

ÚZEMNÍ STUDIE č. 8 - PRŮZKUMY A ROZBORY

MĚSTSKÝ PARK CHOMUTOV A NAVAZUJÍCÍ ÚZEMÍ

04/2022

Obsah:

A.	Identifikační údaje.....	3
B.	popis stavu území.....	4
B.1.	Údaje o území.....	4
B.2.	STÁVAJÍCÍ STAV ÚZEMÍ.....	5
B.2.1.	Technické a stavební prvky	6
B.2.2.	Dopravní infrastruktura	14
B.2.3.	Významné stavby v řešeném území.....	15
B.2.4.	Mobiliář a vybavenost.....	17
C.	Vyhodnocení podkladů, doplňujících průzkumů a rozborů, majetkoprávních vztahů	19
C.1.	Vyhodnocení podkladů	19
C.1.1.	Územní plán.....	19
C.1.2.	Digitální technická mapa města Chomutova	23
C.2.	Doplňující průzkumy a rozborů	24
C.2.1.	Hydrologický a geologický průzkum	24
C.3.	Majetkoprávní vztahy.....	25
C.3.1.	Klíčoví vlastníci v území	25
C.3.2.	Funkční využití ploch katastr nemovitostí – specifikace dle druhu pozemku	28
D.	Rozbor struktur, vazeb a hodnot v území	30
D.1.	Mobilita a dopravní infrastruktura, prostupnost území, spojení zájmových bodů, parkování	30
D.2.	Možnosti rekreace a sportu	33
D.3.	ÚZEMÍ PARKU – LOKÁLNÍ BIOCENTRUM.....	34
D.4.	Architektonické hodnoty	35
E.	Rozbor požadavků na změny v území	36
F.	Rozbor OHROŽENÍ, RIZIK A PROBLÉMŮ V ÚZEMÍ.....	38
G.	Analýza objektů	39
G.1.	Architektonické	39
G.2.	Dopravní infrastruktura.....	40
G.3.	Technická infrastruktura.....	40
G.4.	Kompozice	40
H.	souhrnné vyhodnocení	42
I.	VÝKRESOVÉ PŘÍLOHY.....	44

A. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

AKCE:
ÚZEMNÍ STUDIE – PRŮZKUMY A ROZBORY
MĚSTSKÝ PARK CHOMUTOV A NAVAZUJÍCÍ ÚZEMÍ

STUPEŇ PD:
DOPLŇUJÍCÍ PRŮZKUMY A ROZBORY

ZADAVATEL:
STATUTÁRNÍ MĚSTO CHOMUTOV
Odbor rozvoje a investic
Zborovská 4602, 430 28 Chomutov
Zastoupené: Mgr. Hana Nováková



ZHOTOVITEL:
New Visit s.r.o.
Vančurovo náměstí 1293/9b, 500 02 Hradec Králové
statutární zástupce: Ing. et Ing. Tomáš Jiránek
e-mail: tomjirane@NewVisit.cz
www.NewVisit.cz
tel. +420 736 482 211



ZODPOVĚDNÝ ZPRACOVATEL A AUTOR NÁVRHU:

Ing. Tomáš Jiránek
autorizovaný architekt České komory architektů (A1) č. 03 156
autorizovaný architekt České komory architektů pro obor krajinářská architektura (A3) č. 03 156
ředitel a jednatel společnosti

Ing. Arch. Marek Lehmann
autorizovaný architekt České komory architektů (A1) č. 03 446

projektanti:
Mgr. Marek Hlíza – pořizovatel územně plánovacích dokumentací
Ondřej Černík, DiS – stavební projektant
Ing. Kristýna Konopíková – krajinářský architekt
Ing. Vlastimil Koupal - krajinářský architekt



DATUM: duben 2022

Autorská práva:

Projektová dokumentace je autorským dílem ve smyslu zákona č.121/2000Sb. (autorský zákon). Kopírování, zveřejňování a jiné šíření jakékoliv části projektové dokumentace, zejména použití pro projektování či výstavbu jiných staveb nebo použití jinou osobou je zákonem zakázáno. Bez předchozího písemného souhlasu autora projektové dokumentace nelze provádět změny projektu či stavby prováděné podle tohoto projektu. Veškerá práva vlastníků autorských práv jsou vyhrazena a chráněna zákonem.

B. POPIS STAVU ÚZEMÍ

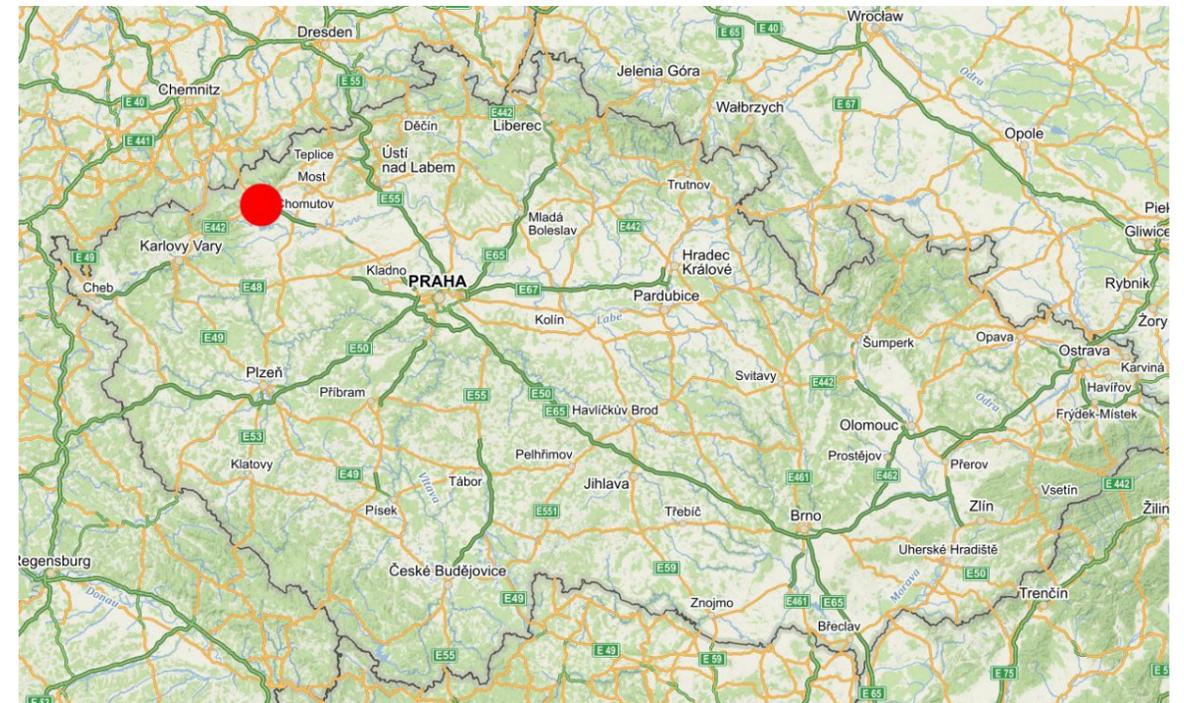
B.1. ÚDAJE O ÚZEMÍ

Název lokality: Městský park Chomutov, Sady Čs. Armády
Obec: Chomutov (562971)
Katastrální území: Chomutov (652458)
Kraj: Ústecký kraj
Plocha řešeného území: 165 467 m² (16,5 ha)
Řešené území:

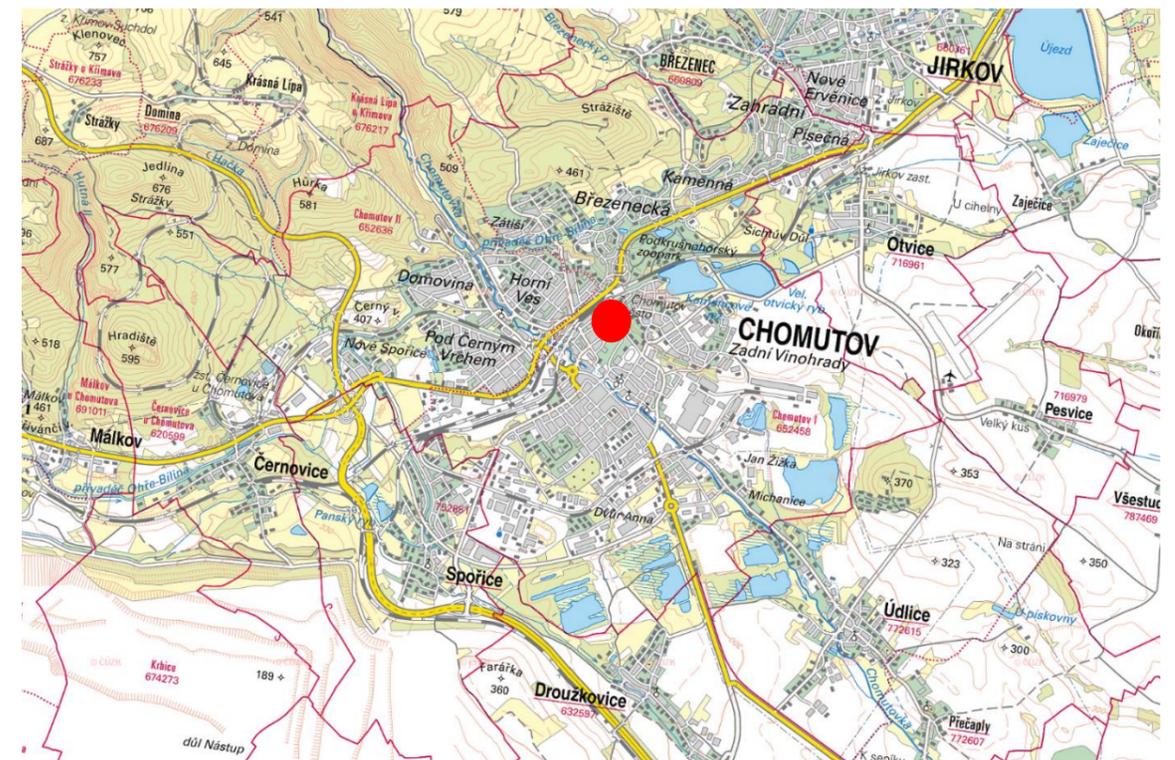
Katastrální situace



Základní mapa České republiky



Základní mapa ČUZK



B.2. STÁVAJÍCÍ STAV ÚZEMÍ

Řešené území se nachází v centrální zastavěné části města Chomutov a vnější hranici tvoří komunikace v ulici Čelakovského, Blatenská, Boženy Němcové, Mánesova, Mostecká a Zborovská. Škála funkčního využití objektů nacházejících se v řešeném území je celkem rozmanitá a tvoří ji objekty občanské vybavenosti (městské divadlo, sportovní hala, bývalé městské lázně, bývalý fotbalový stadion, objekt zázemí TS a rodinného centra), objekty individuálního bydlení (vilová zástavba ve východní části území), parkovací plochy a převažující část řešeného území pak zaujímá městský park (Sady Čs. Armády).

Řešené území: Zákres do katastru nemovitostí a leteckého snímku



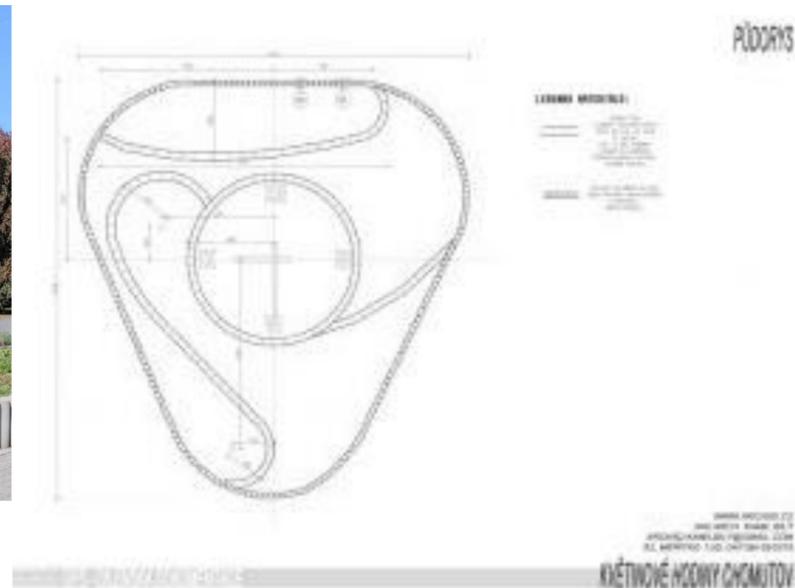
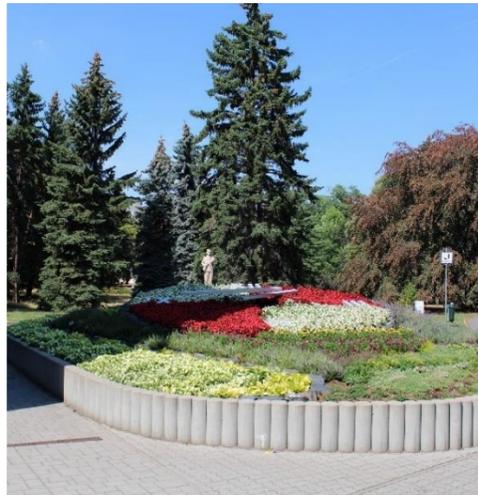
B.2.1. Technické a stavební prvky

V řešeném území se nachází velké množství stavebních a technických prvků, uměleckých děl, pomníků a objektů s různým účelem (bludiště, hudební pavilon, altán u rozária s fontánou, kašna). Komunikace pro pěší je převážně z živice s okrajem z žulové kostky, na některých místech přechází do mlatového povrchu či šterku. Okrajové navazující cesty jsou některé nově zdlážděny zámkovou dlažbou. V prostoru u budovy divadla je nově upravená plocha, která není materiálově jednotná a různých materiálů, dlažeb různých formátů. Celkový výraz veřejného prostoru je tak neuspořádaný a chaotický.



Květinové hodiny

Při jižním vstupu do parku je umístěn vyvýšený záhon květinových hodin. Záhon je zvednut o betonovou palisádu, na které je dále navršen svah. To zapříčinilo zhoršenou čitelnost a hodiny tím ztrácejí využití. Výtvarné a kompoziční vnímání hodin není dobré, zejména materiál betonových palisád a zámková dlažba prvek dehonestuje.



Pomník lidové armády

V těsném kontaktu květinových hodin je umístěn pomník lidové armády. Problematický se jeví zejména proporce a měřítko díla ve vztahu k okolí.



Základní kámen pomníku 6.8.1922

Jihozápadně od objektu městského divadla je umístěn základní kámen pomníku, který nebyl nikdy dokončen.



Obří vázy (vodotrysk)

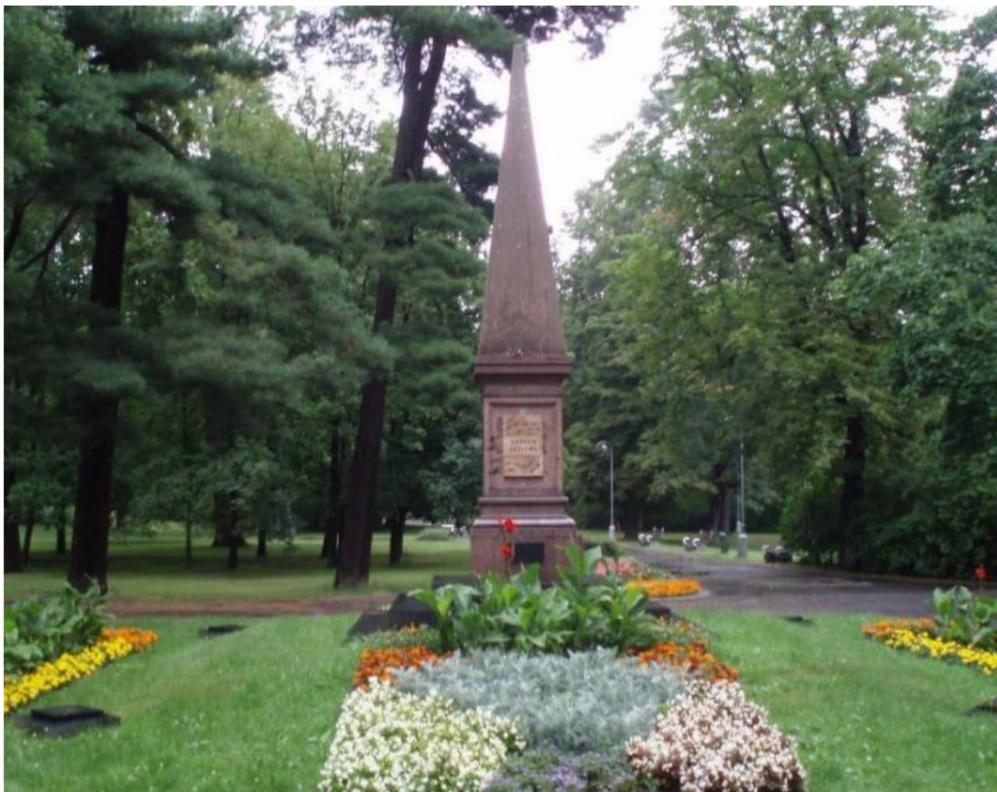
Na spojnici jižního vstupu a divadla jsou uprostřed torza základů s podzemní stavbou. Pozůstatek po obřích betonových vázách, které možná sloužili i jako vodotrysk.



