

ZÁKLADNÍ ÚDAJE

NÁZEV: Územní studie č.3 ÚS Alešova – západ, Chomutov

OBEC: Chomutov

KRAJ: Ústecký

STUPEŇ: územní studie

POŘIZOVATEL: Magistrát města Chomutova

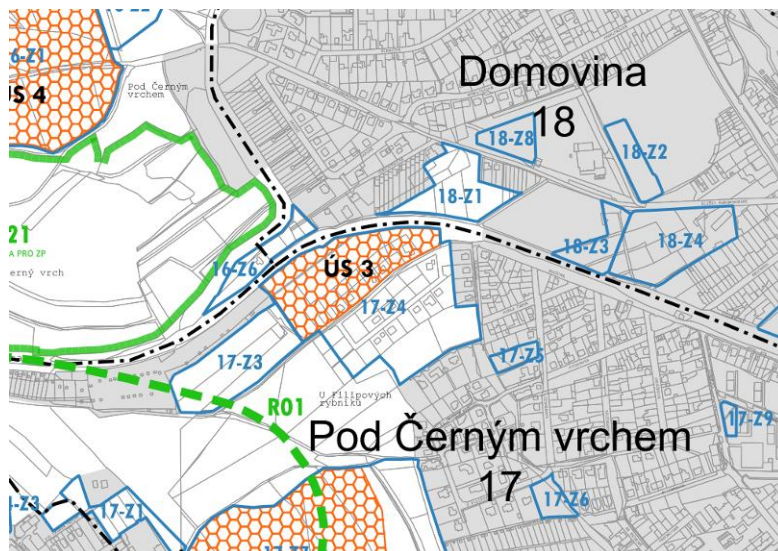
ZPRACOVATEL: KAP Atelier s.r.o., Prusíkova 2577/16, 155 00 Praha

ODPOVĚDNÝ PROJEKTANT: Ing. arch. Jaroslav Pachner

A.Doplňující průzkumy a rozbory

a) POPIS STAVU ÚZEMÍ

Řešená plocha ÚS 3 Alešova – západ leží na západním okraji města Chomutov, v lokalitě Pod Černým vrchem. Jedná se o zastavitelnou plochu 17-Z4, území s prověřením studií ÚS 3.



Lokalita je vymezena na jižní straně ulicí Alešovou, část řešeného území je již zastavěna parcelami rodinných domů stávající obytné zóny. Na západní straně navazuje zahrádkářská kolonie. Ze severní strany je území ohraničeno železniční tratí č.137 Chomutov – Vejprty. Trať se nachází zčásti na násypu, na západní straně přechází do zářezu.

Asi třetina území je již zastavěna parcelami rodinných domů a zahrad. Ve zbývajících částech se jedná o nevyužívanou plochu, nijak neudržovanou. Oblast je zatravněná s náletovou zelení (stromy a keře). Řada vzrostlých stromů se nachází podél železniční trati.

b) VYHODNOCENÍ PODKLADŮ, DOPLŇUJÍCÍCH PRŮZKUMŮ A ROZBORŮ, MAJETKOPRÁVNÍCH VZTAHŮ

Použité podklady:

- Katastrální mapa a majetkoprávní poměry – online CÚZK
- Data z ÚAP ORP Chomutov, ÚAP Geoportál Ústeckého kraje
- Územní plán Chomutov
- Letecké snímky území, místní šetření
- Geologická mapa

Seznam dotčených parcel a majetkoprávní vztahy:

k.ú.Chomutov II. (652636)

Č.parcely	vlastník	ochrana	Druh pozemku
3192	Hrůza Marcel Cihlářská 4034, 43003 Chomutov	ZPF	Trvalý travní porost
3193	Statutární město Chomutov Zborovská 4602, 43001 Chomutov		Ostatní plocha
3196/1	Statutární město Chomutov Zborovská 4602, 43001 Chomutov	ZPF	Orná půda
3195/1	Statutární město Chomutov Zborovská 4602, 43001 Chomutov	ZPF	Orná půda
3199/1	Statutární město Chomutov Zborovská 4602, 43001 Chomutov	ZPF	Orná půda
3195/3	Statutární město Chomutov Zborovská 4602, 43001 Chomutov		Ostatní plocha
3199/8	ČEZ Distribuce a.s., Teplická 874/8, 40502 Děčín		Zastavěná plocha a nádvoří
3195/2	Lezscynski Andrzej Zdzislaw Resslova 4408, 43003 Chomutov	ZPF	Orná půda
3196/2	Lezscynski Andrzej Zdzislaw Resslova 4408, 43003 Chomutov	ZPF	Orná půda
3196/8	SJM Heligr Petr a Heligrová Hana Alešova 5795, 43003 Chomutov	ZPF	Orná půda
3196/3	SJM Heligr Petr a Heligrová Hana Alešova 5795, 43003 Chomutov	ZPF	Orná půda
3196/14	SJM Heligr Petr a Heligrová Hana Alešova 5795, 43003 Chomutov		Zastavěná plocha a nádvoří
3196/9	SJM Lovecký Roman Mgr., Žlebská 1615, Újezd n/Lesy, 19016 Praha 9 Lovecká Milena Bc., Alešova 5794, Chomutov	ZPF	Orná půda

