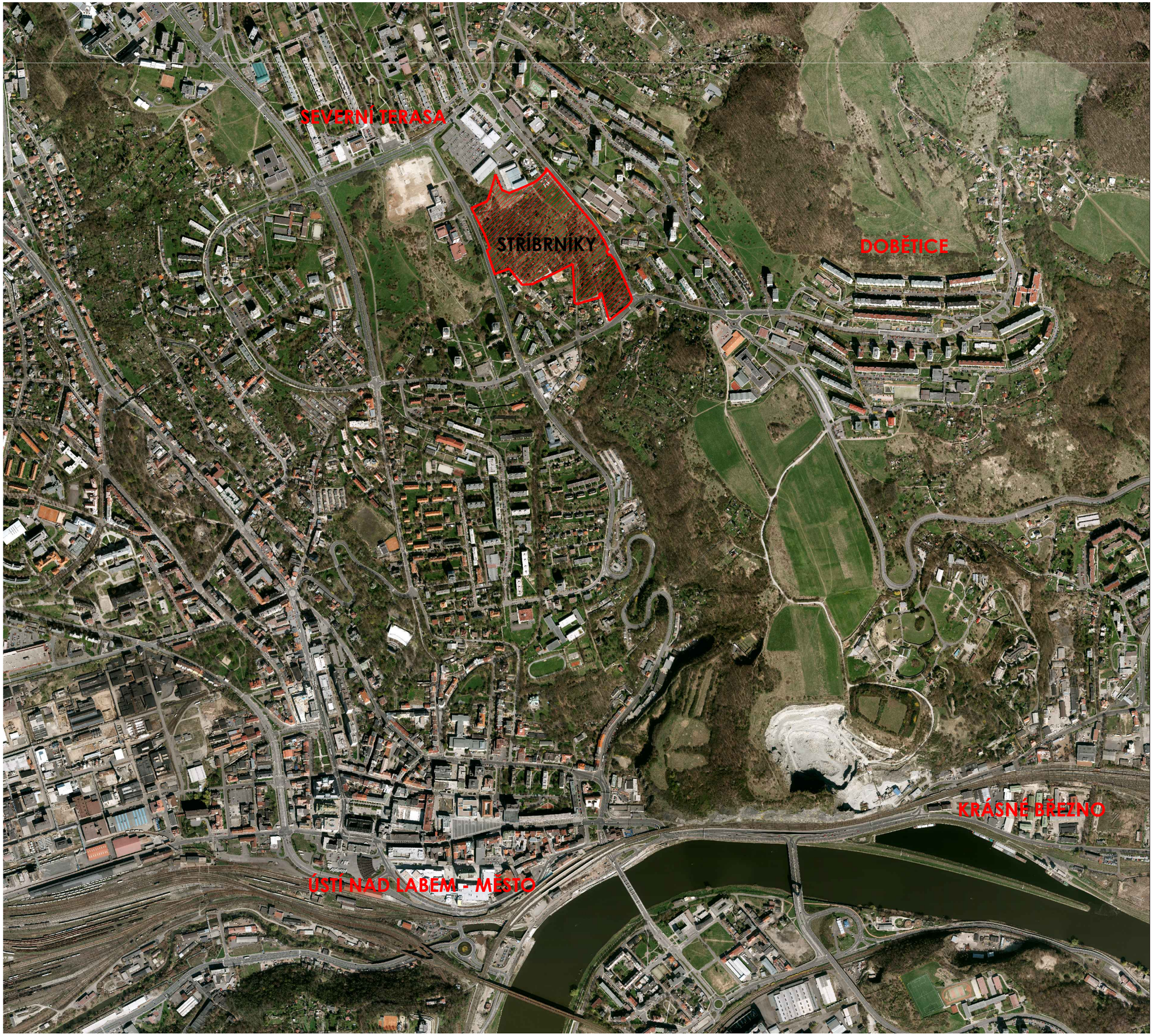
5. DOPRAVA

Dopravní řešení vychází především ze stávajících vazeb lokality na okolí. Vzhledem k tomu že se jedná o poměrně malou lokalitu, po jejímž obvodu v docházkové vzdálenosti se nachází městská autobusová veřejná doprava, studie neuvažuje s veřejnou dopravou uvnitř lokality. Dopravní řešení se tak omezuje na komunikační napojení lokality na silniční síť a dopravní obslužnost jednotlivých objektů, nebo skupin objektů. Další formou dopravy je řešení pohybu pěších v daném území popřípadě cyklistické dopravy.

