

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

B.Návrh územní studie

1. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

1.1 ŠIRŠÍ VZTAHY

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.

Plocha leží na parcelách k.ú.Chomutov II. (652636) č. 3192, 3193, 3196/1, 3195/1, 3199/1, 3195/3, 3199/8, 3195/2, 3196/2, 3196/8, 3196/3, 3196/14, 3196/9, 3196/4, 3196/15, 3196/10, 3196/5, 3196/11, 3196/6, 3196/17, 3196/12, 3196/7, 3196/16, 3196/13, 3196/6, 3199/4, 3199/7, 3199/5.

Celková rozloha řešeného území je 29 243 m².

Daná oblast v ulici Alešova je řešena jako obytná zóna, lokalita individuálních rodinných domů a zahrad. 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. Asi třetina území je již zastavěna parcelami rodinných domů a zahrad. Ve zbývající části se jedná o nevyužívanou plochu, nijak neudržovanou. Oblast je zatravněná s náletovou zelení (stromy a keře). Řada vzrostlých stromů se nachází podél železniční trati.

Řešená oblast se nachází na okraji města, přímo navazuje zahrádkářská kolonie a zejména přírodní prostor oblasti Černý vrch a Filipových rybníků, nedaleko protéká Podkrušnohorský přívaděč. Jedná se o plochy individuální rekreace (zahrádky) a krajinnou zeleň s rekreačním využitím. Tyto plochy je nutné zachovat, nová výstavba je proto navrhována s myšlenkou vytvořit co nejpřirozenější přechod mezi zástavbou a okolní zelení.

Tomu odpovídá návrh nové zástavby s velkou plochou veřejných prostranství. Tato se nacházejí v místech s největší kvalitou stávající zeleně (oblast vzrostlých stromů podél trati) nebo v místech vhodných k přirozenému shromažďování a hrám dětí (oblast na východním okraji). Vzrostlá zeleň zde bude v maximální možné míře zachována, případně doplněna novou.

Samostatná veřejná prostranství budou doplněna uliční zelení – zelenými pruhy podél komunikací.

Stávající lokalita obytné zóny v Alešově ulici má komunikace orientované směrem východ – západ, odpovídá to danému území s omezením železniční tratí na severní straně.

Nový návrh zástavby plně respektuje tuto stávající kompozici a navazuje na ni. Stávající obytná zóna zůstane zachována a bude rozšířena novou zástavbou. Nové přístupové komunikace se napojují v místě stávajících křižovatek. Průběh nové komunikace je navrhován rovnoběžně se stávající, je zachováno podobné rozparcelování pozemků jako stávající. Řešené území tak přirozeně doplňuje a rozšiřuje stávající lokalitu. Je zde plánována zástavba individuálními rodinnými domy, zůstane tedy zachováno architektonicko-urbanistické řešení stávající lokality. Orientací nové komunikace zůstanou zachovány stávající průhledy do okolní krajiny. Rovněž zůstane zachována obslužnost okolních pozemků, zejména příjezd k zahrádkářské kolonii a průchod do sousedních přírodních oblastí.

1.2 ARCHITEKTONICKO-URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ – ZÁKLADNÍ IDEOVÁ KONCEPCE

Řešená plocha přímo navazuje na již existující obytnou zónu, lokalitu rodinných domů v ulici Alešova. Tato lokalita představuje volnou zástavbu individuálních rodinných domů na okraji města s volným a přirozeným přechodem mezi zastavěným územím a volnou krajinou. Oblast se nachází na okraji města, přesto zde existuje velmi dobré komunikační napojení a krátká dojezdová vzdálenost do centra. Nedaleko se nachází jak přírodní oblast s rekreačním využitím, tak například hřiště Domovinka. Docházková vzdálenost na zastávky MHD je do 500m. Jedná se o velmi cennou lokalitu. Nová zástavba je proto navrhována tak, aby zůstal zachován klidový charakter území s individuálním bydlením v těsné blízkosti volné krajiny.