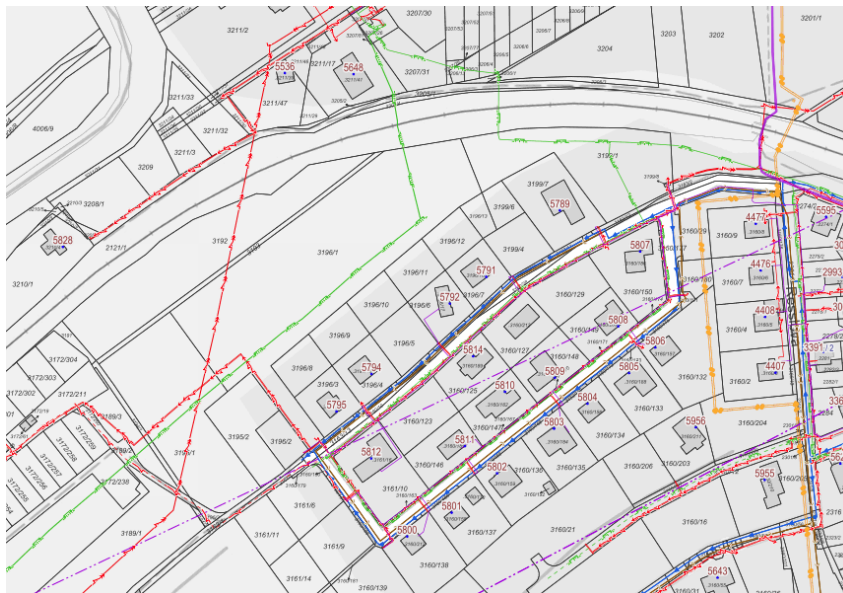
ÚZEMNÍ STUDIE č.3 ÚS Alešova – západ, Chomutov
A.Doplňující průzkumy a rozbory

3196/4	SJM Lovecký Roman Mgr., Žlebská 1615, Újezd n/Lesy, 19016 Praha 9 Lovecká Milena Bc., Alešova 5794, Chomutov	ZPF	Orná půda
3196/15	SJM Lovecký Roman Mgr., Žlebská 1615, Újezd n/Lesy, 19016 Praha 9 Lovecká Milena Bc., Alešova 5794, Chomutov		Zastavěná plocha a nádvoří
3196/10	SJM Mihal Alexandr a Mihalová Tereza Vrchlického 4025, 43003 Chomutov	ZPF	Orná půda
3196/5	SJM Mihal Alexandr a Mihalová Tereza Vrchlického 4025, 43003 Chomutov	ZPF	Orná půda
3196/11	SJM Staněčka Tomáš Ing. a Staněčková Michaela Ing., Alešova 5792, 430303 Chomutov	ZPF	Orná půda
3196/6	SJM Staněčka Tomáš Ing. a Staněčková Michaela Ing., Alešova 5792, 430303 Chomutov	ZPF	Orná půda
3196/17	SJM Staněčka Tomáš Ing. a Staněčková Michaela Ing., Alešova 5792, 430303 Chomutov		Zastavěná plocha a nádvoří
3196/12	SJM Řimsa Radim Ing. a Řimsová Veronika MUDr., Alešova 5791,43003Chomutov	ZPF	Orná půda
3196/7	SJM Řimsa Radim Ing. a Řimsová Veronika MUDr., Alešova 5791,43003Chomutov	ZPF	Orná půda
3196/16	SJM Řimsa Radim Ing. a Řimsová Veronika MUDr., Alešova 5791,43003Chomutov		Zastavěná plocha a nádvoří
3196/13	Andert Radek Hraničářská 2680/24, 43003 Chomutov	ZPF	Orná půda
3196/6	Andert Radek Hraničářská 2680/24, 43003 Chomutov	ZPF	Orná půda
3199/4	Andert Radek Hraničářská 2680/24, 43003 Chomutov	ZPF	Orná půda
3199/7	SJM Šimek David Ing. a Šimková Lucie Ing. Alešova 5789, 43003 Chomutov	ZPF	Orná půda
3199/5	SJM Šimek David Ing. a Šimková Lucie Ing. Alešova 5789, 43003 Chomutov		Zastavěná plocha a nádvoří

ÚZEMNÍ STUDIE č.3 ÚS Alešova – západ, Chomutov

A.Doplňující průzkumy a rozbory

ÚAP ORP Chomutov: Inženýrské sítě:



Pro zakres inženýrských sítí do situace byly dále použity informace jednotlivých správců o existenci sítí.