Pomník obětem II. světové války

Jedná se původně o pomník Josefa II., posléze pomník Obětem I. světové války, po roce 1945 přepracován na Pomník Obětem fašismu.

V evidenci válečných hrobů CZE-4203-00106



Pomník obětem I. a II. světové války a totalit

V evidenci válečných hrobů CZE-4203-00107



Hudební pavilon

Severně za divadlem je prostor s hudebním pavilonem a na něj navazující zpevněná plocha s terasami na kterých jsou umístěny lavičky. Kromě nevhodných prvků vybavenosti, odpadkových košů, lavic a osvětlení, se jeví prostorová kompozice okolí pavilonu jako rozpačitá. Neodpovídá, stejně jako mnoho jiných prvků dokumentaci původního městského parku, ani návrhu autora úprav parku z let 1969-1976 od krajinářského architekta Ivana Otruby.



Altán u rozária s fontánou

Poněkud opuštěná autentická parková stavba v objetí poněkud méně srozumitelného, přesto funkčního rozária.



Kašna a fontána

V severní části je rozsáhlý betonový prvek fontány včetně přilehlé podzemní technologické místnosti s přístupovou rampou a okolními pobytovými zpevněnými plochami. Prvek je v dezolátním stavu, rozpadající se, technologie je demontována. Otazník obnovitelnosti tohoto vodního prvku. Dříve funkční vodní prvek je dnes nevzhledným reliktem.



Odpočívadlo



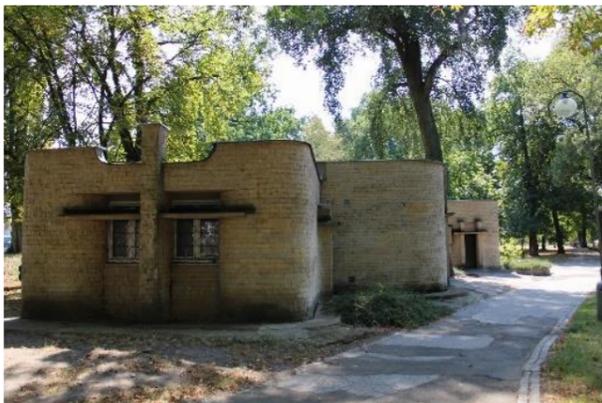
Bludiště

Ve srovnání s Otrubovým výtvarným pojetím labyrintu je to současné poněkud zjednodušenou, byť poctivou reminiscencí bludiště.

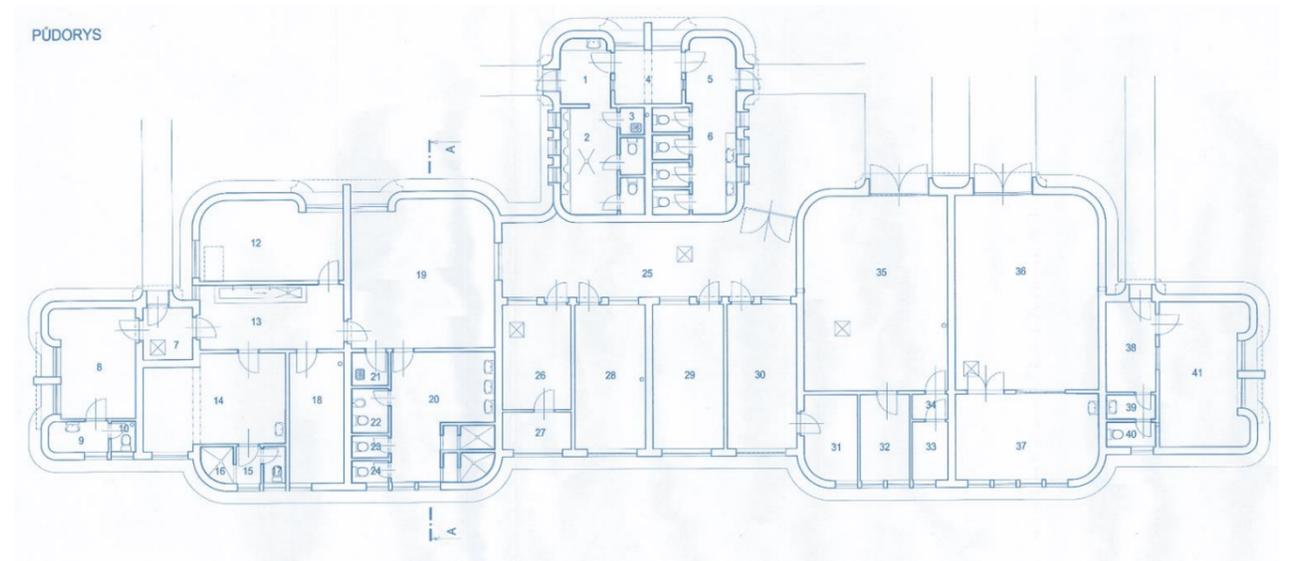


Objekt zázemí TS a rodinné centrum Rozmarýn

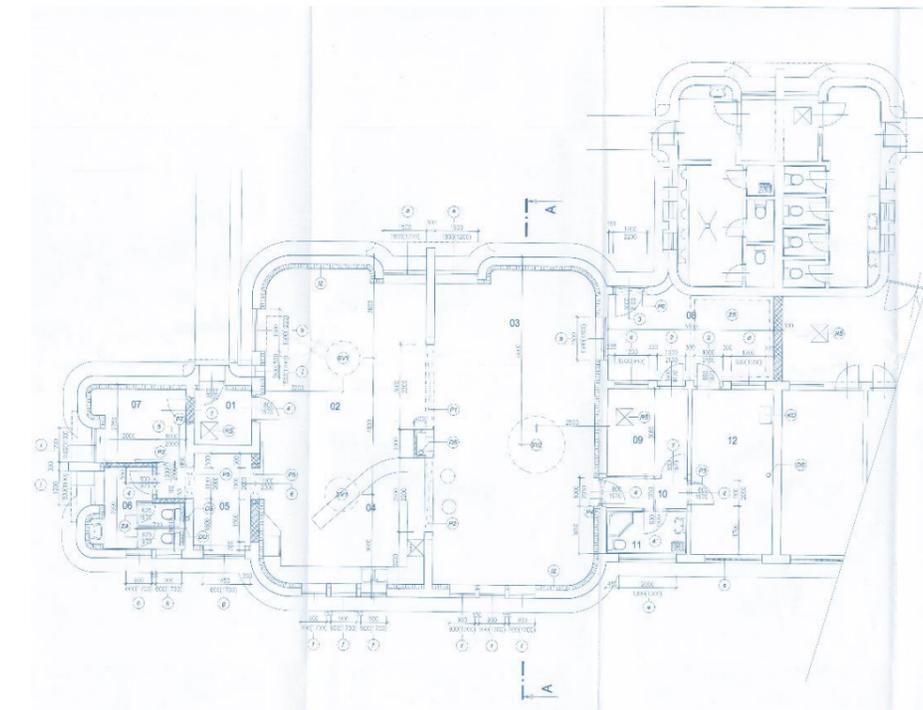
Objekt se nachází ve východní části na hranici městského parku a bývalého fotbalového stadionu. Objekt využíván jako zázemí technických služeb, veřejné WC a rodinné centrum Rozmarýn. Provozní budova s toaletami a do roku 2021 dětským centrem, od května 2021 zmrzlinárnou, není využita v celém jejím potenciálu.



Původní členění objektu před úpravou

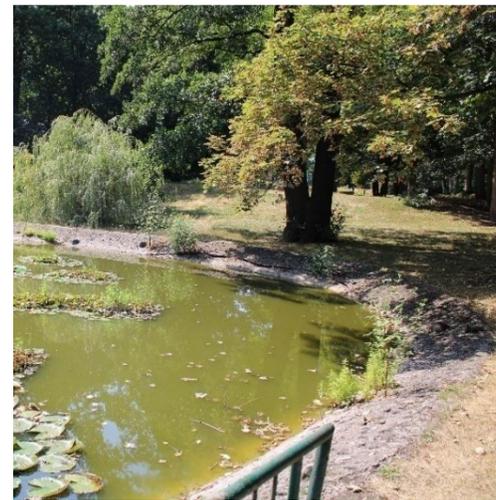


Úprava půdorysu RC Rozmarýn



Jezírko

V centrální části městského parku se nachází stávající jezírko s vodními rostlinami. Také zde je ve srovnání s Otrubovým výtvarnou kvalitou tento vodní prvek změněn a poněkud banalizován.



Dětské hřiště

V prostoru mezi stávajícím jezírkem a objektem zázemí TS (RC Rozmarýnek) je vybudované dětské hřiště s dřevěnými herními prvky ohraničené palisádou s kulatiny. V tomto prostoru je dětské hřiště plně funkční, ale zcela nevhodným doplňkem vážně míněné parkové kultury. Změna místa se jeví jako vhodná.



Psí hřiště

Severně od dětského hřiště je psí hřiště s prvky pro amatérský výcvik psů uzavřené dřevěnou palisádou.



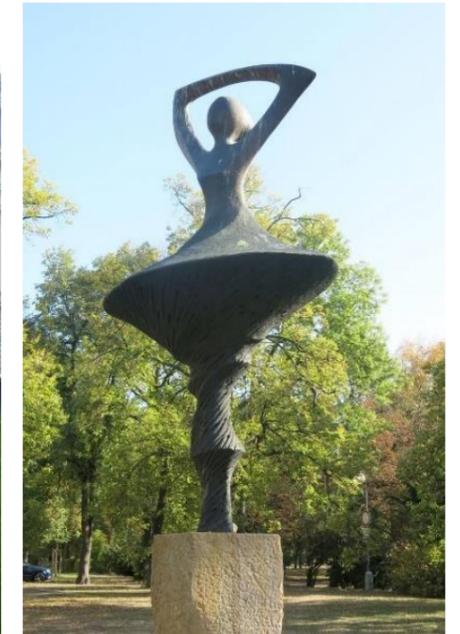
Akvárium

V prostoru mezi bludištěm a dětským hřištěm se nachází drobný altán. Jedná se o bývalé akvárium. V altánu a jeho okolí byla roku 1932 zřízena ZOO. V době otevření tu bylo chováno na 94 druhů ryb, obojživelníků a plazů. Provozování ZOO bylo ukončeno koncem II. světové války. Po válce až do 70. let byl altán využíván pro expozici opic. Odtud se opice přestěhovali do nově založeného zooparku u Kamencového jezera.



Socha ve víru tance

Jižním směrem od objektu divadla je umístěna bronzová socha „Ve víru tance“ jejímž autorem je Vojtěch Návrát (narozen v Chomutově).



B.2.2. Dopravní infrastruktura

Řešené území se nachází v zastavěné části města. Je ohraničeno ulicemi Čelakovského, Mostecká, Mánesova, Boženy Němcové, Blatenská a Zborovská.

Dopravní obslužnost

V ulici Čelakovského – provoz automobilové dopravy, zastávka MHD (autobus, trolejbus)

V ulici Mostecká – místní sběrná komunikace, provoz automobilové dopravy, zastávka MHD (autobus)

V ulici Mánesova – místní sběrná komunikace, provoz automobilové dopravy, zastávka MHD (autobus)

V ulici Blatenská – místní komunikace, provoz automobilové dopravy, omezení do 3,5 t, slepá

V ulici Zborovská - místní sběrná komunikace, provoz automobilové dopravy

V ulici Boženy Němcové – komunikace pro pěší

V ulici Buchendwaldské – místní obslužná komunikace, provoz automobilové dopravy, slepá (část pouze pro pěší)

Cyklotrasy

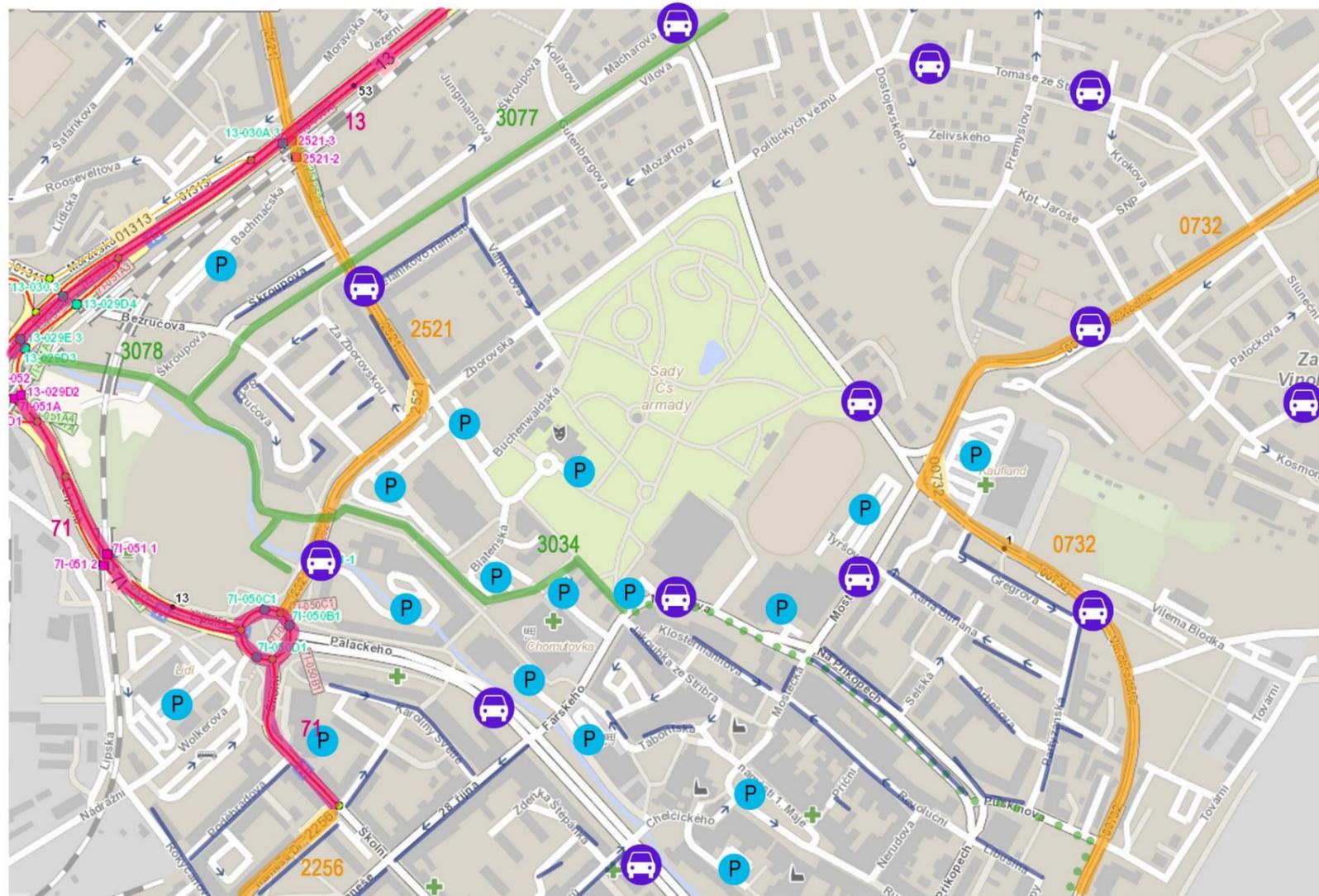
Řešeným územím prochází cyklotrasa č.3034

Zastávky MHD

Čelakovského

Mostecká

Mánesova



LEGENDA

-  silnice I. třídy
-  silnice III. třídy
-  zastávka MHD
-  parkoviště
-  cyklotrasy
-  parkovací zóny

B.2.3. Významné stavby v řešeném území

MĚSTSKÉ DIVADLO

Reprezentativní budova stojící severozápadně od centra města v areálu městského parku byla postavena v roce 1905 v neorenesančním slohu s prvky secese. Symetrickému průčelí dominují po stranách dvě předstupující věže. Interiéry divadla doplňuje velmi zdařilá štuková výzdoba, která podtrhuje význam budovy jako „stánku múz“. Interiéry a exteriéry budovy doplňují propracované litinové a kovářské prvky se secesními detaily.