Návrh územní studie je plně v souladu s Územním plánem Chomutov. Řešená lokalita 17-Z4 (Pod Černým vrchem) se nachází v ploše s využitím Bl.1 - bydlení individuální v rodinných domech – městské a příměstské. Jedná se o plochy se stavbami pro bydlení v rodinných domech se zahradami městského a příměstského charakteru s významným podílem zeleně, tvořící souvislé obytné celky. Část řešeného území je již zastavěno. Na zbývajících ploše je navržena výstavba nových rodinných domů. Pro obsluhu území bude vybudovány přístupové komunikace. Po stranách komunikace vzniknou nové parcely rodinných domů. Celá oblast bude nadále řešena jako obytná zóna. Charakter území zůstane zachován.

Uliční prostor bude splňovat požadavky vyhl.501/2006 Sb. na min. šířku – šířka bude na západní straně 8,5 m a na východní straně 18,0 m. Uliční prostor bude tvořen přístupovou komunikací, vjezdy a parkovacími místy, po stranách vzniknou pásy veřejné zeleně.

Návrh územní studie plně vyhovuje požadavkům vyhl.501/2006 Sb. na velikost ploch veřejných prostranství. Velikost zastavitelné plochy je 2,92 ha, plocha veřejné zeleně tvoří 2 872 m². Plocha veřejného prostranství je umístěna na východním okraji dotčené plochy. Využita bude především jako veřejná zeleň, se stávajícími nebo nově vysazenými stromy. Je možné zde zřídit parkové nebo odpočinkové plochy, sportovní a dětská hřiště. Dále zde vznikne komunikační propojení pro pěší a cyklisty.

V návrhu není uvažováno se zachováním pronájmu zahrady.

Plocha pro bydlení - plocha určená pro umístění individuálních rodinných domů s možným částečným nebytovým využitím. Ve vstupním podlaží možnost umístění služeb nebo drobné výroby bez rušivých vlivů na okolí, stravovací zařízení s denním provozem. V ploše mohou být umístěny také doplňkové stavby (garáž, přístřešek pro parkování, zahradní altán, dřevník, skleník, bazén, kotce, voliéry), dále je možné využití jako zahrada a přístupové komunikace k jednotlivým objektům. Velikost jednotlivých parcel pro rodinné domy bude min. 700 m². Parcely jsou umístěny v řadách podél komunikací.

Pro umístění hlavních staveb (rodinné domy) byla stanovena stavební čára, a to ve vzdálenosti 3 m od hranice pozemku u domů č.1-4 a 9, u domů č.5-8 je stavební čára ve vzdálenosti 6 m. V tomto prostoru mohou být umístěny stavby garáže nebo přístřešku pro parkování. Ostatní stavby budou umístěny za stavební čárou.

ÚZEMNÍ STUDIE č.3 ÚS Alešova – západ, Chomutov B.Návrh územní studie

Maximální výška domů dle územního plánu bude 2 podlaží + obytné podkroví. Vzhledem ke konfiguraci terénu (svah) je doporučeno navrhovat jen 1 podlaží + obytné podkroví. Dvě podlaží jen výjimečně, bude nutno prokázat vhodnost navrhovaného řešení.

Tvar a zastřešení domů bude vycházet z charakteru stávajících staveb v okolí lokality. Rodinné obytné domy budou samostatně stojící, nepodsklepené nebo částečně podsklepené. Hlavní obytné objekty budou opatřeny šikmou střechou. Mohou být užity střechy sedlové, stanové, valbové. Jednotlivé rodinné domy budou situovány tak, aby si stavby vzájemně nestínily a byly dodrženy odstupové vzdálenosti dle vyhl.501/2006 Sb. Existence nadzemního vedení VN omezuje zastavitelnost území. Při zachování nadzemního vedení VN do 35 kV je třeba při lokalizaci části domů respektovat ochranné pásmo dle požadavku správce sítě.