V místě stavby se nacházejí tyto stávající inženýrské sítě:

- Nadzemní a podzemní vedení VN a podzemní NN ve správě ČEZ
- plynovod NTL a STL ve správě GasNet
- vodovod a kanalizace ve správě SČVK
- veřejné osvětlení a dešťová kanalizace Technické služby Chomutov
- sdělovací vedení ve správě Cetin

Trasy sítí nebyly správci jednoznačně určeny a jsou ve výkresové dokumentaci zakresleny pouze orientačně.

Při řešení lokality je nutné zachovat ochranná a bezpečnostní pásma.

Rodinné domy a jejich příslušenství nebudou umístěny v ochranném pásmu nadzemního vedení VN (10,0m od krajního vodiče).

Původní plynovod VTL vedoucí napříč územím již byl přetlakován na STL. Pro umístění staveb bude nutné zachovat ochranné pásmo v šířce 1,0m.

Napojení na inženýrské sítě (NN, NTL plyn, vodovod a kanalizace) je možné v rámci sousední stávající lokality RD.

Územní plán:

Pro katastrální území Chomutov I a Chomutov II platí Územní plán Chomutov, který nabyl účinnosti 29.6.2017.

Řešená lokalita 17-Z4 (Pod Černým vrchem) spadá do ploch s využitím BI.1 - bydlení individuální v rodinných domech – městské a příměstské.

Pro část plochy 17-Z4 je stanoveno zpracování územní studie ÚS č.3, která prověří možnost území pro bydlení BI.1.

ÚZEMNÍ STUDIE č.3 ÚS Alešova – západ, Chomutov
A.Doplňující průzkumy a rozbory



Bl.1 bydlení individuální v rodinných domech – městské a příměstské	
<p>plochy a stavby pro bydlení v rodinných domech se zahradami městského a příměstského charakteru s významným podílem zeleně, tvořící souvislé obytné celky</p>	
<p>HLAVNÍ VYUŽITÍ:</p> <ul style="list-style-type: none"> bydlení v izolovaných rodinných domech s možným částečným nebytovým využitím. Ve vstupním podlaží možnost umístění nerušících služeb, bez dvojdomů, trojdomů atd. a řadové zástavby veřejná prostranství <p>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</p> <ul style="list-style-type: none"> doprovodné stavby dětská hřiště, sportovní plochy veřejná zeleň zařízení sociálních služeb firemní mateřské školy a dětské herny <p>PODMÍNEČNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</p> <ul style="list-style-type: none"> dvojdomy, trojdomy atd. a řadové domy pouze v lokalitách vyžadujících zpracování územní studie na ploše 17-Z7 (na výhradním nevyužívaném ložisku hnědého uhlí Drouzkovice) je využití Bl.1 podmíněno schválením odpisu zásob (vynětím z evidence zásob nebo jejich převodem ze zásob bilančních do zásob nebilančních) V plochách 8-Z1 a Z2 a 8-Z4 a Z5 (Zadní Vinohrady) je výstavba podmíněna hydrotechnickým posudkem a vyloučením zhoršení průtokových poměrů Q_{100} v Otvicích V ploše 16-Z2 výstavba podmíněna biologickým průzkumem lokality kotce pro psy a voliere za podmínky že nebudou narušovat kvalitu ŽP na okolních pozemcích (hluk, zápach, apod. Ve vstupním podlaží možnost umístění samostatných obchodních jednotek (do 50m²) bez rušivých vlivů na okolí nebo stravovacích zařízení s denním provozem) za podmínky: <ul style="list-style-type: none"> v zastavitelných plochách je umístění vozidel k nebytovému prostoru na pozemcích příslušné nemovitosti v zastavěných územích je umístění vozidel k nebytovému prostoru možné i na veřejném prostranství, pokud frekvencí, četností a tonáží dopravy (max. 3,5 t) neúměrně negativně nezatíží obytné prostředí. Toto bude posouzeno v rámci řízení dle stavebního zákona v koordinaci stavebního úřadu s úřadem územního plánování a dopravním inspektorem." <p>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</p> <ul style="list-style-type: none"> veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití, tedy i jakákoli výroba, Ostatní ubytovací zařízení I.a II. typu, sběrný surovin herny, diskotéky a erotické služby specifické formy bydlení doprovodné stavby pro malé domácí hospodářství mimo kotce a voliere 	<p>PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ</p> <p>Další podmínky pro vnější řešení objektů se neurčují. Ve vstupním podlaží lze umístit služby nebo drobnou výrobu bez rušivých vlivů na okolí, stravovací zařízení s denním provozem.</p> <p>Výměra pozemků v zastavitelných plochách min. 700 m² (u poloviny dvojdomů 350 m²), v zastavěných územích lze připustit dělení pozemků pouze tak, aby výměra každého rozděleného pozemku byla min. 700m²; (u poloviny dvojdomů 350 m²).</p>
MAX. VÝŠKA	MIN. % ZELENĚ
2+P	55