Zpočátku budova nesla název Städtische Parksälen, do češtiny překládaný jako Městská parková dvorana. Po druhé světové válce dostalo divadlo český název Kulturní dům Bedřicha Smetany, který se v roce 1953 změnil na Závodní klub národního podniku Válcovny trub a železárny Gustava Klimenta. Od roku 1992 se budově říká Městské divadlo, přičemž od roku 2017 je tímto názvem budova označena.

Prostory divadla - hlavní sál, je možno využít nejen k divadelním představením, koncertům, ale i k dalším společenským akcím (plesy, společenské večery, firemní prezentace apod.). Kromě velkého sálu nabízí komornější prostředí ve čtyřech salóncích. V budově divadla se nachází restaurace Divadelní sklípek. V Městském divadle se nachází rovněž sídlo společnosti.

(Zdroj: <https://www.kultura-sport.cz/zarizeni/mestske-divadlo/informace>)

SPORTOVNÍ DŮM – dříve Johnova tělocvična



MĚSTSKÁ SPORTOVNÍ HALA

Multifunkční městská sportovní hala s kapacitou 2 300 diváků nabízí velký sál o rozměrech 44 x 22 metrů a malý sál o rozměru 30 x 17 metrů vhodných pro kolektivní sporty jako je volejbal, basketbal, házená, futsal, floorbal, judo, zápas. Pořádají se zde kvalifikační utkání české reprezentace ve všech sálových sportech, veřejné turnaje, turnaje pro školy; cvičení: pohybové kurzy pro ženy, cvičení rodičů s dětmi nebo cvičení seniorů. Dále se zde pořádají koncerty či výstavy.

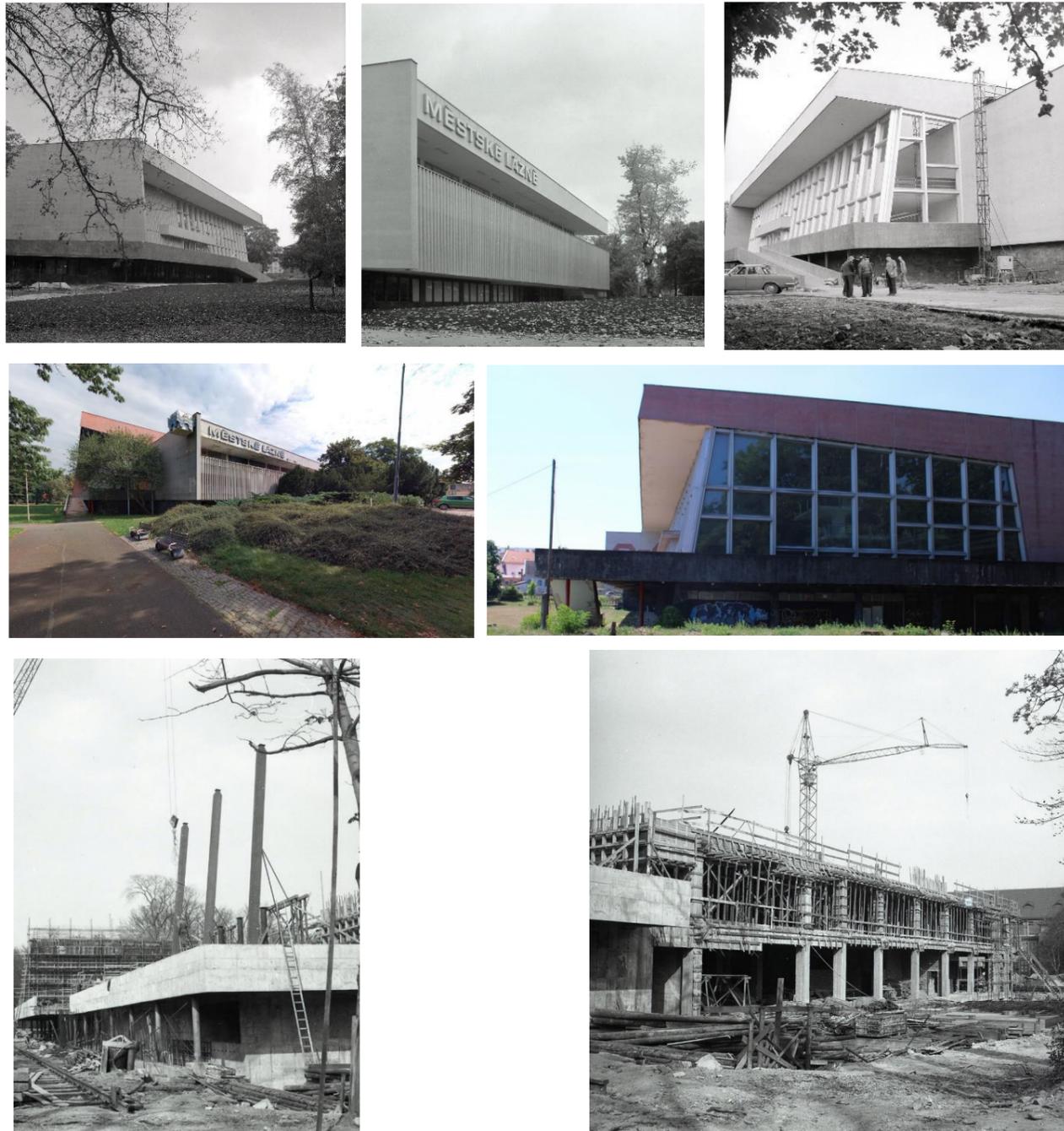
(Zdroj: <https://www.chomutov-mesto.cz/cz/mestska-sportovni-hala>)



BÝVALÉ MĚSTSKÉ LÁZNĚ

Objekt bývalých Městských lázní se nachází v Chomutově na hranici historického centra a městského parku. Objekt s 50 m dlouhým plaveckým bazénem a dětským bazénem, velkorysým zázemím vč. wellness a fitness a restaurací byl vybudován v brutalistním stylu a měl se stát reprezentativním objektem města. Uveden do provozu byl v říjnu roku 1980. K ukončení provozu lázní došlo v září roku 2012, kdy byl zprovozněn nový bazén s vodními atrakcemi v Mostecké ulici. Viz problémový výkres.

(Zdroj: Studie na nové využití objektu bývalých městských lázní, autor SPF Group s.r.o.)



VILOVÁ ZÁSTAVBA V ULICI BUCHENWALDSKÁ, ZBOROVSKÁ

Jasná hodnota území. Pohledy z ulice Buchenwaldská.



Pohledy z ulice Zborovská



B.2.4. Mobiliář a vybavenost

V území je dnes rozmístěna spousta laviček, odpadkové koše, květináky. U budovy zázemí parku je místo tříděného odpadu. Při severním okraji, na východní a jihovýchodní hranici jsou umístěny zastávky MHD (zastávky Čelakovského, Mostecká a Mánesova). Vysoká míra různorodosti a pohledového smogu v prostoru, který má uklidňovat. Zásadně naddimenzované množství lavic.

VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ



LAVIČKY



KVĚTINY MOBILNÍ ZELENĚ



KONTEJNERY TŘÍDĚNÉHO ODPADU



ODPADKOVÝ KOŠ



VEŘEJNÁ WC

V objektu zázemí technických služeb, který se nachází ve východní části na hranici městského parku a bývalého fotbalového stadionu jsou umístěny veřejné WC.



HERNÍ PRVKY NA DĚTSKÉM HŘIŠTI



C. VYHODNOCENÍ PODKLADŮ, DOPLŇJÍCÍCH PRŮZKUMŮ A ROZBORŮ, MAJETKOPRÁVNÍCH VZTAHŮ

C.1. VYHODNOCENÍ PODKLADŮ

C.1.1. Územní plán

Územní plán Chomutov ve znění změny č. 1

vydané 24.11.2020 s nabytím účinnosti dne 5.3.2021.

Autor:

Ing. arch. Ivan Kaplan

AGORA STUDIO, Vinohradská 2222/156, Praha 3

LEGENDA

plochy s rozdílným způsobem využití																									
OV	OVY	OS	BH	BI.1	BI.2	ZP	RZ	SO.1	SO.2	DS.K	DS.A	DS.C	DS.G	DS.P	DZ	T	VF	VP.1	VP.2	VZ	W	Z	L	K	SR
OZNACENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZP. VYUŽITÍ																									
plochy bydlení		BYDLENÍ HROMADNÉ - V BYTOVÝCH DOMECH																							
plochy rekreace		BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ V RODINNÝCH DOMECH - MĚSTSKÉ A PŘÍMĚSTSKÉ																							
plochy smíšené obytné		BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ V RODINNÝCH DOMECH - VENKOVSKÉ																							
plochy občanského vybavení		PLOCHY HROMADNÉ REKREACE																							
plochy veřejných prostranství		PLOCHY INDIVIDUÁLNÍ REKREACE - ZAHŘADKÁŘSKÉ OSADY																							
plochy sídelní zeleně		PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - CENTRUM																							
plochy dopravní infrastruktury		PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - MĚSTSKÉ																							
plochy výroby a skladování		PLOCHY PRO VEŘEJNÁ POMĚŘESNÁ A SOUVISLÍČNÍ SLUŽBY																							
plochy vodní a vodo hospodářské		PLOCHY PRO Komerční ZÁŘEŽENÍ A ADMINISTRATIVU - MALÁ																							
plochy zemědělské		PLOCHY PRO Komerční ZÁŘEŽENÍ A ADMINISTRATIVU - VELKÁ																							
plochy lesní		PLOCHY PRO NEVÝROBNÍ SLUŽBY																							
plochy smíšené zastavěného území		PLOCHY PRO TĚLOVÝCHOVU A SPORT																							
technická infrastruktura		PLOCHY VEŘEJNÉ VYBAVENOSTI																							
dopravní infrastruktura		PLOCHY SPECIFICKÉ - ZOO/PARK, SKANZEN...atd.																							
územní systém ekologické stability		PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ																							
mapový podklad a hranice		ZELENĚ PARKOVÁ NA VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍCH																							
		ZELENĚ OSTATNÍ																							
		ZELENĚ IZOLAČNÍ																							
		SILNIČNÍ - POZEMNÍ KOMUNIKACE BEZ ROZLUŠENÍ																							
		SILNIČNÍ - DOPRAVNÍ TERMINÁLY																							
		SILNIČNÍ - ČERPAČI STANICE																							
		SILNIČNÍ - GARÁŽE A VELKÁ PARKOVIŠTĚ																							
		SILNIČNÍ - PARKOVIŠTĚ																							
		SILNIČNÍ - DRÁŽNÍ																							
		PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY																							
		FOTOVOLTAIKA																							
		NERUŠÍCÍ PRŮMYSLOVÁ VÝROBA A SKLADY																							
		RUŠÍCÍ PRŮMYSLOVÁ VÝROBA A SKLADY																							
		ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ VÝROBA																							
		PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ																							
		PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ																							
		LESY (hospodářské, zvíř. určení, odvranné)																							
		KRAJINNÁ ZELENĚ																							
		PLOCHY KRAJINNĚ SMÍŠENÉ S REKREAČNÍM VYUŽITÍM																							
		VODOJEM																							
		PLYNOVOD VVTL																							
		SILNICE I.TŘÍDY																							
		SILNICE II.TŘÍDY																							
		MÍSTNÍ SBĚRNÉ KOMUNIKACE																							
		OKRUŽNÍ KŘIŽOVATKA																							
		REZERVA KOMUNIKACE																							
		HLAVNÍ VÝEZY DO ROZVOJOVÝCH PLOCH																							
		ČERPAČI STANICE POKROKÝCH HMOT																							
		POZEMNÉ GARÁŽE																							
		AUTOMOBILOVÉ NÁDRAŽÍ																							
		ZASTÁVKA MHD, PŘÍMĚSTSKÉ DOPRAVY																							
		DŮLEŽITÁ PĚŠÍ PROPOJENÍ																							
		ŽELEZNIČNÍ TRASA CELOSTÁTNÍ																							
		VĚŽKA																							
		RUŠENÉ ÚSEKY VLÁČEK																							
		REZERVA PŘELOŽKY TRATI																							
		NÁDRAŽÍ, ZASTÁVKA																							
		OPTIMALIZACE ŽELEZNIČNÍ TRATE																							
		ZKAPACITNĚNÍ SILNICE I/13																							
		NADREGIONÁLNÍ BIOKORIDOR - FUNKČNÍ																							
		REGIONÁLNÍ BIOCENTRUM - FUNKČNÍ																							
		REGIONÁLNÍ BIOCENTRUM - K ZALOŽENÍ																							
		REGIONÁLNÍ BIOKORIDOR - FUNKČNÍ																							
		REGIONÁLNÍ BIOKORIDOR - K ZALOŽENÍ																							
		LOKÁLNÍ BIOCENTRUM - FUNKČNÍ																							
		LOKÁLNÍ BIOKORIDOR - FUNKČNÍ																							
		LOKÁLNÍ BIOKORIDOR - K ZALOŽENÍ																							
		KATASTRÁLNÍ MAPA																							
		VĚSTEVNICE																							
		HRANICE KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ																							
		HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ																							
		NÁVHOVÉ ČÁRY																							
		HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ																							



Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

BH bydlení hromadné – v bytových domech							
Plochy bydlení s převahou bytových domů							
HLAVNÍ VYUŽITÍ: <ul style="list-style-type: none"> bydlení v bytových domech s možným částečným nebytovým využitím - Ve vstupním podlaží možnost umístění neruších služeb, obchodních jednotek bez rušivých vlivů na okolí, stravovacích zařízení s denním provozem PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: <ul style="list-style-type: none"> dětská hřiště, sportovní plochy veřejná zeleň parkovací a odstavň plochy pro potřeby dané lokality bydlení v rodinných domech s možným částečným nebytovým využitím. Přípustné využití však nesmí v rámci plochy převyšovat využití hlavní. Ve vstupním podlaží možnost umístění neruších služeb, obchodních jednotek bez rušivých vlivů na okolí, stravovacích zařízení s denním provozem. zařízení sociálních služeb sběrná místa pro odpad firemní mateřské školy a dětské herny PODMÍNEČNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: <ul style="list-style-type: none"> dvojdomy pouze v lokalitách vyžadujících zpracování územní studie kotce pro psy a voliere za podmínky že nebudou narušovat kvalitu ŽP na okolních pozemcích (hluk, zápach, apod. NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: <ul style="list-style-type: none"> veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití, tedy i jakákoliv 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 	PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ <ul style="list-style-type: none"> Pozn. lze připustit dělení pozemků pouze tak, aby výměra každého rozděleného pozemku byla min. 1000m²; (u poloviny dvojdomů min. 500 m²) <table border="1"> <tr> <td>MAX. VÝŠKA</td> <td>MIN. % ZELENĚ</td> </tr> <tr> <td>Diferencováno podle urb. obvodů, viz pozn. pod tabulkou Max.</td> <td>45</td> </tr> <tr> <td>8 + P nebo U</td> <td></td> </tr> </table>	MAX. VÝŠKA	MIN. % ZELENĚ	Diferencováno podle urb. obvodů, viz pozn. pod tabulkou Max.	45	8 + P nebo U	
MAX. VÝŠKA	MIN. % ZELENĚ						
Diferencováno podle urb. obvodů, viz pozn. pod tabulkou Max.	45						
8 + P nebo U							

Pozn. Specifikace max. výšek pro nové a navýšované objekty dle urbanistických obvodů 1-29 (neuvedené obvody neobsahují plochu BH, stávající vyšší objekty dle tolerance dle kap.6.1.B.):

- Max.výška 3 (+ P nebo U): obvody 3,
- Max.výška 4 (+ P nebo U): obvody 4,6, 7,11,13,14,17,
- Max.výška 6 (+ P nebo U): obvody 2, 21,22
- Max.výška 8 (+ P nebo U): obvody 20,25,26,27,28