Na každém pozemku bude vybudována garáž nebo vytvořeno odstavné stání (zastřešené nebo nezastřešené), musí být zajištěna 2 odstavná stání.

Zbývající plocha parcely bude tvořena zahradou. Při zástavbě je nutné dodržet min. 55% zeleně.

Plocha komunikací – v ploše bude umístěna příjezdová komunikace, obratiště, vjezdy na jednotlivé parcely, chodníky a cesty pro pěší. Příjezdová komunikace je navázána na stávající komunikaci obytné zóny. Komunikace bude vedena rovnoběžně se stávající komunikací obytné zóny. Východní rameno bude ukončeno obratištěm tvaru T, dále pokračuje jako propojovací cesta pro pěší. Využití cesty je v případě potřeby možné změnit na příjezdovou komunikaci. Dále je na západním okraji uvažována propojovací cesta pro pěší k zahrádkám.

Plocha parkovacích stání – v ploše budou umístěny parkovací plochy. Tyto plochy budou přímo navazovat na příjezdovou komunikaci, u zahrádek pak na stávající komunikaci.

Plocha veřejné zeleně - plochy budou využity především jako veřejná zeleň, se stávajícími nebo nově vysazenými stromy a keři. Je možné zde zřídit parkové nebo odpočinkové plochy, sportovní a dětská hřiště. Dále je zde možné umístění chodníků, dalších parkovacích stání, cestu pro pěší je možné změnit na příjezdovou komunikaci. Součástí veřejného prostranství bude i mokřad u propustku pod tratí. Případné terénní úpravy budou realizovány tak, aby nedošlo k výrazné změně reliéfu a nebyl narušen krajinný ráz.

Výstavba lokality rodinných domů se předpokládá v jedné etapě.

2. KONCEPCE ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

2.1 ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Lokalita je vymezena na jižní straně ulicí Alešovou, Tato část řešeného území je již zastavěna parcelami rodinných domů stávající obytné zóny. Celá oblast je řešena jako obytná zóna. Obytná zóna je oblast, jejíž začátek a konec je vyznačen dopravní značkou. V obytné zóně a pěší zóně smí řidič jet rychlostí nejvýše 20 km/hod. Přitom musí dbát zvýšené ohleduplnosti vůči chodcům, které nesmí ohrozit; v případě nutnosti musí zastavit vozidlo. Stání je dovoleno jen na místech označených jako parkoviště.

Pro napojení parcel rodinných domů v nově řešené části území bude vybudována nová přístupová komunikace. Tato komunikace bude také v režimu obytná zóna. Zároveň bude vybudován přejezdový práh na komunikaci směrem k zahrádkám, který v tomto směru ukončí obytnou zónu.

Nová komunikace se napojí na stávající komunikaci v ul. Alešova v místě stávající křižovatky. Komunikace bude vybudována jako slepá. V úsecích delších než 50m (východní rameno) je navrženo obratiště ve tvaru T.

Komunikace je navržena jako obousměrná s šířkou 6,0m, 5,5m a 4,0m. Šířka uličního prostoru bude

ÚZEMNÍ STUDIE č.3 ÚS Alešova – západ, Chomutov B.Návrh územní studie

8,5m a 18,0m.

Na východní straně je navržena propojovací cesta pro pěší a cyklisty v šířce 3,0m. Dle potřeby je možné ji v budoucnu změnit na komunikaci a vytvořit tak komunikační propojení na dvou křižovatkách. Toto je však možné pouze s ohledem na stávající mokřad u propustku. Na západní straně je navržena propojovací cesta pro pěší k zahrádkám s šířkou 2,0m.

Podél komunikace jsou navržena kolmá a podélná parkovací stání v počtu min. 1 stání pro 1 RD. Další odstavná stání budou řešena v rámci jednotlivých parcel RD, v počtu 2 stání na pozemku. Pro potřeby zahrádkářské kolonie je u stávající komunikace navrženo několik kolmých parkovacích stání.