Silniční doprava
Napojení lokality je řešeno převážně ze stávajících komunikací. Na severní straně je to dáno komunikací s vjezdem do areálu Sportovního klubu policie SKP Sever a již stávající křižovatkou s ulicí Stříbrnickou. Tento vjezd bude obousměrný. Další nový vjezd je navržen o 120 metrů východněji také do ulice Stříbrnické. Ostatní napojení vychází ze stávajících komunikací v ulicích Bratří Veverků, Na Louži a Ve Struze. Napojení z ulice Hoření není navrženo z důvodů zklidnění lokality, tak aby území nebylo průjezdné. Vnitřní komunikace místního významu obsluhují jednotlivé objekty. Komunikace jsou dle dopravního schématu jedno – i obousměrné.

Pěší doprava
Pěší komunikace v území vychází především z širších vztahů a byly jedním z důležitých momentů při tvorbě zastavovacího plánu. Lokalita Stříbrníky navazuje na území bývalého tzv. Sektorového centra na západní straně a na východě pak na rekreační zónu Centrální Park. Přes navrhované území je veden pěší tah, který spojí Sektorové centrum a tudíž i oblast Severní Terasy právě s územím Centrálního Parku. Další komunikace pěší pak souvisí s docházkovou vzdáleností ke stávajícím autobusovým zastávkám.

Cyklistická doprava
Přestože pohyb cyklistů v klidové zóně je možný, pro cyklisty nejsou vymezeny zvláštní plochy. Přes území dle celoměstského generelu dopravy není vedena žádná cyklostezka.



řešené území

širší vztahy
1:10000

Severní Terasa
STŘÍBRNÍKY
územní studie

zpracovatel:	AR18 NĚMEC ŽILKA architekti Radimova 18 Praha 6
pořizovatel:	Magistrát města Ústí nad Labem odbor územního plánování Velká Hradební 8 Ústí nad Labem, 401 00
datum:	12. 2009