DS.P Dopravní infrastruktura - silniční – parkoviště					
Plochy silniční dopravy určené pro dopravu v klidu bez objektů					
HLAVNÍ VYUŽITÍ: <ul style="list-style-type: none"> parkoviště bez nadzemních staveb PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: <ul style="list-style-type: none"> související technická infrastruktura, ochranná a okrasná zeleň PODMÍNEČNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: <ul style="list-style-type: none"> na ploše 17-Z7 (na výhradním nevyužívaném ložisku hnědého uhlí Droužkovice) je využití DS.P podmíněno schválením odpisu zásob (vyměním z evidence zásob nebo jejich převodem ze zásob bilančních do zásob nebilančních) NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: <ul style="list-style-type: none"> veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití 	PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ: <ul style="list-style-type: none"> bez trvalých nadzemních a podzemních objektů a doprovodných služeb, parkovací plochy pouze nekryté a na terénu navazuje II na obytné plochy, musí být odděleno pásem zeleně <table border="1"> <tr> <td>MAX. VÝŠKA (m)</td> <td>MIN. % ZELENĚ</td> </tr> <tr> <td>-</td> <td>10</td> </tr> </table>	MAX. VÝŠKA (m)	MIN. % ZELENĚ	-	10
MAX. VÝŠKA (m)	MIN. % ZELENĚ				
-	10				

Pozn.: Na ploše 29- Z1 se vyskytují zvláště chráněné druhy živočichů, je nutné respektovat, jejich zákonnou ochranu

OS plochy pro tělovýchovu a sport					
Plochy a stavby pro sportovní činnost a regeneraci organismu					
HLAVNÍ VYUŽITÍ: <ul style="list-style-type: none"> pozemky staveb nebo zařízení pro sport a rekreaci veřejná zeleň, pěší cesty, cyklostezky, městský mobiliář PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: <ul style="list-style-type: none"> ostatní ubytovací zařízení I. typu s přímou vazbou na provoz staveb s hlavní funkcí nepřesahující 20 lůžek kynologická cvičiště stavby a zařízení pro dopravu v klidu přímo související s danou funkcí drobné stravování, služby a obchod pouze přímo související s danou funkcí Max. celkový rozsah přípustných funkcí do 25% využití hlavního max. 1 služební byt ve vazbě na hlavní využití firemní mateřské školy a dětské herny PODMÍNEČNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: <ul style="list-style-type: none"> Ostatní ubytovací zařízení I. typu nad 20 lůžek výhradně pro sportovce NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: <ul style="list-style-type: none"> veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití specifické formy bydlení, Ostatní ubytovací zařízení II. typu, sběrný surovin 	PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ: <table border="1"> <tr> <td>MAX. VÝŠKA</td> <td>MIN. % ZELENĚ</td> </tr> <tr> <td>12 m</td> <td>25</td> </tr> </table>	MAX. VÝŠKA	MIN. % ZELENĚ	12 m	25
MAX. VÝŠKA	MIN. % ZELENĚ				
12 m	25				

Pozn.: Na ploše 29-Z1 se vyskytují zvláště chráněné druhy živočichů, je nutné respektovat, jejich zákonnou ochranu dle §50 ZOPK

OV plochy veřejné vybavenosti					
Plochy pro stavby a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu...apod.					
HLAVNÍ VYUŽITÍ: <ul style="list-style-type: none"> stavby a zařízení občanského vybavení PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: <ul style="list-style-type: none"> nájemné bydlení, byty pro seniory stavby a zařízení pro dopravu v klidu, drobné stravování, služby a obchod pouze přímo související s danou funkcí neruší služby (chráněné dílny) Max. celkový rozsah přípustných funkcí do 25% funkce hlavní přípustný 1 služební byt ve vazbě na hlavní využití firemní mateřské školy a dětské herny PODMÍNEČNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: <ul style="list-style-type: none"> bydlení pouze dočasně (pronájem) Ostatní ubytovací zařízení I. typu jen do 20 lůžek. Pokud se bude jednat o povolení ubytovacího zařízení pro studenty vysokých a středních škol, bude možný vyšší počet lůžek, který je nutný doložit vyjádřením požadavků příslušné školy, pro kterou bude ubytovací zařízení povolováno. Ostatní ubytovací zařízení II. typu pouze do 20 lůžek a vzdálenosti více než 200m od nejbližšího ostatního ubytovacího zařízení II. typu a od nejbližšího stávajícího ubytovacího zařízení povoleného před platností nového Územního plánu Chomutov NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: <ul style="list-style-type: none"> veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití herny, diskotéky a erotické služby, sběrný surovin 	PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ: <ul style="list-style-type: none"> sířka veřejného prostranství příjezdové komunikace min.12m při splnění požadavků, aby byl stavební pozemek napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci <table border="1"> <tr> <td>MAX. VÝŠKA</td> <td>MIN. % ZELENĚ</td> </tr> <tr> <td>12 m</td> <td>25</td> </tr> </table>	MAX. VÝŠKA	MIN. % ZELENĚ	12 m	25
MAX. VÝŠKA	MIN. % ZELENĚ				
12 m	25				

Pozn.1 :Plochu OV na p.p.č. 606/1, 606/2, 606/3, 607 včetně objektu č.p. 403 možno využít jako SO.2 (nevztahuje se na podmínky prostorového uspořádání), pokud ji soukromý vlastník nebude moci využít pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu apod. za podmínky, že historický vzhled objektu zůstane zachován.

P+ plochy veřejných prostranství					
Plochy veřejných prostranství zahrnují zpravidla stávající a navrhované pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství a další pozemky související dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení, slučitelné s účelem veřejných prostranství.					
HLAVNÍ VYUŽITÍ: <ul style="list-style-type: none"> pozemky veřejných prostranství pozemky související dopravní a technické infrastruktury, plochy veřejné zeleně PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: <ul style="list-style-type: none"> zpevněné plochy; pěší komunikace; místní a účelové komunikace; parkovací plochy; drobný městský mobiliář; trasy veřejné technické infrastruktury; cyklostezky, cyklotrasy, ochranná zeleň, dětská hřiště do 200 m², stavby a zařízení pro obchod a dopravní vybavenost, informační centra, veřejná hygienická zařízení, občanské vybavení slučitelné s hl. využitím plochy, max. rozsah parkovacích ploch do max. 10% ploch hlavního využití, max. celkový rozsah součtu všech ploch přípustného využití do 25% ploch hlavního využití, NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: <ul style="list-style-type: none"> veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití 	PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ: <ul style="list-style-type: none"> stavby a zařízení pro obchod a dopravní vybavenost, informační centra - vše do zastavěné plochy jednoho objektu max. 25m² a max. výšky 4m; nemožnost jejich násobného spojování veřejná hygienická zařízení do max. zastavěné plochy jednoho objektu 10m² <table border="1"> <tr> <td>MAX. VÝŠKA (m)</td> <td>MIN. % ZELENĚ</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>20</td> </tr> </table>	MAX. VÝŠKA (m)	MIN. % ZELENĚ	4	20
MAX. VÝŠKA (m)	MIN. % ZELENĚ				
4	20				

SO.2 plochy smíšené obytné – městské							
Plochy a stavby pro smíšené využití městského (a příměstského) charakteru, pro bydlení s vyšším podílem veřejné nebo komerční vybavenosti, neruší služby a drobná neruší výroba							
HLAVNÍ VYUŽITÍ: <ul style="list-style-type: none"> pozemky bytových domů a nebytových domů pro obslužnou síť (obchod, služby, administrativní) převážně místního významu min. podíl podlahových ploch pro obytnou funkci v posuzované konkrétní funkční ploše SO.2 je stanoven na 20% všech podlahových ploch, maximální podíl se neposuzuje. PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: <ul style="list-style-type: none"> stavby a zařízení pro dopravu v klidu přímo související s danou funkcí, bydlení v rodinných domech s částečným nebytovým využitím (než ve konverzních plochách Válcoven) zařízení sociálních služeb stavby pro sport a veřejnou zeleň max. 1 služební byt pro 1 soubor s nebytovým využitím stavby pro veřejné ubytování (hotely, penziony) firemní mateřské školy a dětské herny PODMÍNEČNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: <ul style="list-style-type: none"> Ostatní ubytovací zařízení. typu do 20 lůžek kotce pro psy a voliere za podmínky že nebudou narušovat kvalitu ŽP na okolních pozemcích (hluk, zápach, apod. NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: <ul style="list-style-type: none"> veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití, tedy i jakákoliv výroba, Ostatní ubytovací zařízení II. typu, sběrný surovin specifické formy bydlení doprovodné stavby pro malé domácí hospodářství mimo kotce a voliere 	PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ: <ul style="list-style-type: none"> obchodní stavby v plochách SO.2 do max. zastavěné plochy jednoho objektu 200 m² <table border="1"> <tr> <td>MAX. VÝŠKA</td> <td>MIN. % ZELENĚ</td> </tr> <tr> <td>Diferencováno podle urb. obvodů, viz pozn. pod tabulkou Max.</td> <td>25</td> </tr> <tr> <td>3 + (P nebo U)</td> <td></td> </tr> </table>	MAX. VÝŠKA	MIN. % ZELENĚ	Diferencováno podle urb. obvodů, viz pozn. pod tabulkou Max.	25	3 + (P nebo U)	
MAX. VÝŠKA	MIN. % ZELENĚ						
Diferencováno podle urb. obvodů, viz pozn. pod tabulkou Max.	25						
3 + (P nebo U)							

Pozn.1. Specifikace max. výšek pro nové a navýšované objekty dle urbanistických obvodů 1 - 29 (neuvedené obvody neobsahují plochu SO.2, stávající vyšší objekty dle tolerance dle kap.6.1.B.):

- Max.výška 2 + (P nebo U) : obvody 8, 9 (část Dukelská),22,23, 28
- Max.výška 3 + (P nebo U) : obvody 3,4,6,7,11,17,21,25
- Max.výška 4 + (P nebo U) : obvody 2,9 (část Válcovny)

Pozn.2. U ploch v lokalitě Dukelská a Lipská, byv. pekárna je přípustné využití:

stavby pro neruší služby a drobnou neruší výrobu, pokud nemají negativní vliv na okolí

Pozn.3. V ploše 14-Z4 je přípustný pneuservis

Pozn.4. v ploše SO.2 byv. pekárny jsou přípustné stavby nekomerční občanské vybavenosti pro školství a administrativu.

Pozn.5. Podmíněně přípustné využití na pozemcích SO.2 ve vlastnictví ČD jako území pro RZ (včetně stavby oplocení a účelové stavby sloužící údržbě předmětného pozemku) za podmínky dočasného využití do doby realizace navrženého funkčního využití

Pozn.6. Pro pozemek p.č. 706/1 k.ú. Chomutov je přípustné využití bydlení v rodinném domě.

W plochy vodní a vodo hospodářské					
Vodní plochy a toky, vodo hospodářské plochy a zařízení pro sledování a regulaci vodního režimu					
HLAVNÍ VYUŽITÍ: <ul style="list-style-type: none"> monofunkční plochy, které zahrnují pozemky vodních ploch, koryta vodních toků a jiné pozemky určené pro převážující vodo hospodářské využití. PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: <ul style="list-style-type: none"> technické vodo hospodářské stavby a vodní díla. 1 služební byt ve vazbě na přípustné využití PODMÍNEČNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: <ul style="list-style-type: none"> rekreační využití vodních ploch, zásadně bez doprovodných objektů pro účely rekreace NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: <ul style="list-style-type: none"> veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití 	PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ <ul style="list-style-type: none"> v případě začlenění do skladebných částí ÚSES respektovat požadavky ÚSES - druhovou skladbu, prostorové uspořádání výsadeb, vyladové revitalizace toku <table border="1"> <tr> <td>MAX. VÝŠKA (m)</td> <td>MIN. % ZELENĚ</td> </tr> <tr> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </table>	MAX. VÝŠKA (m)	MIN. % ZELENĚ	-	-
MAX. VÝŠKA (m)	MIN. % ZELENĚ				
-	-				

ZP zeleň parková na veřejných prostranstvích					
Významné plochy zeleně v sídlech, většinou parkově upravené a veřejně přístupné					
HLAVNÍ VYUŽITÍ: <ul style="list-style-type: none"> parky a parkově upravená zeleň tvořící souvislé plochy PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: <ul style="list-style-type: none"> veřejné sady pěší a cyklistické stezky, dětská hřiště do 400 m², vodní plochy, prvky drobné architektury, městský mobiliář stavby a zařízení pro obchod jen přímo související s danou funkcí, informační centra, veřejná hygienická zařízení, rozhledny, trasy veřejné technické infrastruktury, duchovní centrum parkování na terénu jen na okrajích a do max. rozsahu 10% všech zpevněných ploch podzemní kapacitní parkování bez dopadu na úbytek zeleně max. celkový rozsah všech ploch přípustného využití je povolen (vč. všech zpevněných ploch) do 15 % hlavního využití PODMÍNEČNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: <ul style="list-style-type: none"> na ploše 17-Z7 (na výhradním nevyužívaném ložisku hnědého uhlí Droužkovice) je využití ZP podmíněno schválením odpisu zásob (vyměním z evidence zásob nebo jejich převodem ze zásob bilančních do zásob nebilančních) NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: <ul style="list-style-type: none"> veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití 	PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ: <ul style="list-style-type: none"> stavby a zařízení pro obchod a dopravní vybavenost, informační a duchovní centra - vše do zastavěné plochy jednoho objektu max. 25m² a max. výšky 4m; u rozhleden se výška nespécifikuje veřejná hygienická zařízení do max. zastavěné plochy jednoho objektu 10m² dětská hřiště do 400m² stavby se umísťují mimo ÚSES a záplavová území Poznámka: vhodné řešené plochy veřejné zeleně z hlediska druhové skladby a vedení cest mohou být součástí skladebných částí ÚSES <table border="1"> <tr> <td>MAX. VÝŠKA (m)</td> <td>MIN. % ZELENĚ</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>85</td> </tr> </table>	MAX. VÝŠKA (m)	MIN. % ZELENĚ	4	85
MAX. VÝŠKA (m)	MIN. % ZELENĚ				
4	85				

Pozn.1: Pro plochu 4-Z1 u zastávky ČD jsou v rámci ZP ve veřejné zeleni přípustné podzemní garáže.

Pozn.2: Pro plochu ZP v 7-P6 se připouští větší doplňkové stavby související s provozem parku s max. výškou do 8m

Pozn.3: Pro plochu 7-P6 přípustná přestavba budovy lázní pro účely kulturní, vzdělávací, sociální, sport, wellness služby