Ke každému pozemku RD bude vybudován sjezd.

Podélný sklon komunikací bude dle stávajícího terénu, příčný jednostranný 2,0%. Pojížděné komunikace jsou navrženy s asfaltovým povrchem. Sjezdy budou z plně betonové dlažby, parkovací stání ze zatravnovací dlažby, cesty pro pěší a cyklisty budou šterková. Odvodnění zpevněných ploch bude vsakem v navazujícím terénu.

Po obou stranách komunikací vzniknou pruhy zeleně. Zde bude uloženo vedení inženýrských sítí.

Nová plocha pro tříděný odpad nebude zřizována, stávající stanoviště na okraji obytné zóny je v dostatečné kapacitě.

2.2 ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

V místě stavby se nacházejí tyto stávající inženýrské sítě:

- Nadzemní vedení VN a podzemní NN, trafostanice
- plynovod NTL a STL
- vodovod a kanalizace splašková
- kanalizace dešťová
- veřejné osvětlení

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). Rozparcelování pozemků RD je navrženo tak, aby stávající stožáry VN zůstaly mimo tyto pozemky a byl k nim zachován přístup.

Stavba bude umístěna mimo ochranné pásmo plynovodu STL v šířce 1,0m.

V řešeném území je pro nové rodinné domy zajištěno napojení na stávající inženýrské sítě v projednaných zapojovacích bodech převážně v rámci sousední stávající lokality RD. Budou vybudovány nové řady vodovodu a kanalizace, rozvody NTL plynu, dále pak kabelové rozvody NN a veřejného osvětlení. Uloženy budou převážně v zelených páslech podél komunikace. Přípojky k jednotlivým RD pak budou navrženy tak, aby bylo co nejkratší k napojení jednotlivých sítí.

Napojení vodovodu bude na stávající řad v lokalitě. Splašková kanalizace bude vybudována jako gravitační, dále bude pokračovat výtlačkem do stávající šachty v Resslově ulici. Rozvody plynu se napojí na stávající vedení v lokalitě. Vedení NN bude napojeno na stávající trafostanici na východním okraji lokality. Veřejné osvětlení bude napojeno na stávající rozvody v lokalitě.

Výstavba nových inženýrských bude probíhat v jedné etapě.

Návrh studie respektuje stávající vedení inženýrských sítí včetně jejich ochranných pásem, zapracovány byly také požadavky správců sítí.

Projednání se správcem sítí proběhlo pro oba návrhy, a) i b), oba jsou možné. Popsán je především hlavní návrh a). Inženýrské sítě pro návrh b) jsou totožné, pouze s větším počtem napojení a předpokládaným počtem obyvatel.

VODOVOD:

Celkem je v návrhu a) plánována výstavba 9 rodinných domů. Pro RD č.2 - 8 bude vybudován nový

ÚZEMNÍ STUDIE č.3 ÚS Alešova – západ, Chomutov
B.Návrh územní studie

vodovodní řad. Ten bude napojen na stávající řad PE90 na p.č.3163/5. Nový řad HDPE min. 90x5,4 v délce 225,2 m bude v lokalitě veden v zeleni, z malé části v tělese komunikace. Ke každému domu se provede samostatná přípojka. Za napojením bude osazeno šoupě se zemní soupravou. Dále povede přípojka na pozemek domu. Přípojky budou ukončeny na pozemcích stavebníků RD vodoměrnou šachtou a uzavíracím ventilem. Šachta bude umístěna těsně za hranicí pozemku. Výstavba vodovodního řadu bude v lokalitě probíhat v jedné etapě výstavby. Pozemky č. 1 a 9 se napojí na stávající vodovod v lokalitě.

Vodovodní síť je dimenzována pro potřeby požární ochrany ve smyslu ČSN 730802, lokalita bude využívat k požárním. Na vodovodním řadu budou umístěny nadzemní hydranty pro případné odkalení nebo odvzdušnění vodovodu.