ÚZEMNÍ STUDIE č.3 ÚS Alešova – západ, Chomutov A.Doplňující průzkumy a rozbory

Řešené území se zčásti nachází v ochranném pásmu hřbitova.

Severní část území se nachází v ochranném pásmu železniční trati (60m od osy krajní koleje).

Dotčené území se nenachází v žádném vyhlášeném ochranném pásmu kulturních památek a chráněných území. V sousedství leží VKP U Filipových rybníků, dále pak za tratí LBC Pod Černým vrchem.

Území se rovněž nenachází ve vyhlášeném pásmu hygienické ochrany vodárenského odběru či jiném ochranném pásmu vodních zdrojů.

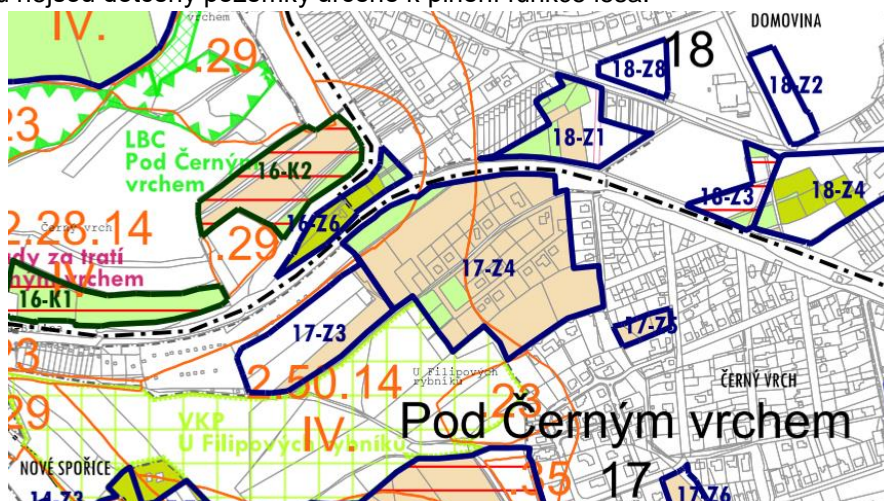
Z hlediska zákona č. 114/92 Sb. o ochraně přírody a krajiny není řešené území předmětem plošné ochrany.



Dotčené území se nenachází v záplavovém území. Stavba se nenachází v poddolovaném území.

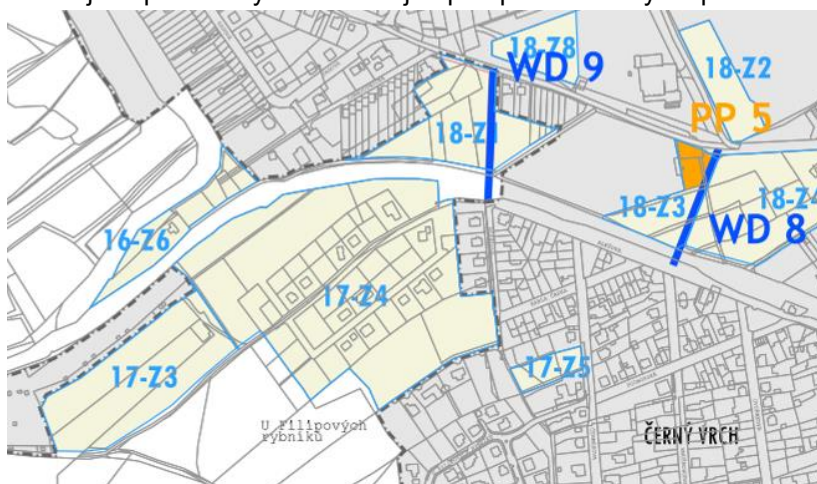
Stavbou jsou dotčeny pozemky zemědělského půdního fondu, v rozsahu stavby bude v rámci územního a stavebního řízení provedeno vynětí.