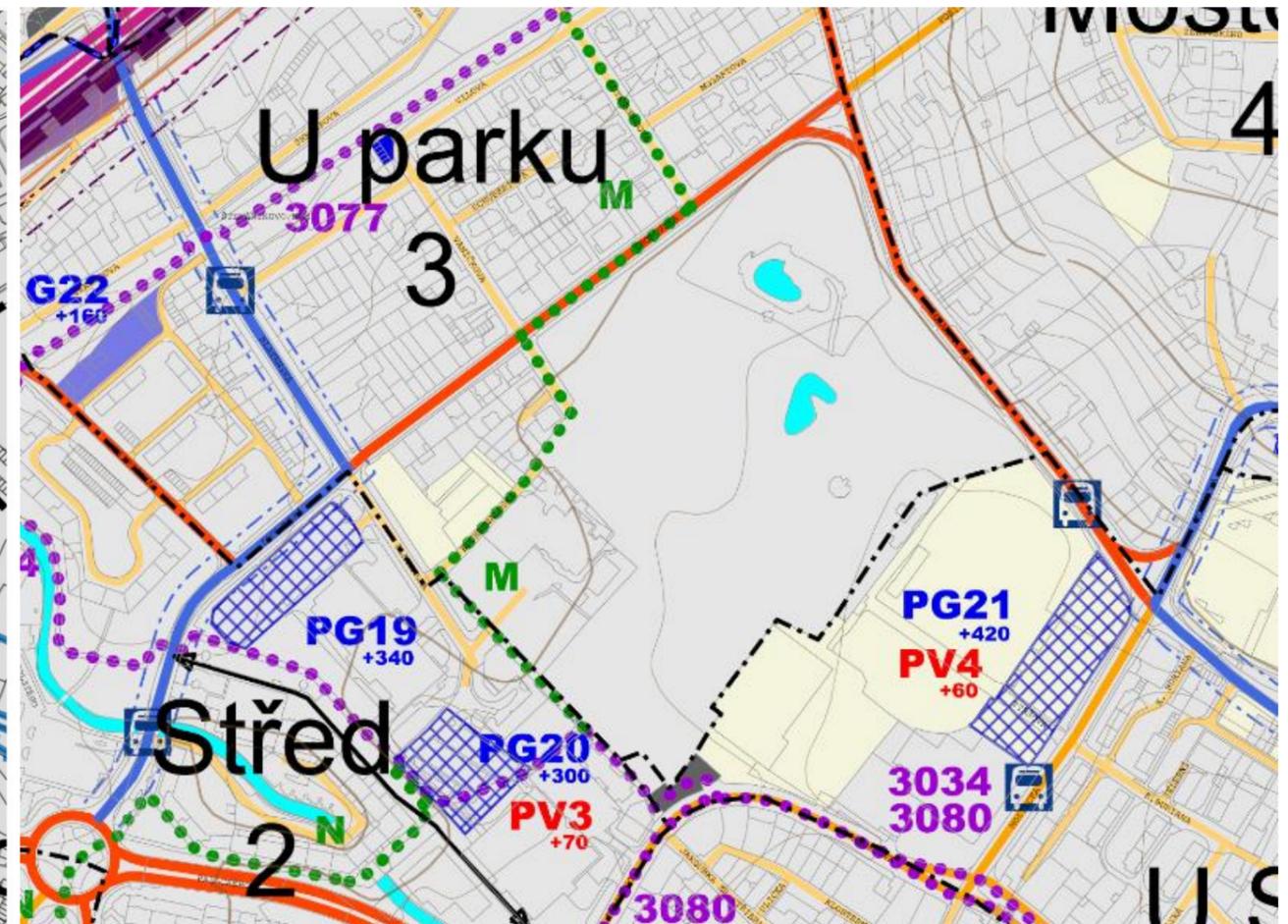
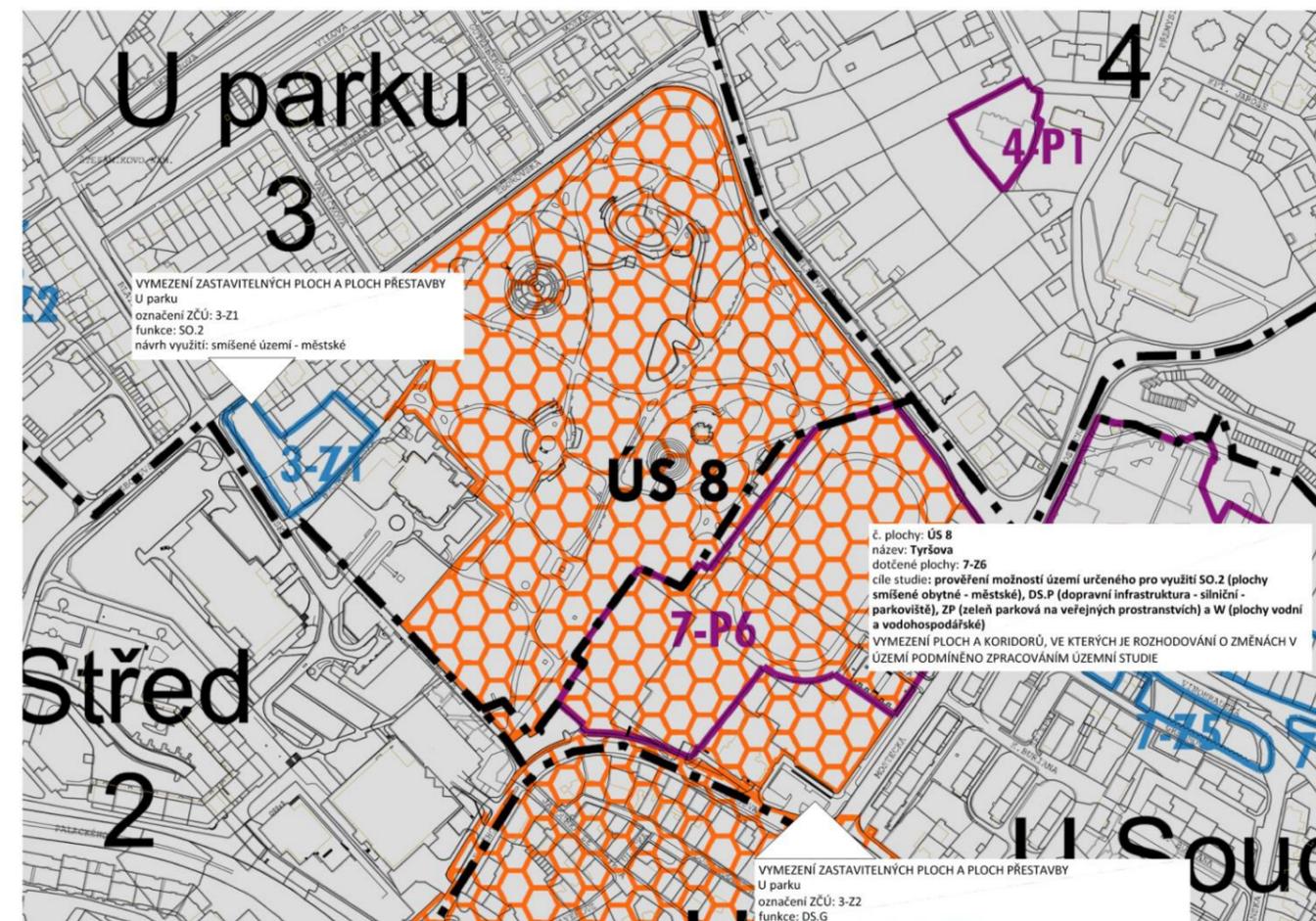
LEGENDA

STAV	NÁVRH	REZERVA
základní členění území		
ZASTAVITELNÉ PLOCHY		
PLOCHY PŘESTAVBY		
ÚZEMNÍ REZERVY (plocha, osa koridoru)		
ÚZEMÍ, KDE ZMĚNY V ÚZEMÍ PROVĚŘÍ ÚZEMNÍ STUDIE		
PLOCHY S REGULACNÍM PLÁNEM		
PLOCHY PODMÍNĚNĚ DOHODOU O PARCELACI		
mapový podklad a hranice		
KATASTRÁLNÍ MAPA		
HRANICE KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ		
HRANICE A NÁZEV URBANISTICKÉHO OBVODU		
HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ		
ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ		

MHD	
ZASTÁVKA MHD, PŘÍMĚSKÉ DOPRAVY	
DOCHÁZKOVÉ VZDÁLENOSTI OD MHD BUS (500 M)	
ZNAČENÉ CYKLISTICKÉ TRASY/STEZKY	
ZNAČENÉ TURISTICKÉ TRASY	
DŮLEŽITÁ PĚŠÍ PROPOJENÍ	

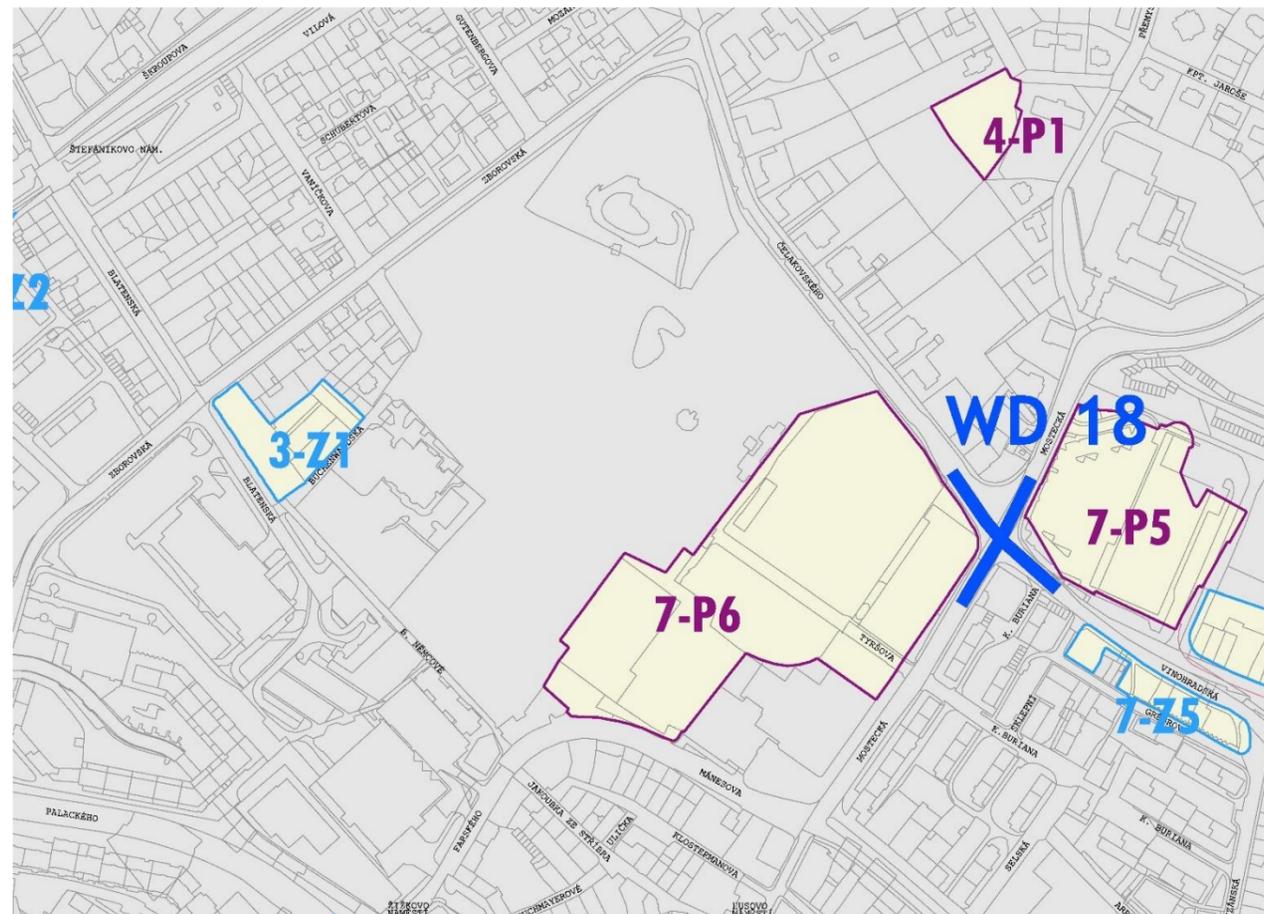
LEGENDA

STAV	NÁVRH	REZERVA
dopravní infrastruktura		
ŽELEZNIČNÍ TRASA CELOSTÁTNÍ S OCHRANNÝM PÁSMEM 60 m OD OSY KRAJNÍ KOLEJE		
VLEČKA S OCHRANNÝM PÁSMEM 30 m OD OSY KRAJNÍ KOLEJE		
RUŠENÉ ÚSEKY VLEČKY		
REZERVA PŘELOŽKY TRATI		
NÁDRAŽÍ, ZASTÁVKA		
SILNICE I. TŘÍDY VČ. OCHRANNÉHO PÁSMÁ 50 m OD OSY KOMUNIKACE		
SILNICE II. TŘÍDY VČ. OCHRANNÉHO PÁSMÁ 15 m OD OSY KOMUNIKACE		
MÍSTNÍ SBĚRNÉ KOMUNIKACE		
MÍSTNÍ OBSLUŽNÉ KOMUNIKACE VYŠŠÍHO VÝZNAMU		
MÍSTNÍ OBSLUŽNÉ KOMUNIKACE OSTATNÍ		
OKRUŽNÍ KŘÍŽOVATKA		
REZERVA KOMUNIKACE (osa; bez rozlišení tříd)		
ROZŠŘENÍ KOMUNIKACE		
ČERPAČÍ STANICE POHONNÝCH HMOT		
PODZEMNÍ GARÁŽE (V INDEKXU OZNAČEN POČET NOVÝCH PARK. STÁNÍ)		
PARKOVIŠTĚ/GARÁŽE (V INDEKXU OZNAČEN POČET NOVÝCH PARK. STÁNÍ)		
VEŘEJNÉ PARKOVIŠTĚ PRO NÁVŠTĚVNÍKY CENTRA MĚSTA (V INDEKXU OZNAČEN POČET NOVÝCH PARKOVACÍCH STÁNÍ)		
AUTORUSOVÉ NÁDRAŽÍ		
ZASTÁVKA MHD, PŘÍMĚSKÉ DOPRAVY		
DOCHÁZKOVÉ VZDÁLENOSTI OD MHD BUS (500 M)		
ZNAČENÉ CYKLISTICKÉ TRASY/STEZKY		
ZNAČENÉ TURISTICKÉ TRASY		
DŮLEŽITÁ PĚŠÍ PROPOJENÍ		
doprava letecká		
OCHRANNÉ PÁSMO LETIŠTĚ - PROTI NEBEZPEČNÝM A KLAMAVÝM SVĚTLŮM		
OCHRANNÉ PÁSMO LETIŠTĚ - OP VZLETOVÉHO A PŘIBLIŽOVACÍHO PROSTORU		
plochy dopravní infrastruktury		
DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA - GARÁŽE (V INDEKXU OZNAČEN POČET NOVÝCH PARKOVACÍCH STÁNÍ)		
DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA - PARKOVIŠTĚ (V INDEKXU OZNAČEN POČET NOVÝCH PARKOVACÍCH STÁNÍ)		
DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA - DOPRAVNÍ TERMINÁLY		
DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA - ČERPAČÍ STANICE		
DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA - ŽELEZNIČNÍ		
PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ		
mapový podklad a hranice		
KATASTRÁLNÍ MAPA		
VRSTEVNICE		
HRANICE KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ		
HRANICE A NÁZEV URBANISTICKÉHO OBVODU		
HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ		
NÁVRHOVÉ ČARY		
HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ VYMEZENÉHO K 5/2020		
ZASTAVITELNÉ PLOCHY		
koridory dopravní infrastruktury upřesněné ze ZÚR		
OPTIMALIZACE ŽELEZNIČNÍCH TRATÍ		
ZKAPACITNĚNÍ SILNICE I/13		



LEGENDA

STAV	NÁVRH
veřejně prospěšné stavby a opatření	
plochy a koridory s možností vyvlastnění (dle §170 zák. č. 183/2006 Sb.)	
	WD DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA (plochy, koridory)
	WD DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA (koridory značené osou)
	WT TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA
	WT TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA (koridor)
	WU ZALOŽENÍ PRVKŮ ÚSES
plochy a koridory pouze s možností uplatnění předkupního práva (dle §101 zák. č. 186/2006 Sb.)	
	PO OBČANSKÉ VYBAVENÍ - VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA
	PP VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ
základní členění území	
	13-Z1 ZASTAVITELNÉ PLOCHY
	18-P1 PLOCHY PŘESTAVEB
mapový podklad a hranice	
	KATASTRÁLNÍ MAPA
	HRANICE KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ
	HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
	NÁVRHOVÉ ČÁRY
	HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ VYMEZENÉHO K 5/2020