Výpočet potřeby vody – varianta a) (9 RD):

VÝPOČET POTŘEBY VODY

Výpočet potřeby vody dle zákona č. 274/2001 Sb a prováděcí vyhlášky č. 428/2001 Sb. Nerovnoměrnost spotřeby je vypočtena podle Vyhlášky č. 120/2011 Sb. Příloha č.12

RD Alešova

SKUPINA A DRUH POTŘEBY	skupina	směrné číslo roční potřeby vody (m ³ /rok)	směrné číslo roční potřeby vody (l/den - směnu)	počet osob		l/den
rodinné domy	I	36	100	36	=	3600
			Q_p	=		3 600 l/den
OBJEKT CELKEM			Q_p	=		3 600 l/den
MAX. DENNÍ POTŘEBA		1,5	Q_m	=		5 400,000 l/den
MAX. HODINOVÁ POTŘEBA		1,8	Q_h	=		405,000 l/hod
TÝDENNÍ POTŘEBA		7	Q_{týden}	=		25,20 m ³ /týd
MĚSÍČNÍ POTŘEBA			Q_{měsíc}	=		108,00 m ³ /měs
ROČNÍ POTŘEBA		365	Q_{rok}	=		1 314,00 m ³ /rok

V případě výstavby dle varianty b) (13 RD) je výpočet potřeby vody:

VÝPOČET POTŘEBY VODY

Výpočet potřeby vody dle zákona č. 274/2001 Sb a prováděcí vyhlášky č. 428/2001 Sb. Nerovnoměrnost spotřeby je vypočtena podle Vyhlášky č. 120/2011 Sb. Příloha č.12

RD Alešova

SKUPINA A DRUH POTŘEBY	skupina	směrné číslo roční potřeby vody (m ³ /rok)	směrné číslo roční potřeby vody (l/den - směnu)	počet osob		l/den
rodinné domy	I	36	100	52	=	5200
			Q_p	=		5 200 l/den
OBJEKT CELKEM			Q_p	=		5 200 l/den
MAX. DENNÍ POTŘEBA		1,5	Q_m	=		7 800,000 l/den
MAX. HODINOVÁ POTŘEBA		1,8	Q_h	=		585,000 l/hod
TÝDENNÍ POTŘEBA		7	Q_{týden}	=		36,40 m ³ /týd
MĚSÍČNÍ POTŘEBA			Q_{měsíc}	=		156,00 m ³ /měs
ROČNÍ POTŘEBA		365	Q_{rok}	=		1 898,00 m ³ /rok

KANALIZACE:

Návrh a): RD č.2 - 8 budou napojeny na nový řad gravitační kanalizace, který bude proveden z plastových rour se zvýšenou únosností – SN 10, DN250 a DN300, v délce 162m a ukončen v přečerpávací stanici na severovýchodním okraji lokality. Odtud bude veden výtlač z plastových trub

ÚZEMNÍ STUDIE č.3 ÚS Alešova – západ, Chomutov B.Návrh územní studie

HDPE 100 Rc DN80 PN10, délky 96m směrem ke stávající šachtě v Resslově ulici. RD č. 1 a 9 budou napojeny na stávající splaškovou kanalizaci v lokalitě.

Všechny směrové a sklonové změny na trubních trasách gravitační kanalizace budou probíhat v revizních a lomových šachtách.

Jednotlivé přípojky k RD budou v rámci tohoto projektu zakončeny revizní šachtou na vlastnické hranici.

Výpočet množství odpadních vod viz výpočet potřeby vody.

DEŠŤOVÉ VODY:

Dešťové vody budou likvidovány na pozemcích jednotlivých rodinných domků. Dešťové vody ze střech nových RD budou zachycovány do sudů či nádrží a budou použity na závlivku zahrady, případně budou zasakovány.