řešené území

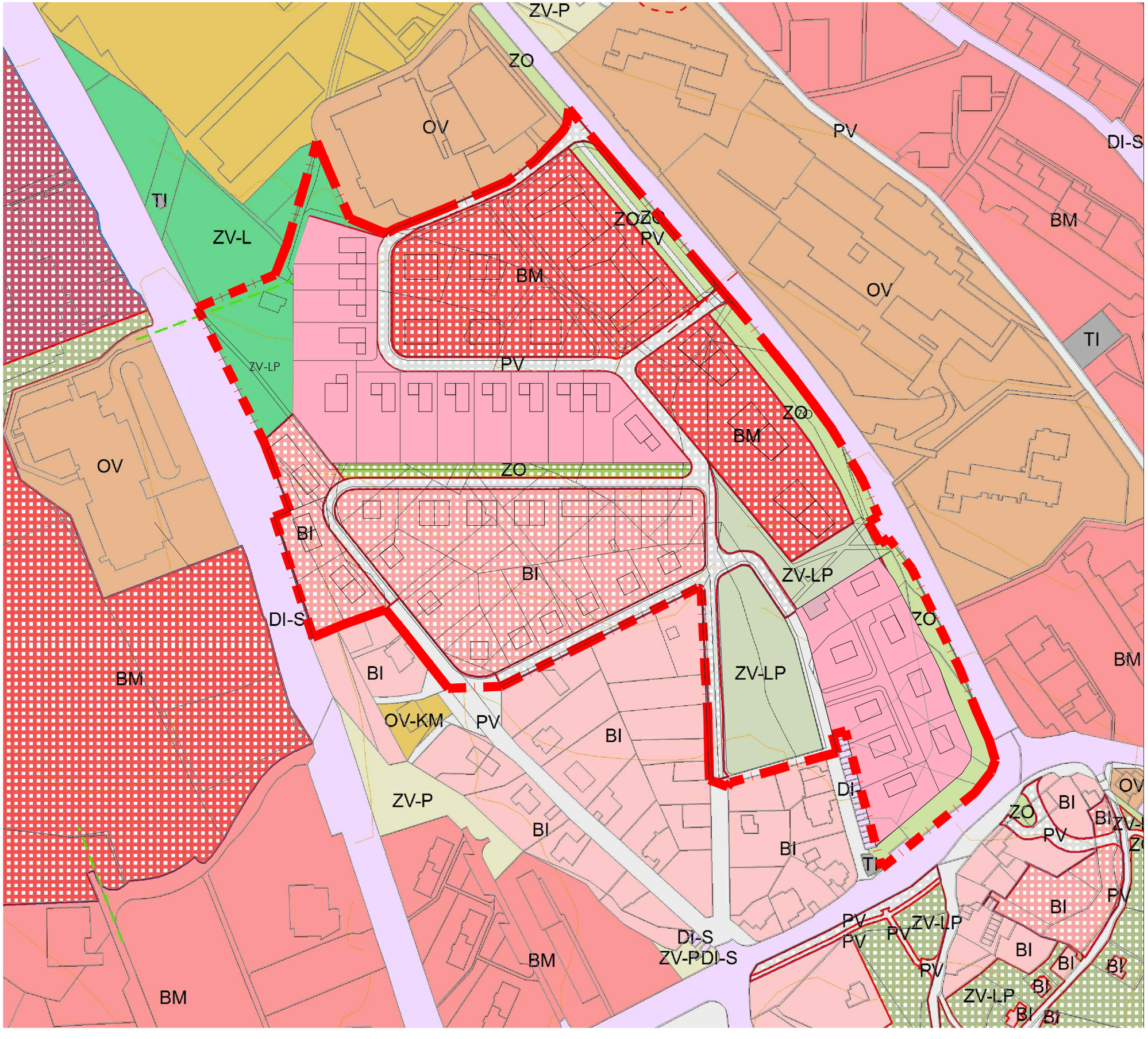
současný stav
1:2000

Severní Terasa
STŘÍBRNÍKY
územní studie

zpracovatel: AR18 NĚMEC ŽILKA architekti
Radimova 18 Praha 6

pořizovatel: Magistrát města Ústí nad Labem
odbor územního plánování
Velká Hradební 8
Ústí nad Labem, 401 00

datum: 12. 2009



řešené území

BI plochy bydlení - stav v rodinných domech

BI plochy bydlení - návrh v rodinných domech

BM plochy bydlení - stav v bytových domech

BM plochy bydlení - návrh v bytových domech

ZO zeleň ochranná- stav

ZO zeleň ochranná- návrh

ZV-LP zeleň veřejná lesoparková - stav

ZV-LP zeleň veřejná lesoparková - návrh

PV plocha veřejná - stav

PV plocha veřejná - návrh

funkční plochy dle návrhu ÚP 1:2000

Severní Terasa STŘÍBRNÍKY

územní studie

zpracovatel: AR18 NĚMEC ŽILKA architekti
Radimova 18 Praha 6

pořizovatel: Magistrát města Ústí nad Labem
odbor územního plánování
Velká Hradební 8
Ústí nad Labem, 401 00

datum: 12. 2009

řez A

řez A

řešené území

Závazná část regulace

- BI plochy bydlení v rodinných domech
- BM plochy bydlení v bytových domech
- ZO zeleň ochranná
- ZV-LP zeleň veřejná lesoparková
- PV plocha veřejná
- uliční - zastavovací čára
- hranice výškové hladiny 16,5 m
- hranice výškové hladiny 27 m
- napojení lokality
- komunikace silniční
- komunikace pěší
- BUS zastávka autobusu