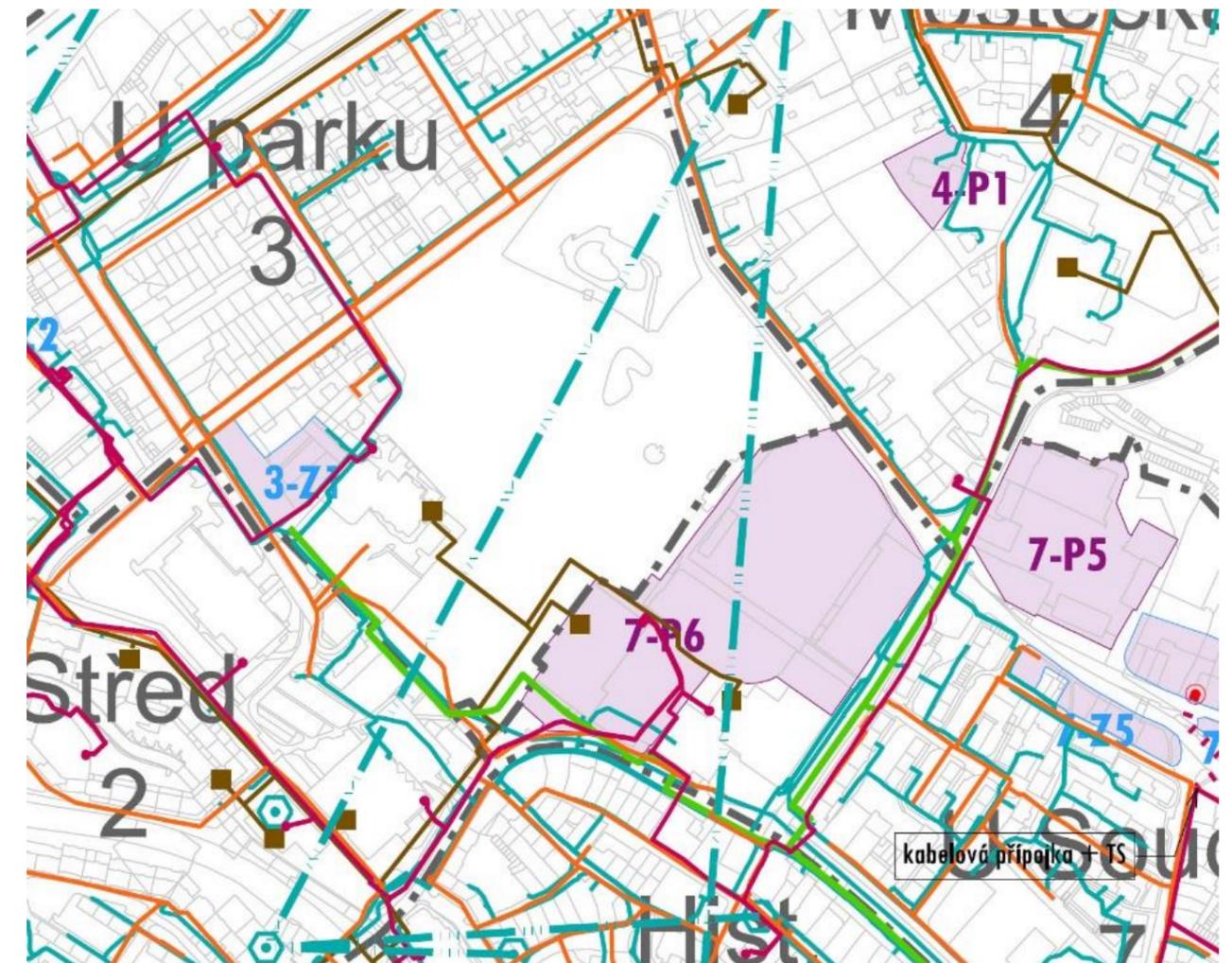


WD 18

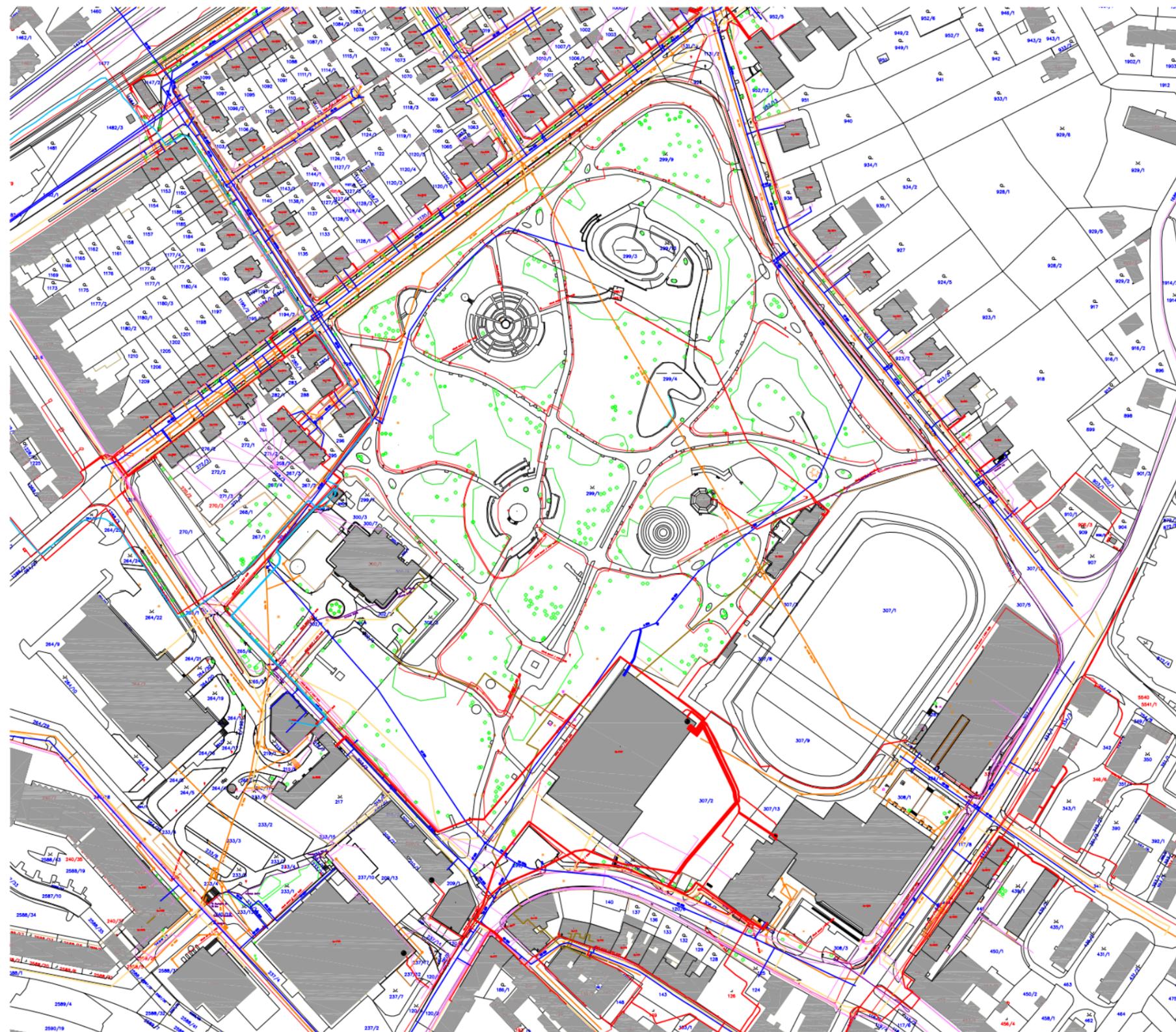
Úprava křižovatky Vinohradská - Mostecká

LEGENDA

STAV	NÁVRH	REZERVA
energetika		
plyn		
	VEDENÍ PLYNOVODU VVTL	
	VEDENÍ PLYNOVODU VTL	
	VEDENÍ PLYNOVODU STL	
	VEDENÍ PLYNOVODU NTL	
	OCHRANNÉ PÁSMO PLYNOVODU*	
	BEZPEČNOSTNÍ PÁSMO PLYNOVODU	
	REGULAČNÍ STANICE	
elektrická energie		
	VRCHNÍ VEDENÍ VVN 220 kV	
	VRCHNÍ VEDENÍ VVN 110 kV	
	VRCHNÍ VEDENÍ VN 22 kV	
	PODZEMNÍ VEDENÍ	
	OCHRANNÉ PÁSMO VEDENÍ**	
	TRAFOSTANICE	
centrální zásobování teplem		
	HORKOVOD	
	PRIMÁR	
	VÝMĚŇKOVÁ STANICE	
telekomunikace		
	RADIORELÉOVÁ TRASA	
	ELEKTRONICKÉ KOMUNIKAČNÍ ZAŘÍZENÍ	
	KOMUNIKAČNÍ VEDENÍ - OPTICKÉ	
	KOMUNIKAČNÍ VEDENÍ - METALICKÉ A OSTATNÍ	
základní členění území		
	17-Z1 ZASTAVITELNÉ PLOCHY	
	17-P1 PLOCHY PŘESTAVEB	
mapový podklad a hranice		
	KATASTRÁLNÍ MAPA	
	HRANICE URBANISTICKÉHO OBVODU	
	HRANICE KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ	
	HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	
	HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	
INFORMATIVNÍ ČÁST:		
*OP plynovody nezakreslováno u STL, NTL		
VVTL plynovody (od okraje potrubí)		
do DN 300	150 m	
do DN 250	150 m	
nad DN 500	500 m	
VTL plynovody (od okraje potrubí)		
do DN 100	3 m	
do DN 250	25 m	
nad DN 250	40 m	
NTL, STL a přípojky v zastavěném území		
1 m na obě strany od půdorysu		
ostanní plynovody a přípojky	4m na obě strany od půdorysu	
technologické objekty	4m od půdorysu	
**OP elektrického vedení nezakreslováno u podzemního vedení		
od krajního vodiče na obě strany		
1 - 35 kV vč.	7m (2m, 1m) dle typu izolace	
35 - 110 kV vč.	12 m	
110 - 220 kV vč.	15 m	
220 - 400 kV vč.	20 m	
nad 400 kV	30 m	



C.1.2. Digitální technická mapa města Chomutova



- LEGENDA
-  kanalizace
 -  plyn
 -  vodovod
 -  elektřina - veřejné osvětlení
 -  elektřina ČEZ
 -  komunikační vedení Telco Pro Services, a.s.
 -  telekomunikace
 -  horkovod
 -  optická síť

C.2. DOPLŇUJÍCÍ PRŮZKUMY A ROZBORY

C.2.1. Hydrologický a geologický průzkum

V březnu 2018 proběhl v prostoru parku hydrogeologický průzkum pro účely zasakování srážkových vod.

Zpracovatel posudku – RNDr. L. Horčíčka - Geologické služby s.r.o., Dukelská 1779, Chomutov

Účelem posudku bylo ověření geologických poměrů v lokalitě, která byla vybrána pro zasakování zvláště vod z objektu divadla.

ZÁVĚR A DOPORUČENÍ

Na základě objednávky Statutárního města Chomutov provedly Geologické služby s.r.o. průzkum geologických a hydrogeologických poměrů lokality (ve smyslu vodního zákona č. 254/2001 Sb. o zadržování srážkových vod v krajině) v místech plánované likvidace srážkových vod z areálu Městského divadla v Chomutově do horninového podloží na pozemku p.č. 299/1 v k.ú. Chomutov I.

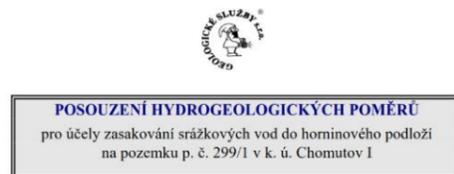
Pro zjištění geologické skladby podloží pozemku, úrovně HPV a stanovení hodnoty koeficientu vsaku podloží hornin byly na lokalitě odvrtny 2 průzkumné vrty s hloubkou 6 a 4 m. Na vrtu V2 byla provedena vsakovací zkouška podle metodiky ČSN 75 9010 pro stanovení koeficientu vsaku kv.

Geologický podklad lokality tvoří půdní horizont a deluvium do hloubky 0,80-1,40 m složený z písčité a štěrkovité hlíny, dále až do hloubky 3,55-3,6 m byly zjištěny proluviální hlinité štěrky s poloopravenými valouny rul a křemene až 15 cm. Pod hlinitými štěrky od této hloubky začínají terciární jíly.

Hladina podzemní vody se na lokalitě pohybuje v hloubce 2,35-2,6 m pod terénem přibližně v polovině průlinově propustných proluviálních štěrků. Z tohoto důvodu HPV je limitující pro vsakování srážkových vod (viz odstavec 6.1.7 ČSN 759010). Oba průzkumné vrty na lokalitě byly do hloubky 2,35-2,6 m suché. Terciární jíly v podloží štěrků jsou téměř nepropustné.

Pro hydrotechnické výpočty při dimenzování vsakovacího zařízení doporučujeme použít vsakovací zkouškou prokázaný koeficient vsaku kv = 5.10-6 m³.s-1.m-2. Tato velikost zasakovacího parametru ještě umožňuje bezproblémový zásak vod do horninového podloží bez negativního ovlivnění místních hydrogeologických poměrů.

ZÁVĚR: Ze zjištěných geologických i hydrogeologických poměrů lokality vyplývá, že srážkové vody z areálu Městského divadla v Chomutově lze zasakovat do horninového podloží na části pozemku p.č. 299/1 v k.ú. Chomutov I za podmínek specifikovaných v kap. 3, aniž by došlo k zásadnímu ovlivnění místních hydrogeologických poměrů, tzn. zvýšení HPV, podmáčení terénu, přetoku vody na povrch, ovlivnění okolních staveb, zatopení sklepů atd. Předpokládá se vertikální pohyb vsakované vody až k HPV v



Závěrečná zpráva hydrogeologického průzkumu
Vyjádření osoby s odbornou způsobilostí

Objednatel posudku: Statutární Město Chomutov, Zborovská 4602, 430 28 Chomutov



vrtná souprava na pozici vrtu V2

Chomutov, březen 2018

úrovni 2,35-2,6 m pod terénem, tudíž nedojde k ovlivnění žádných staveb (i podsklepených) v okolí lokality.



GEOLOGICKÝ PROFIL VRTU V1

hloubka (m)	odběr vz. (m)	třída ČSN 73 1001	popis zeminy
0,40		Y-F3 MS	Navázka - hlína písčitá (humózní), šedohnědá, s kameny a střepy do 5 cm, pevné konzistence
0,90		F3 MS	Hlína písčitá - tmavě šedohnědá, slabě humózní, s kameny do 5 cm, pevné konzistence
1,40		F1 MG	Hlína štěrkovitá (deluviální), hnědošedá, opracované valouny rul a křemene 1-5 cm, pevné konzistence
3,60		G4 GM	Štěrky hlinité (proluviální), rezavě šedý, opracované valouny rul a křemene 1-15 cm, ulehly, pevné konzistence, od 2,5 m zvodněly
6,00		F7 MH	Hlína s velmi vysokou plasticitou - terciární jíl, šedá, rezavě skvrnitá, s ohlasy, tence destičkovitě odlučný, tuhopevné konzistence

Sonda ukončena v hloubce: 6,00 m
Hladina podzemní vody naražená: cca 2,65 m
Hladina podzemní vody ustálená: 2,60 m



V1 situace sondy

V1 - vyvrtané zeminy

V1 detail proluviálních, hlinitých štěrků

12



GEOLOGICKÝ PROFIL VRTU V2

hloubka (m)	odběr vz. (m)	třída ČSN 73 1001	popis zeminy
0,25		F3 MS	Hlína písčitá (humózní), šedohnědá, s kameny do 5 cm, pevné konzistence
0,80		F1 MG	Hlína štěrkovitá (deluviální), hnědošedá, opracované valouny rul a křemene 1-5 cm, pevné konzistence
3,55		G4 GM	Štěrky hlinité (proluviální), rezavě šedý, opracované valouny rul a křemene 1-15 cm, ulehly, pevné konzistence, od 2,5 m zvodněly
4,00		F7 MH	Hlína s velmi vysokou plasticitou - terciární jíl, šedá, rezavě skvrnitá, s ohlasy, tence destičkovitě odlučný, tuhopevné konzistence

Sonda ukončena v hloubce: 4,00 m
Hladina podzemní vody naražená: cca 2,40 m
Hladina podzemní vody ustálená: 2,35 m



V2 situace sondy

V2 - vyvrtané zeminy

V2 detail proluviálních, hlinitých štěrků

Geologické služby s.r.o., Dukelská 1779, 430 02 Chomutov, tel. 605252144

Geologické služby s.r.o., Dukelská 1779, 430 02 Chomutov, tel. 605252144

C.3. MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY

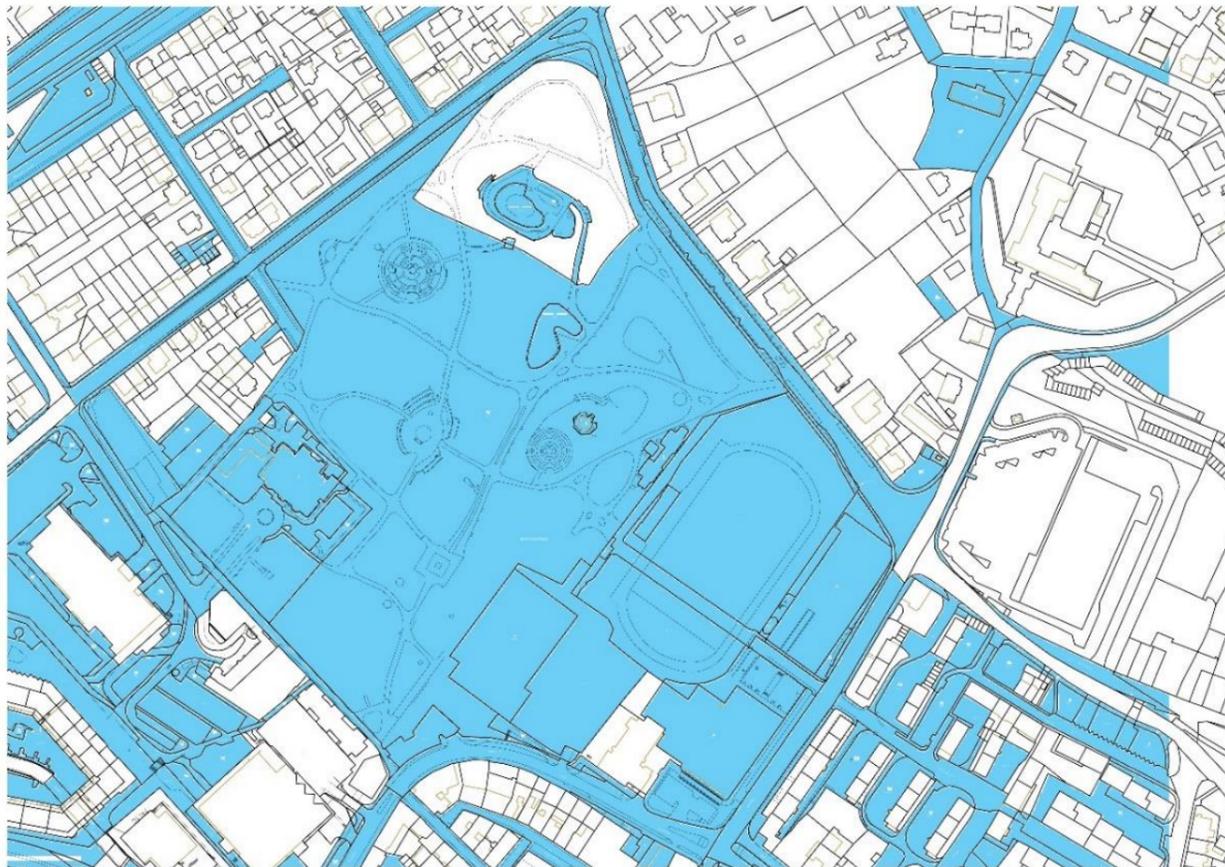
C.3.1. Klíčoví vlastníci v území

Statutární město Chomutov

Obec: Chomutov [562971] /
Katastrální území: Chomutov I [652458]
Číslo LV: 1
Vlastnické právo Statutární město Chomutov, Zborovská 4602, 43001 Chomutov