Odvodnění komunikací: ve stávající sousední lokalitě je odvodnění realizováno do uličních vpustí a dále vsakem podzemními bloky do terénu. V novém úseku obytné zóny se navrhuje přímý přeliv do navazujícího terénu a zde zasakování. Pouze v krátkém napojovacím úseku na stávající komunikaci budou osazeny uliční vpustí s vyústěním do stávající dešťové kanalizace. V dalším stupni bude zpracován hydro-geologický průzkum.

Zamokřené území u propustku pod tratí: oblast podmáčeného terénu zůstane součástí veřejného prostranství, bude zde zachována zelená plocha. Tuto plochu mokřadu je nutné zachovat jako přirozenou zásobárnu vody v krajině, jsou zde podmínky pro výskyt specifických rostlin a živočichů.

V případě výstavby komunikace v této ploše je nutné plochu mokřadu maximálně ochránit a současně zamezit podmáčení komunikace.

PLYN:

Návrh a): napojení pro rodinné domy č.5 - 8 bude provedeno ze stávajícího STL potrubí ocel 300, které vede v pozemku p.č. 3196/1. Pro stavbu nového STL plynovodu pro domy č.2 - 4 bude použito plastových trub a tvarovek ve středně těžké řadě z PEd 32 v celkové délce 78m. RD č. 1 a 9 budou napojeny na stávající rozvody plynu v lokalitě. Přípojky k jednotlivým RD z PEd 32 budou vedeny kolmo a napojeny budou pomocí T-kusů na páteřní rozvod. Ukončeny budou hlavním uzávěrem plynu ve sdružených pilířcích společně s rozvody NN na hranicích parcel budoucích odběratelů.

VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ:

Uliční prostory budou doplněny stožáry veřejného osvětlení. Napojení rozvaděče nového vedení VO bude na stávající vedení v lokalitě. Pro osvětlení budou použity stožáry výšky max. 5m s betonovým základem. Svítidla budou typu LED.

ROZVODY ELEKTRO NN: Pro napojení navrhovaných rodinných domů budou vybudovány nové rozvody NN. Rozvody NN budou napojeny ze stávající trafostanice na pozemku stavby, vedeny v zeleni podél komunikace a ukončeny v pilířcích na hranicích pozemků.

3. ZÁVĚRY A DOPORUČENÍ

3.1 VYHODNOCENÍ VARIANT

Návrh č.1 z části dokumentace A byl dále rozpracován ve 3 verzích:

Ve všech verzích je navrhováno 10 parcel pro výstavbu rodinných domů. Komunikace pro příjezd k novým rodinným domům má pouze jedno napojení, je řešena jako slepá. Dále je zde uvažováno s propojovací cestou pro pěší a cyklisty.

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.

Rozparcelování je řešeno s ohledem na ochranné pásmo nadzemního vedení VN. Je zachován přístup ke stávajícím stožárům VN.

Je zachováno ochranné pásmo stávajícího plynovodu STL a NTL, přeložky nejsou uvažovány.

Verze 1. – v této verzi je zčásti zmenšena plocha zahrady v pronájmu. Podél trati vznikne nezpevněná cesta pro pěší.

Výhodou tohoto řešení je zachování pronajaté zahrady v co největší ploše. To však znamená vedení pěší cesty těsně podél trati. Tato trasa je nevýhodná z hlediska tvarování terénu, nachází se zde množství vzrostlých stromů a zejména je tímto narušen mokřad u propustku.

Verze 2. – v této verzi není uvažována plocha zahrady v pronájmu. Propojovací cesta pro pěší je navržena jako prodloužení přístupové komunikace.

Úplné zrušení pronájmu zahrady vytváří možnost pro volnější dispozici. Propojovací cesta je odsunuta od mokřadu u propustku.

Verze 3. – v této verzi je zmenšena plocha zahrady v pronájmu na cca polovinu. Propojovací cesta pro pěší je navržena jako prodloužení přístupové komunikace východním směrem.