Stavbou nejsou dotčeny pozemky určené k plnění funkce lesa.



ÚZEMNÍ STUDIE č.3 ÚS Alešova – západ, Chomutov A.Doplňující průzkumy a rozbory

V daném území nejsou plánovány žádné veřejně prospěšné stavby a opatření.



Napojení nových rodinných domů na inženýrské sítě (NN, NTL plyn, vodovod a kanalizace) je možné v rámci sousední stávající lokality RD.

Podmínky pro připojení nových povodí do stávající kanalizace:

Připojení nových povodí do stávajícího systému odvodnění by mělo vždy sledovat následující pravidla:

- Splaškové odpadní vody by měly být odvedeny do stávající jednotné kanalizace dle standardního návrhu oddílné splaškové kanalizace a následně odvedeny na ČOV.
- Veškeré dešťové vody budou v naprosté většině odvedeny průlehy do lokálních recipientů.
- V rozvojových plochách má zásadní přednost zasakování na pozemcích staveb.
- Odvádění dešťových vod by mělo být navrženo s preferencí vedení dešťových vod povrchově v otevřených odvodňovacích zařízeních. Návrh odvodňovacích zařízení musí být přizpůsoben stávajícím možnostem území a požadovanému trendu minimalizace dešťových kanalizací. Dešťové vody by měly být v co největší a nejdelší možné míře ponechány na zájmovém území, aby nedošlo k významné změně přirozeného odtoku, s využitím zasakování.
- Pro nově vzniklá zastavěná území je nutné požadovat určitou hodnotu maximálního odtokového množství z jednotky plochy, ať už se jedná o napojení do stávající jednotné kanalizace nebo do otevřeného systému odvodňovacích zařízení. Akceptovatelné množství je stanoveno na 5-10 l/s/ha. Pro dodržení limitu je motivující provádění vhodných opatření přímo na nových pozemcích (zasakování, poldry atd.).

Regulativy vodního hospodářství:

- Respektovat ochranná pásma stávajících vodovodů a kanalizací.
- Před zahájením realizací záměrů je nutno zajistit u správců inženýrských sítí přesné vytyčení jejich sítí v terénu.
- Před zahájením realizací záměrů je nutno projednat se správcem inženýrských sítí podmínky napojení na jejich sítě.
- Při napojení na vodovodní rozvod pitné vody je třeba přihlížet k požadavkům ČSN 730873 Zásobování požární vodou. Při realizaci je třeba pamatovat na osazení objektů pro požární odběry.

Rozdělení Chomutova do energetických zón podle urbanistických obvodů:

17 Pod Černým vrchem – energetická zóna B. Zdroje s možností spalování zemního plynu, zkapalněných topných plynů, topného oleje (obsah síry do 0,2%), elektřiny a obnovitelné zdroje energie – solární energie, tepelné čerpadlo případně kombinovanou výrobu tepla a elektřiny – kogeneraci. Spalování dřeva tolerovat jen ve výjimečných případech – krby, krbová kamna, kde technologie spalování nedovoluje používat jiná paliva, než je určeno výrobcem spalovacího zařízení a

ÚZEMNÍ STUDIE č.3 ÚS Alešova – západ, Chomutov A.Doplňující průzkumy a rozbory

kdy toto zařízení neslouží jako jediný zdroj vytápění objektu. V případě existence sítí přednostně využít jako zdroj CZT.

Doporučené použití zdrojů energie v rozvojových lokalitách Chomutova: lokalita 17-Z4 Filipovy rybníky – PLYN.

Veřejná prostranství:

v řešené lokalitě, pro kterou je určeno prověření územní studií, je úkolem stanovit polohu a výměru veřejných prostranství podle podmínek stanovených v §7 vyhl.č. 501/2006 Sb., minimálně takto: pro každé 2 ha zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m², do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.

Letecké snímky, místní šetření:

Byla provedena prohlídka leteckých snímků a především místní šetření s pořízením fotodokumentace stávajícího stavu.