Doporučená část regulace

- zastavovací plán
- ochranné pásmo silnice
- významný krajinný prvek

hlavní výkres 1:2000

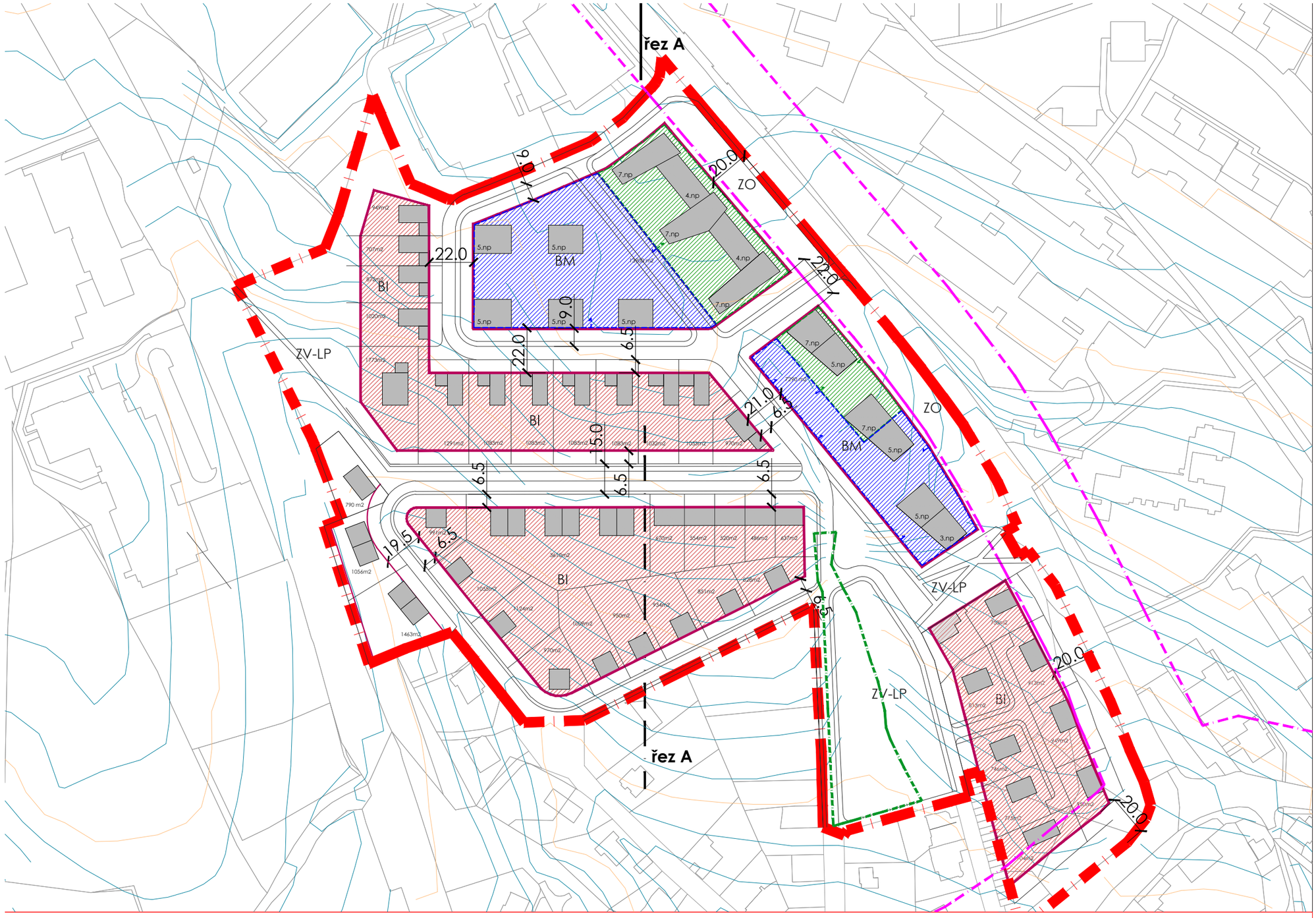
Severní Terasa STŘÍBRNÍKY

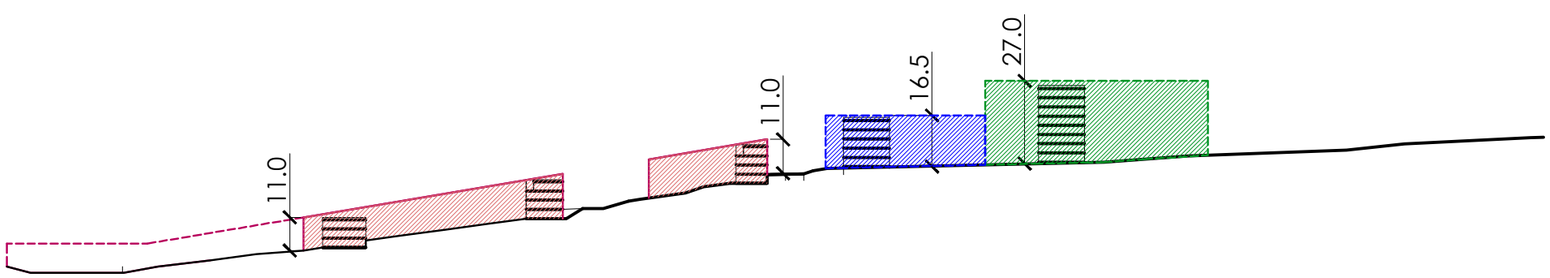
územní studie

zpracovatel: AR18 NĚMEC ŽILKA architekti
Radimova 18 Praha 6

pořizovatel: Magistrát města Ústí nad Labem
odbor územního plánování
Velká Hradební 8
Ústí nad Labem, 401 00

datum: 12. 2009





řešené území

Závazná část regulace

uliční - zastavovací čára

hranice výškové hladiny 11,0 m

hranice výškové hladiny 16,5 m

hranice výškové hladiny 27 m

Doporučená část regulace

zastavovací plán

ochranné pásmo silnice

významný krajinný prvek

prostorová regulace 1:2000

Severní Terasa STŘÍBRNÍKY

territní studie

zpracovatel: AR18 NĚMEC ŽILKA architekti
Radimova 18 Praha 6

pořizovatel: Magistrát města Ústí nad Labem
odbor územního plánování
Velká Hradební 8
Ústí nad Labem, 401 00

datum: 12. 2009

řez A

řez A

řešené území

Závazná část regulace

PV plocha veřejná - komunikace

uliční - zastavovací čára

napojení lokality

komunikace silniční

komunikace pěší

BUS zastávka autobusu

Doporučená část regulace

napojení objektů

zastavovací plán

ochranné pásmo silnice

dopravní řešení 1:2000

Severní Terasa STŘÍBRNÍKY

územní studie

zpracovatel: AR18 NĚMEC ŽILKA architekti
Radimova 18 Praha 6

pořizovatel: Magistrát města Ústí nad Labem
odbor územního plánování
Velká Hradební 8
Ústí nad Labem, 401 00

datum: 12. 2009