Výhodou tohoto řešení je částečné zachování pronajaté zahrady. Propojovací cesta je odsunuta od mokřadu u propustku.

Závěr

Zadavatelem byla vybrána verze 2. Tato byla dále rozpracována a předložena k připomínkám. Následně byl dokončen výsledný návrh, ve 2 variantách. Návrh a) je uvažován jako hlavní výsledné řešení lokality. Návrh b) je pouze variantní řešení.

Hlavní návrh a) územní studie tedy stanovuje vytvoření 9 nových pozemků RD. Plocha stávající zahrady v pronájmu již není uvažována. Domy jsou navrhována jako individuální nebo dvojdomky.

Dopravní napojení představuje příjezdová komunikace a cesty pro pěší a cyklisty. Každá parcela bude napojena sjezdem a bude pro ni vytvořeno parkovací stání. Řešená zástavba bude náležet do lokality obytné zóny.

Parcely RD budou napojeny na nové rozvody vodovodu, splaškové kanalizace, STL plynovodu a vedení NN.

Stávající vedení VN, plynovod STL a NTL zůstane zachován včetně svých ochranných pásem.

Plocha veřejného prostranství je navržena v dostatečné velikosti. Zahrnuje i mokřad u propustku, který je vhodné zachovat. Vzrostlá zeleň podél trati se nachází na veřejné ploše, případně v zadní části zahrad.

Návrh zástavby řeší problémy v daném území:

- blízká železniční trať - výstavba je podmíněna souhlasem správce dráhy s výstavbou v ochranném pásmu (60m). Návrh splňuje podmínku zástavby ve vzdálenosti min. 1 m od paty náspu dráhy.

ÚZEMNÍ STUDIE č.3 ÚS Alešova – západ, Chomutov

B.Návrh územní studie

- Stávající vedení VN – návrh respektuje ochranné pásmo nadzemního vedení VN 10m a zachovává přístup ke stávajícím stožárům.
- Stávající vedení plynu STL a NTL – je zachováno ochranné pásmo 1m.
- Zahrada v pronájmu – zadavatel rozhodl o zrušení pronájmu k soukromému užívání.
- Mokřad – návrh zástavby toto respektuje a zachovává.
- Vzrostlá zeleň podél trati je zachována v ploše veřejného prostranství nebo v zadní části zahrad.
- Nové komunikační napojení vychází z polohy stávajících křižovatek.
- Napojení splaškové kanalizace – pomocí čerpací stanice a novým výtlakem bude provedeno napojení na stávající šachtu v Resslerově ulici.

Návrh zástavby zachovává hodnoty daného území:

- Stávající zeleň je dotčena v minimální míře
- Rozsah veřejného prostranství umožní dostatečné využití
- Je zachován prvek mokřadu u propustku
- Komunikační propojení vychází ze stávající dispozice. Je zachován přístup k zahrádkám.
- Dopravní režim zklidněné obytné zóny bude platný i v nové části lokality.
- Průchod pro pěší zůstane v maximální míře zachován, prostor není úplně přehrazen novými pozemky.
- Zůstanou také zachovány průhledy a návaznost na okolí.

Hlavní návrh a)



Variantský návrh b) územní studie předpokládá vytvoření 13 nových pozemků RD. Plocha stávající zahrady v pronájmu již není uvažována.

Domy jsou navrhovány jako individuální nebo dvojdomky, osm domů podél páteřní komunikace je však navrženo jako řadová zástavba, s poloviční rozlohou parcel.

Dopravní řešení (komunikace, cesty pro pěší a cyklisty, parkování) zůstává shodné jako v návrhu a).

Parcely RD budou také napojeny na nové rozvody vodovodu, splaškové kanalizace, STL plynovodu a vedení NN.

Stávající vedení VN, plynovod STL a NTL zůstane zachován včetně svých ochranných pásem.