Začátek stávající obytné zóny v ul.Alešova

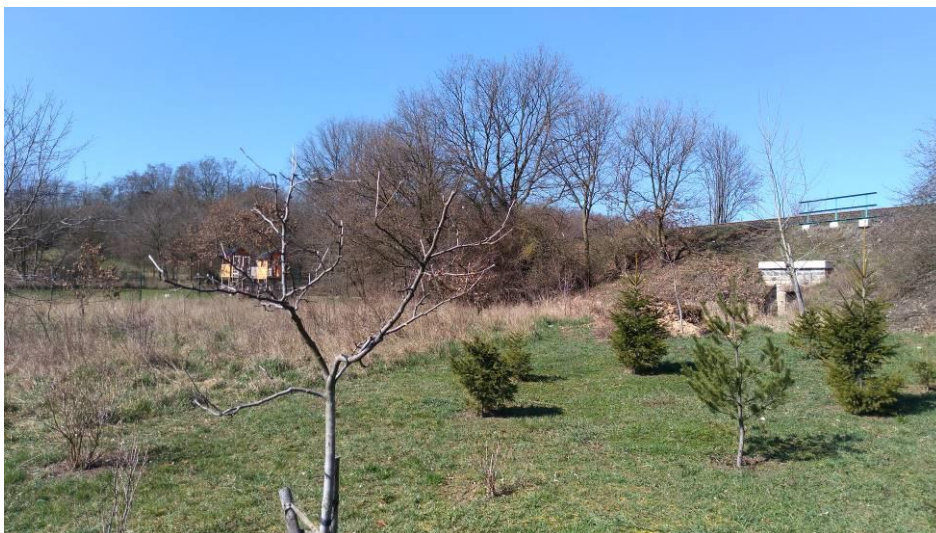


Stávající trafostanice na okraji řešené lokality

ÚZEMNÍ STUDIE č.3 ÚS Alešova – západ, Chomutov
A.Doplňující průzkumy a rozbory



Zatrávněná plocha na východní straně řešené lokality



Stávající propustek pod tratí



Zahrada – pozemek v pronájmu

ÚZEMNÍ STUDIE č.3 ÚS Alešova – západ, Chomutov
A.Doplňující průzkumy a rozbory



Západní část lokality

ÚZEMNÍ STUDIE č.3 ÚS Alešova – západ, Chomutov
A.Doplňující průzkumy a rozbory



Místo napojení nové komunikace



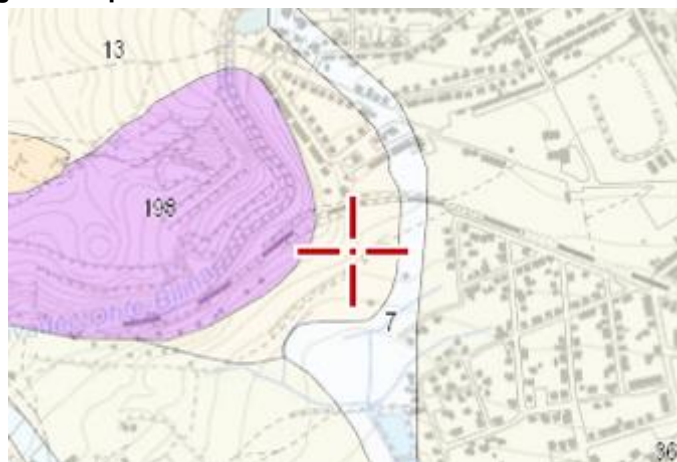
Stávající cesta k zahrádkářské kolonii na západní straně

ÚZEMNÍ STUDIE č.3 ÚS Alešova – západ, Chomutov
A.Doplňující průzkumy a rozbory



Již zastavěná část lokality

Geologická mapa:



Dle on-line geologické mapy spadá dotčené území do soustavy Český masiv – pokryvné útvary a postvariské magmatity. Přepokládaný výskyt hornin: kamenitý až hlinito-kamenitý nezpevněný sediment.

c) ROZBOR STRUKTUR, VAZEB A HODNOT V ÚZEMÍ

Řešené území představuje velmi klidnou lokalitu zastavěného území na okraji města s pozvolným přechodem na sousední volnou krajinu. Na západní straně lokalita sousedí se zahrádkářskou kolonií. Dále je zde přímá návaznost na okolní krajinu s rekreačním využitím, jako je např. VKP U Filipových rybníků nebo LBC Pod Černým vrchem.

Mokřad u propustku pod tratí – cenné území, představuje přirozenou zásobárnu vody v krajině, jsou zde podmínky pro výskyt specifických rostlin a živočichů.

Podobně je vhodné zachovat stávající vzrostlou zeleň podél trati, která tvoří přirozenou hranici území. Tento pruh zeleně přirozeně pokračuje západním směrem a přechází v souvislé porostlé plochy.