TJ VTŽ CHOMUTOV, z.s

Obec: Chomutov [562971]
Katastrální území: Chomutov I [652458]
Číslo LV: 911
Vlastnické právo TJ VTŽ CHOMUTOV, z.s., Mánesova 1999, 43001 Chomutov



Římskokatolická farnost - děkanství Chomutov

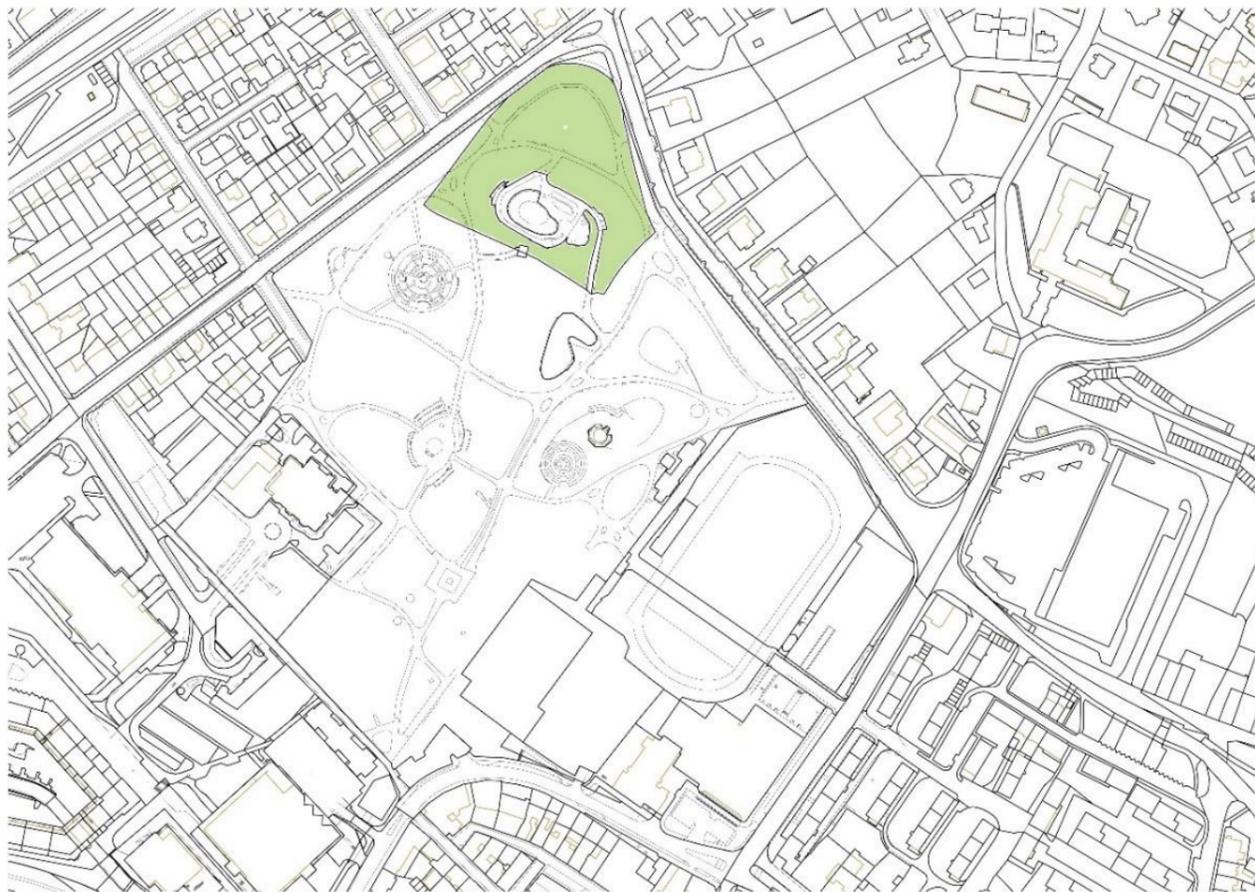
Obec: Chomutov [562971]
Katastrální území: Chomutov I [652458]
Číslo LV: 1611
Vlastnické právo: Římskokatolická farnost - děkanství Chomutov, náměstí 1. Máje 2, 43001 Chomutov

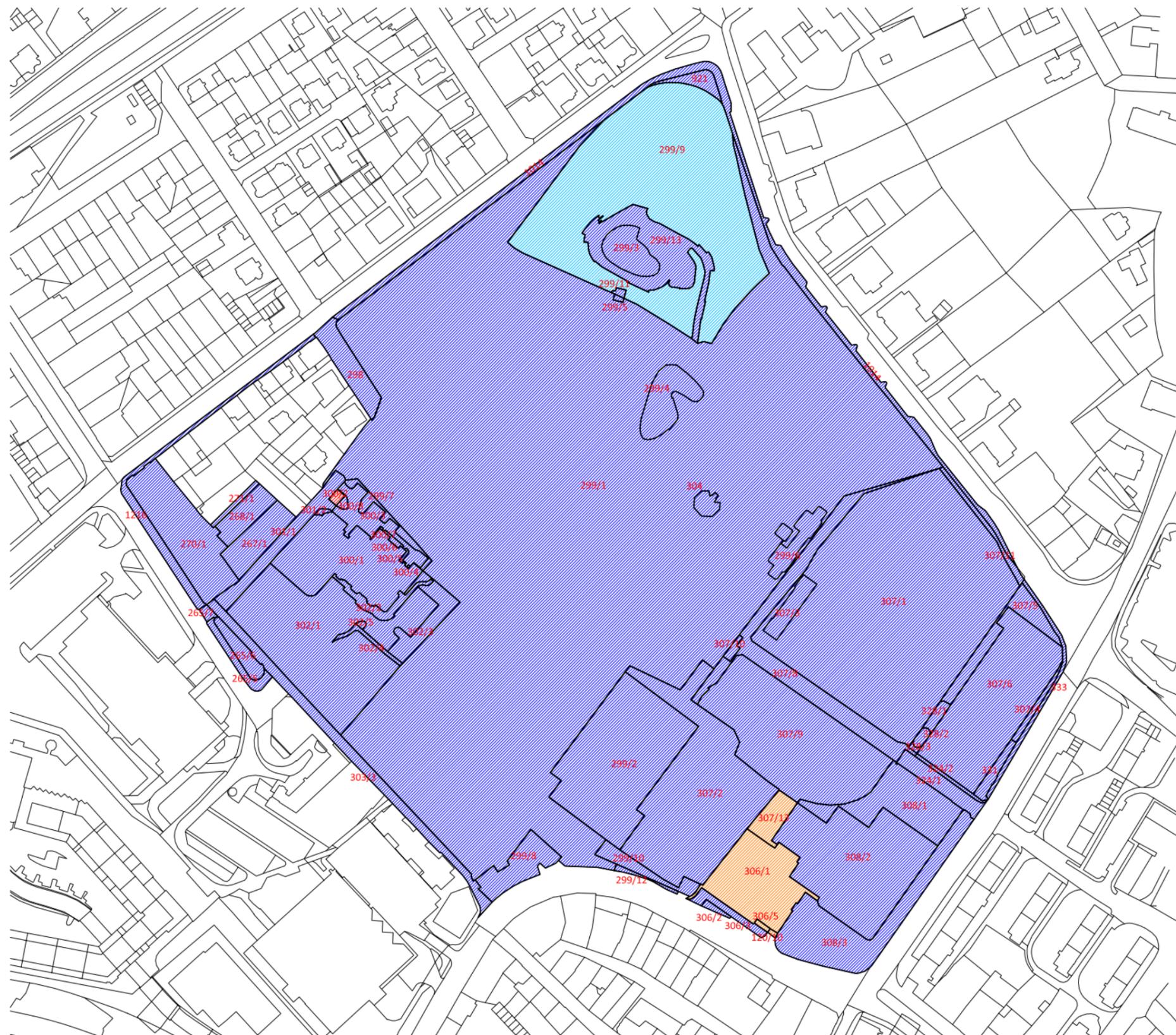
Dětský domov a Školní jídelna, Chomutov

Obec: Chomutov [562971]
Katastrální území: Chomutov I [652458]
Číslo LV: 2919
Vlastnické právo: Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem

Hospodaření se svěřeným majetkem kraje

Dětský domov a Školní jídelna, Chomutov, Čelakovského 822, příspěvková organizace, Čelakovského 822/8, 43001





- LEGENDA
-  Statutární město Chomutov
 -  Římskokatolická farnost - děkanství Chomutov
 -  TJ VTŽ CHOMUTOV, z.s
 -  ČEZ Distribuce, a. s.

C.3.2. Funkční využití ploch katastr nemovitostí – specifikace dle druhu pozemku





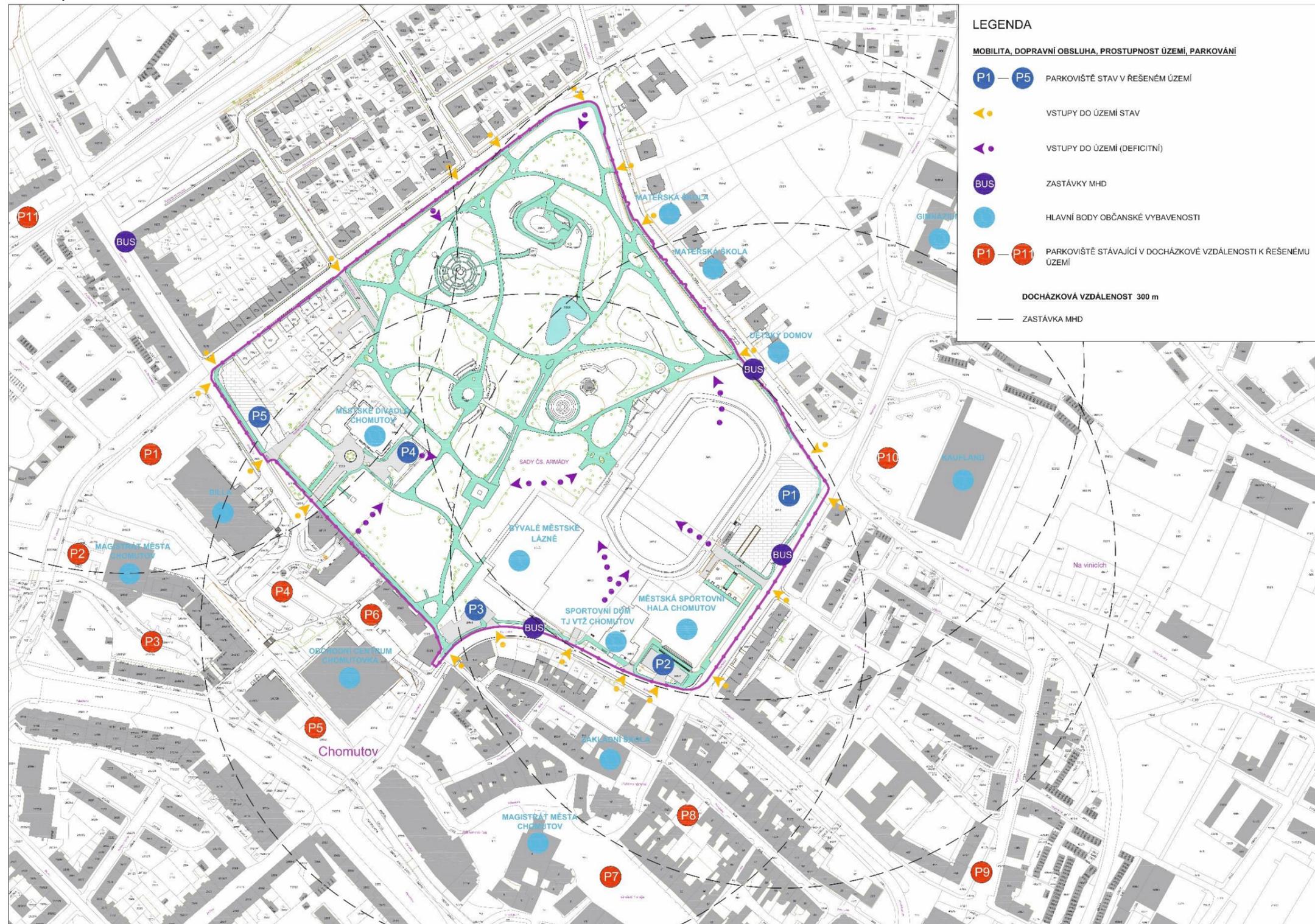
LEGENDA

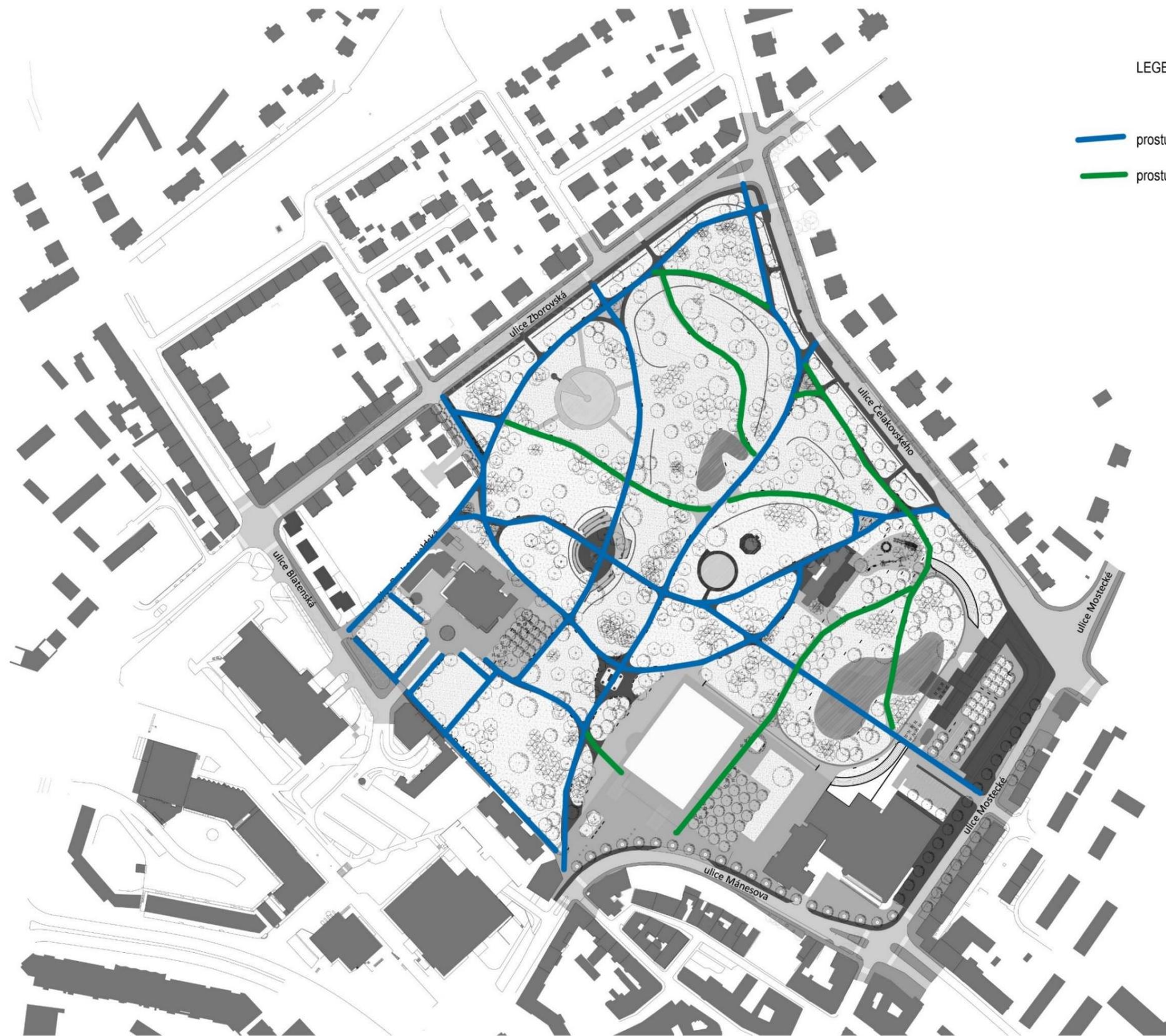


- jiná plocha
- manipulační plocha
- ostatní komunikace
- silnice
- společný dvůr
- sportoviště a rekreační plocha
- vodní nádrž umělá
- zbořeniště
- zeleň