Plocha veřejného prostranství je navržena v dostatečné velikosti.

Návrh zástavby také řeší problémy v daném území a zachovává hodnoty daného území, podobně jako v návrhu a).

Nevýhody návrhu b): Řadová zástavba s menší plochou jednotlivých parcel narušuje charakter lokality, která je tvořena jen individuálními domy. Při výstavbě řadových domů nebude možná obsluha, vjezd na zadní části parcel, zahrady přímo navazují na železniční trať. Pokud budou tyto řadové domky realizovány individuálně, hrozí nesoulad jednotlivých architektonických návrhů a tím znehodnocení celé lokality po stránce vizuální.

Variantní návrh b)



3.2 STANOVENÍ PODMÍNEK PRO PŘÍPADNÝ PRODEJ POZEMKŮ

Podmínky využití pozemků vycházejí z Územního plánu Chomutov. Území je určeno s funkčním využitím Bl.1 - bydlení individuální v rodinných domech – městské a příměstské.

U parcel určených k zástavbě rodinnými domy budou splněny podmínky ploch pro bydlení: Plocha je určena pro umístění individuálních rodinných domů s možným částečným nebytovým využitím. Ve vstupním podlaží možnost umístění služeb nebo drobné výroby bez rušivých vlivů na okolí, stravovací zařízení s denním provozem. V ploše mohou být umístěny také doplňkové stavby (garáž, přístřešek pro parkování, zahradní altán, dřevník, skleník, bazén, kotce, voliéry), dále je možné využití jako zahrada a přístupové komunikace k jednotlivým objektům. Velikost jednotlivých parcel pro rodinné domy bude min. 700 m².

Pro umístění hlavních staveb (rodinné domy) byla stanovena stavební čára, a to ve vzdálenosti 3 m od hranice pozemku u domů č.1-4 a 9, u domů č.5-8 je stavební čára ve vzdálenosti 6 m. V tomto prostoru mohou být umístěny stavby garáže nebo přístřešku pro parkování. Ostatní stavby budou umístěny za stavební čárou.

Maximální výška domů dle územního plánu bude 2 podlaží + obytné podkroví. Vzhledem ke konfiguraci terénu (svah) je doporučeno navrhovat jen 1 podlaží + obytné podkroví. Dvě podlaží jen výjimečně, bude nutno prokázat vhodnost navrhovaného řešení.

ÚZEMNÍ STUDIE č.3 ÚS Alešova – západ, Chomutov B.Návrh územní studie

Tvar a zastřešení domů bude vycházet z charakteru stávajících staveb v okolí lokality. Rodinné obytné domy budou samostatně stojící, nepodsklepené nebo částečně podsklepené. Hlavní obytné objekty budou opatřeny šikmou střechou. Mohou být užity střechy sedlové, stanové, valbové. Jednotlivé rodinné domy budou situovány tak, aby si stavby vzájemně nestínily a byly dodrženy odstupové vzdálenosti dle vyhl.501/2006 Sb.

V případě výstavby dle variantního řešení b) je doporučeno realizovat řadovou zástavbu jedním investorem, dle jednoho návrhu RD. Při realizaci více investory je nutné odsouhlasení návrhů městským architektem, aby nedocházelo k vzájemnému rušení vzhledu.

Existence nadzemního vedení VN omezuje zastavitelnost území. Při zachování nadzemního vedení VN do 35 kV je třeba při lokalizaci části domů respektovat ochranné pásmo dle požadavku správce sítě.

Na každé parcele bude vybudována garáž nebo vytvořeno odstavné stání (zastřešené nebo nezastřešené), musí být zajištěna 2 odstavná stání.

Zbývající plocha parcely bude tvořena zahradou. Při zástavbě je nutné dodržet min. 55% zeleně.

Inženýrské sítě:

Některé parcely budou zatíženy věcným břemenem – existence inženýrských sítí (stávající nadzemní vedení VN, podzemní vedení plynu STL).