Oblast se nachází na okraji města, přesto zde existuje velmi dobré komunikační napojení a krátká dojezdová vzdálenost do centra. Docházková vzdálenost na zastávky MHD je do 500m.

Dané území je již zčásti zastavěno parcelami rodinných domů a zahrad stávající obytné zóny v ulici Alešova. Tato část nebude dále řešena. Obytná zóna zůstane zachována, režim zklidněné dopravy se nebude měnit.

Nová přístupová komunikace se napojí na stávající komunikace. Zůstane zachováno komunikační propojení k sousední zahrádkářské kolonii i do okolní krajiny.

Na severní straně je oblast ohraničena železniční tratí č. 137 – jakákoli výstavba je podmíněna souhlasem správce dráhy s výstavbou v ochranném pásmu.

V řešené oblasti se nacházejí inženýrské sítě, které omezují novou výstavbu: Návrh zástavby je limitován zejména nadzemním vedením VN s ochranným pásmem 10m. Dále se jedná o podzemní vedení STL plynu. Zde je výstavba podmíněna zachováním ochranného pásma 1m. V oblasti sousedního zastavěného území se nacházejí inženýrské sítě s možností napojení nové zástavby. Jedná se o vedení NN (trafostanice), plynovod NTL, vedení veřejného osvětlení, vodovod a splašková kanalizace.

Hodnota území spočívá především v tom, že se jedná o velmi klidnou lokalitu pro bydlení s návazností na okrajovou zeleň města a volnou krajinu. Je zde velmi dobré napojení na stávající komunikace, krátká vzdálenost na příjezdu do centra. Existence inženýrských sítí v těsném sousedství umožňuje přímé napojení.

d) ROZBOR VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ ČLOVĚKEM A VYHODNOCENÍ JEHO POŽADAVKŮ A POTŘEB

Řešené území je využíváno v již zastavěné části pro bydlení v rodinných domech. Na parcely domů navazují soukromé zahrady. Část pozemku za p.č.3196/12 je v pronájmu, je také využívána jako zahrada.

Zbývající část není přímo využívána, je pouze porostlá trávou a náletovou zelení, podél trati pak vzrostlými stromy. Oblast je využívána pouze k volnému pohybu, procházkám.

V dalším rozvoji území je zapotřebí zachovat klidovou povahu lokality. To je možné rozšířením zástavby obytné zóny (rodinné domy se zahradami), dále pak vytvoření plnohodnotných veřejných prostranství. Tyto zelené plochy by měly zachovat možnost průchodu lokalitou pro volný pohyb osob.

e) ROZBOR POŽADAVKŮ NA ZMĚNY V ÚZEMÍ

Situování nové zástavby vymezuje stávající nadzemní vedení VN a jeho ochranné pásmo (10m od krajního vodiče). Přeložka tohoto vedení, nově jako podzemní, by umožnila vhodnější rozparcelování. Tato změna je limitována cenou přeložky a souhlasným stanoviskem správce sítě. Nepředpokládá se realizace této změny.

Původní plynovod VTL vedoucí napříč územím již byl přetlakován na STL. Pro umístění staveb bude nutné zachovat ochranné pásmo v šířce 1,0m. Je možné také uvažovat o přeložce stávajících plynovodů STL a NTL jako předpokladu různých variantních řešení rozparcelování lokality. Tato změna je limitována cenou přeložky a souhlasným stanoviskem správce sítě.

Část pozemku v pronájmu – navrhuje se řešit rozsah pronajímané plochy. Zmenšení plochy vytvoří prostor pro komunikační propojení.

f) ROZBOR OHROŽENÍ, RIZIK A PROBLÉMŮ V ÚZEMÍ

Na severní straně je oblast ohraničena železniční tratí – jakákoli výstavba je podmíněna souhlasem správce dráhy s výstavbou v ochranném pásmu (60m). Dle vyjádření správce je jakákoli výstavba možná ve vzdálenosti min. 1 m od paty náspu dráhy.

V řešené oblasti se nacházejí inženýrské sítě:

Návrh nové výstavby je limitován zejména ochranným pásmem nadzemního vedení VN (10m). Dle vyjádření správce je v ochranném pásmu nadzemního vedení VN mimo jiné zakázáno stavět budovy a jiné objekty. Je zakázáno zřizovat bez souhlasu vlastníka stavby či umisťovat konstrukce, provádět zemní práce, provádět činnosti, které by znemožňovaly nebo podstatně znesnadňovaly přístup k zařízení, nechat růst porosty nad výškou 3m. Dále je nutné dodržet ochranné pásmo vedení NN (1m). Veškerá činnost v ochranných pásmech bude prováděna se souhlasem správce sítě.

Dále se jedná o podzemní vedení STL a NTL plynu. Dle vyjádření správce je výstavba podmíněna zachováním ochranného pásma 1 m.

Na p.č.3196/12 navazuje oplocená zahrada, plocha je v pronájmu.

V souvislosti s existencí propustku pod tratí s vytékáním dešťové vody je nutné řešit zachování tohoto mokřadu vhodným návrhem zástavby.

Železniční trať lemuje vzrostlá zeleň, kterou je vhodné zachovat.

Nové komunikační napojení je dáno polohou stávajících křižovatek v obytné zóně.

Napojení splaškové kanalizace je v Resslově ulici. Stávající kanalizace v obytné zóně je napojena přes čerpací stanici, bez možnosti napojení většího počtu RD.

g) SOUHRNNÉ VYHODNOCENÍ

Jedná se o velmi klidnou lokalitu s návazností na již existující obytnou zónu. Část území, která je již zastavěna parcelami rodinných domů a zahrad, již nebude dále řešena. Plochu zahrady v pronájmu je možné nadále využívat jako zahradu nebo bude nově využita k zástavbě.

Na zbývajících ploše je možné vybudovat další část obytné zóny s bydlením v rodinných domech. V návrhu je nutno zachovat podmínky územního plánu pro individuální bydlení v rodinných domech Bl.1 co se týká prostorového uspořádání, maximální výšky a zachování min. % zeleně.

Výstavba je podmíněna souhlasem správce dráhy s výstavbou v ochranném pásmu. Jakákoli výstavba je možná ve vzdálenosti min. 1 m od paty náspu dráhy.

ÚZEMNÍ STUDIE č.3 ÚS Alešova – západ, Chomutov A.Doplňující průzkumy a rozbory

Řešení návrhu je limitováno ochranným pásmem stávajících sítí (nadzemní vedení VN a podzemní NN, vedení plynu STL a NTL).

Nové komunikační napojení je dáno polohou stávajících křižovatek v obytné zóně. Je vhodné zachovat propojení pro pěší směrem k zahrádkám.

Návrh nové komunikace by měl být rovnoběžný se stávající. Zůstane tak zachováno stávající dělení pozemků a situování nových parcel RD. Zůstanou také zachovány průhledy a návaznost na okolí.

Vzhledem k existujícím podmínkám a omezením je možné realizovat zástavbu zejména v západní části. Severní okraj podél železniční trati se vzrostlou zelení je vhodné využít jako veřejné prostranství. Další místo pro veřejné prostranství se nabízí mokřad u propustku a východní okraj lokality.

Byly vypracovány **3 varianty** řešení zástavby v daném území:

1.návrh – v této variantě je zachována plocha zahrady v pronájmu. Komunikace pro příjezd k novým rodinným domům má pouze jedno napojení, je řešena jako slepá. Je zachována poloha stávajících inženýrských sítí. Je zachován veřejný přístup ke stožárům VN.

2.návrh – v této variantě není zachována plocha zahrady v pronájmu. Komunikace pro příjezd k novým rodinným domům má dvě napojení, je řešena jako objízdná. V blízkosti propustku pod tratí je nutno řešit přesun mokřadu. Dále je zde navrhována přeložka vedení plynu (STL, NTL). Je zachován veřejný přístup k jednomu stožáru VN, druhý stožár se nachází v parcele RD.

3.návrh – v této variantě je částečně zachována plocha zahrady v pronájmu. Komunikace pro příjezd k novým rodinným domům má dvě napojení, je řešena jako objízdná. V blízkosti propustku pod tratí je nutno řešit přesun mokřadu. Dále je zde navrhována přeložka vedení plynu NTL, ostatní sítě zůstávají ve stávající poloze. Je zachován veřejný přístup ke stožárům VN.

Ve všech návrzích je splněna podmínka veřejného prostranství o minimální rozloze 1000 m² na 2ha řešené zastavitelné plochy.

Plochy jednotlivých parcel jsou s rozlohou min. 700 m².

Ve všech návrzích jsou dopravně napojeny nové parcely rodinných domů. Slepé komunikace s délkou větší než 50m jsou ukončeny obratištěm. Parkovací stání budou řešeny v konečném návrhu.

Technická infrastruktura bude podrobněji řešena v konečném návrhu.

Všechny návrhy byly posouzeny zadavatelem. Jako výchozí pro další rozpracování v části B. byl vybrán návrh č.1.