D. ROZBOR STRUKTUR, VAZEB A HODNOT V ÚZEMÍ

D.1. MOBILITA A DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA, PROSTUPNOST ÚZEMÍ, SPOJENÍ ZÁJMOVÝCH BODŮ, PARKOVÁNÍ

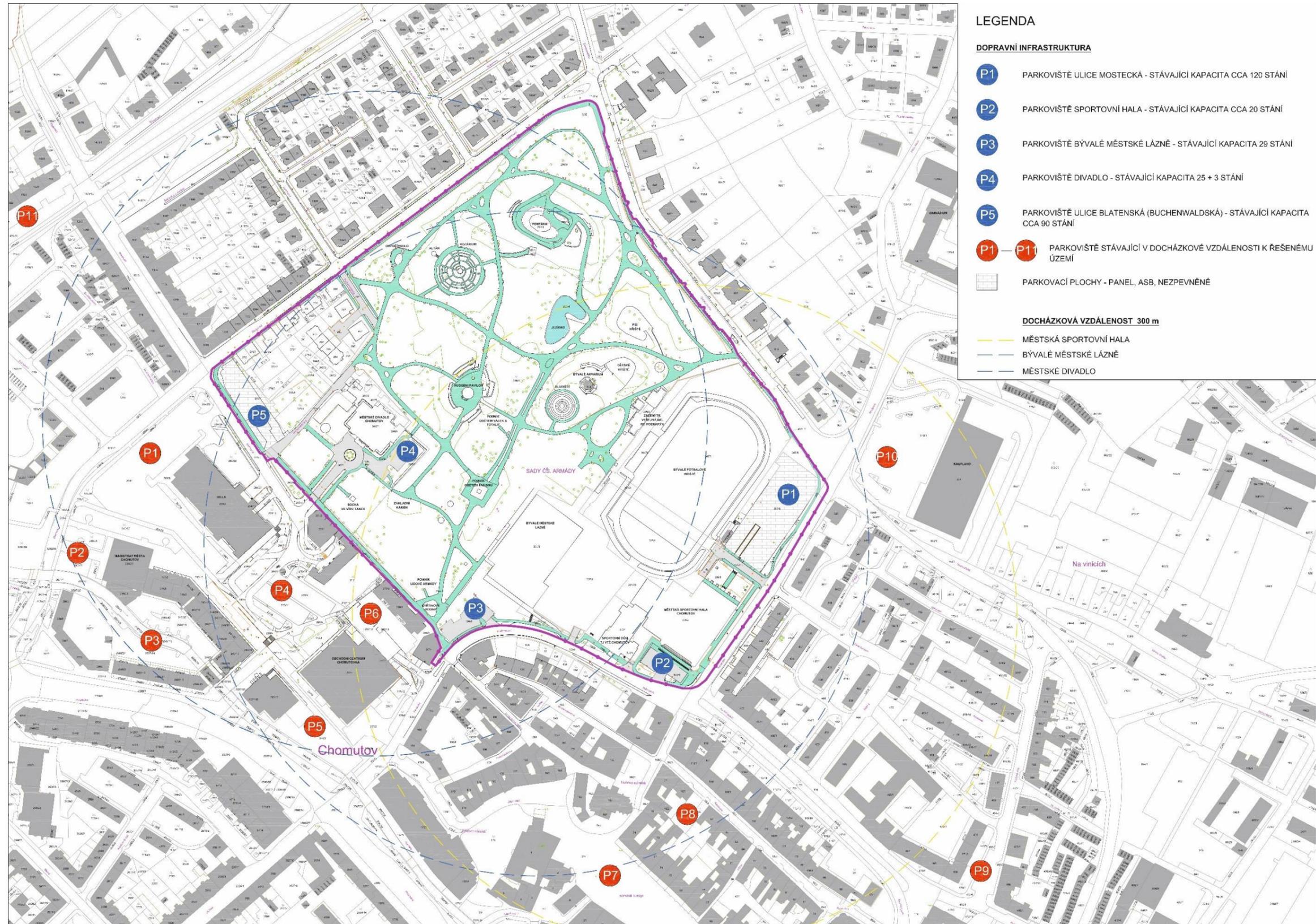




LEGENDA

- prostupnost územím - hlavní trasy
- prostupnost územím - vedlejší trasy

Parkoviště a jejich dostupnost od objektů občanské vybavenosti v řešeném území



D.2. MOŽNOSTI REKREACE A SPORTU

V parku se nachází jedno hřiště pro děti s herními prvky spíše s přírodním charakterem, hřiště je v těsné blízkosti budovy technického zázemí spolu s přírodním bludištěm. Nedaleko je i hřiště pro psy.

V parku je rozmístěno dostatečné množství laviček a odpadkových košů.

K zastavení a odpočinku slouží i nedávno rekonstruované rozárium a nedaleké odpočívadlo.

Stávající vodní plocha je okrasným jezírkiem, na něj navazující vodní fontána je zničená a nefunkční.

Ve východní části se nachází fotbalové hřiště s tribunami umístěnými na nasypných valech. Je zde umístěno jak fotbalové hřiště, tak atletické doskočiště a skateboardová dráha. Celý prostor je zanedbaný a poničený – již neslouží svému účelu.

V jižní části je budova městských lázní. Objekt je zavřený, částečně poničený.

V centrální části je altán – hudební pavilon, s terasami.

V jihozápadní části se nachází městské divadlo poskytující široký kulturní program.

V jižní části je objekt bývalých městských lázní, které již však nejsou provozovány.

V západním rohu řešeného území se nachází historická vilová zástavba.

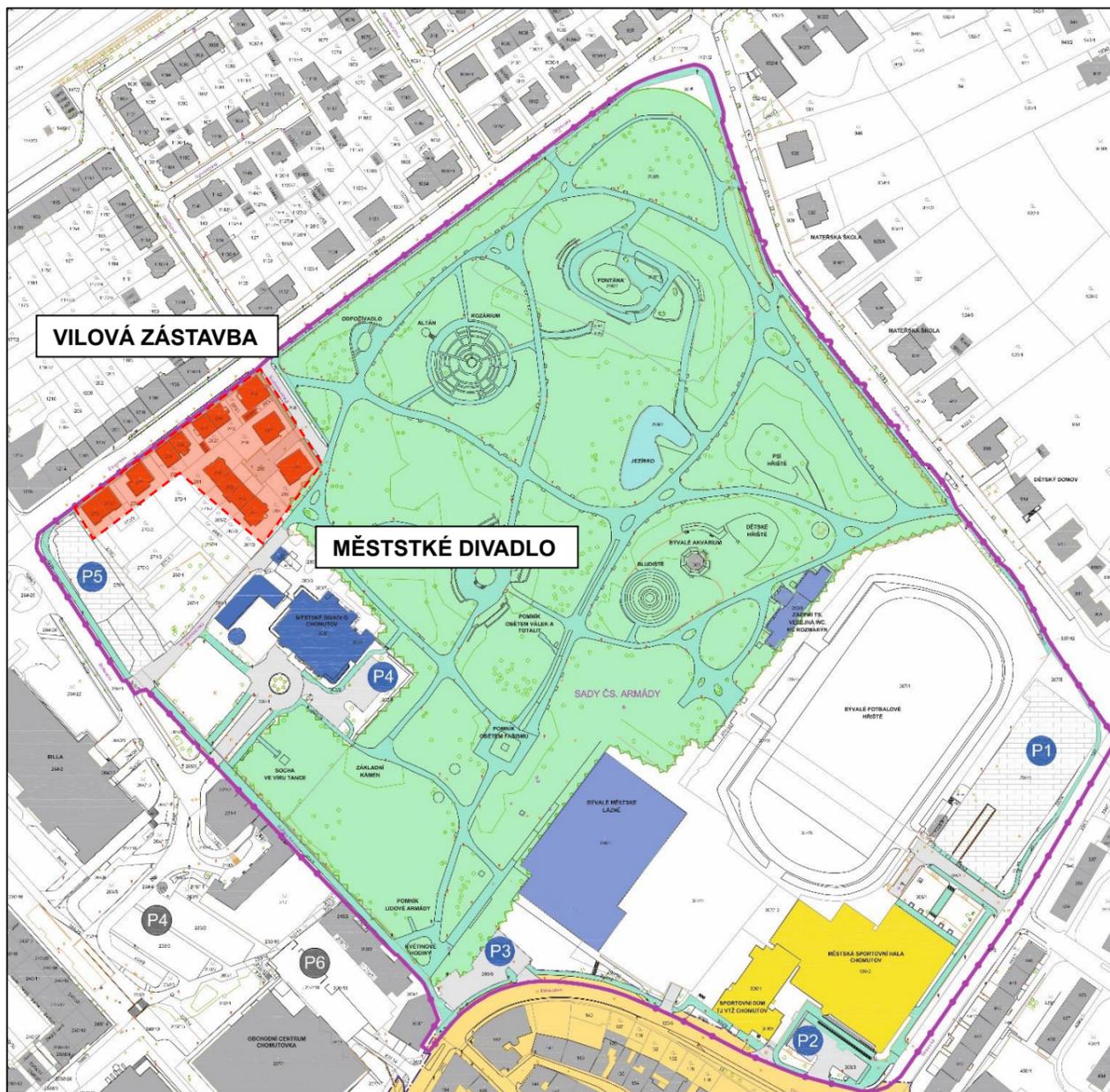
V jižní části řešené území sousedí s územím městské památkové zóny.



D.4. ARCHITEKTONICKÉ HODNOTY

Hlavní architektonickou hodnotu řešeného území tvoří objekt městského divadla nacházející se na jihozápadní hranici městského parku. Podrobný návrh budovy budoucího divadla byl hotov v dubnu roku 1904. Autorem návrhu je pravděpodobně městský inženýr Landisch. Stavba začala vzápětí a v květnu následujícího roku již probíhalo ofertní řízení na dokončovací stavební práce a na pronájem restaurace. Datum otevření divadla se předpokládá počátku podzimní divadelní sezóny roku 1905.

V severozápadní části řešeného území v ulici Zborovská a Buchenwaldská se nachází kvalitní vilová zástavba z počátku 20. století. Tato historická zástavba představuje jednu z architektonických hodnot v území.



Pohled 3D model (zdroj: <http://www.seznam.cz>)

Městské divadlo Chomutov



Vilová zástavba



E. ROZBOR POŽADAVKŮ NA ZMĚNY V ÚZEMÍ

V řešeném území se nachází v současné době několik objektů, které vyžadují volbu nové funkce nebo rozšíření stávající, která by do budoucna zajistila jejich prosperitu, využitelnost a přínos pro obyvatele města.

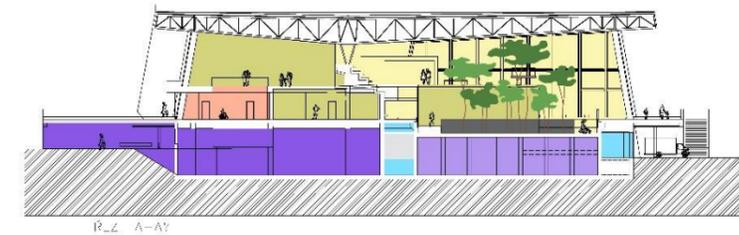
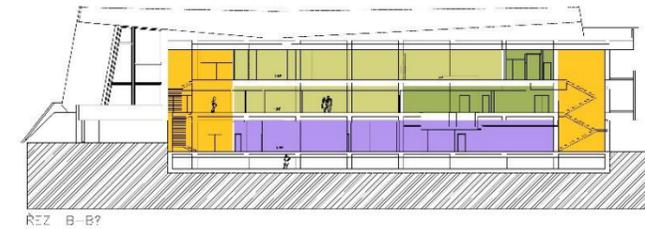
Objekt bývalých městských lázní

- Provoz ukončen v roce 2012. V rámci platného ÚP je s plochou areálu uvažováno jako s návrhovou plochou s funkčním využitím ZP „Zeleň parková na veřejných prostranstvích“. Kromě absence využití je problematické propojení objektu s okolím, a to jak předprostorem – hlavním nástupem do objektu, tak s okolním parkem. Pro budoucí funkční zapojení objektu je nezbytné provést výběr vhodného hlavního funkčního využití, které bude korespondovat s okolním a nebude klást na území neúnosné provozní nároky. V rámci přípravy revitalizace objektu je nezbytné zajistit i soulad s platnou územně plánovací dokumentací – Územním plánem Chomutov. Z poslední doby existuje několik názorů na řešení konverze dnes nefunkčních městských lázní, respektive objektu stavby bývalých městských lázní. Jednou je architektonická studie ateliéru Vrtiška-Žák „Revitalizace městských lázní Chomutov“ (2020), druhou je návrh studia Acht spol. s r. o. „Ověřovací studie využití lázní Chomutov“ (2022).

Studie „Revitalizace městských lázní Chomutov“, autor Vrtiška&Žák (2020)



„Ověřovací studie využití lázní Chomutov“, autor studio Acht spol. s r. o. (2022)



Bohužel ani jedna varianta nesouzní zcela s názorem celostního pojetí širšího území ve smyslu propojení záměru konverze Městských lázní s budoucím parkem, který obepíná tento objekt.

Nejsmyslnějším řešením se jeví hledat dál vhodnou a životaschopnou transformaci objektu lázní včetně zvážení alternativy demolice stávajícího objektu a návrhu stavby zcela nové. S respektem k podmínkám propojení života se záměrem parku v celém prostorovém rozsahu tak, jak naznačuje studie „Městský park Chomutov“ (11 / 2020, zadavatel: Město Chomutov, zhotovitel: New Visit s.r.o.).

Objekt bývalého fotbalového stadionu

- Po ukončení provozu a s ním spojené údržby areálu je celá plocha nevyužita a v nevyhovujícím stavu s ohledem na svoji lokaci v sousedství s parkem a nedalekou městskou památkovou zónou. V rámci platného ÚP je s plochou areálu uvažováno jako s návrhovou plochou s funkčním využitím ZP „Zeleň parková na veřejných prostranstvích“. Toto funkční využití předurčuje plochu bývalého fotbalového stadionu k zapojení do kompozičního řešení parku jako veřejného prostoru lokálního biocentra s možností kombinace s volnočasovým sportovním využitím.

Parkovací plocha u komunikace v ulici Mostecká

- Venkovní parkovací plocha se stávající kapacitou cca 120 parkovacích míst s nesourodým povrchem. V rámci platného ÚP je s plochou parkoviště uvažováno jako se zastavitelnou plochou s funkčním využitím BH „Bydlení hromadné – v bytových domech“ v kombinaci s podzemními garážemi. Funkce stanovená ÚP v sousedství parku poskytne atraktivní formou trvalého bydlení v centru města. Vybudování podzemního parkování jako součást nové bytové zástavby nahradí současné venkovní a vyřeší tak současné neefektivní a neměstotvorné využití plochy v centru města. Podzemní parkování by mělo alespoň částečně dotovat nároky na odstavné plochy pro objekty občanské vybavenosti nacházející se v řešeném území.

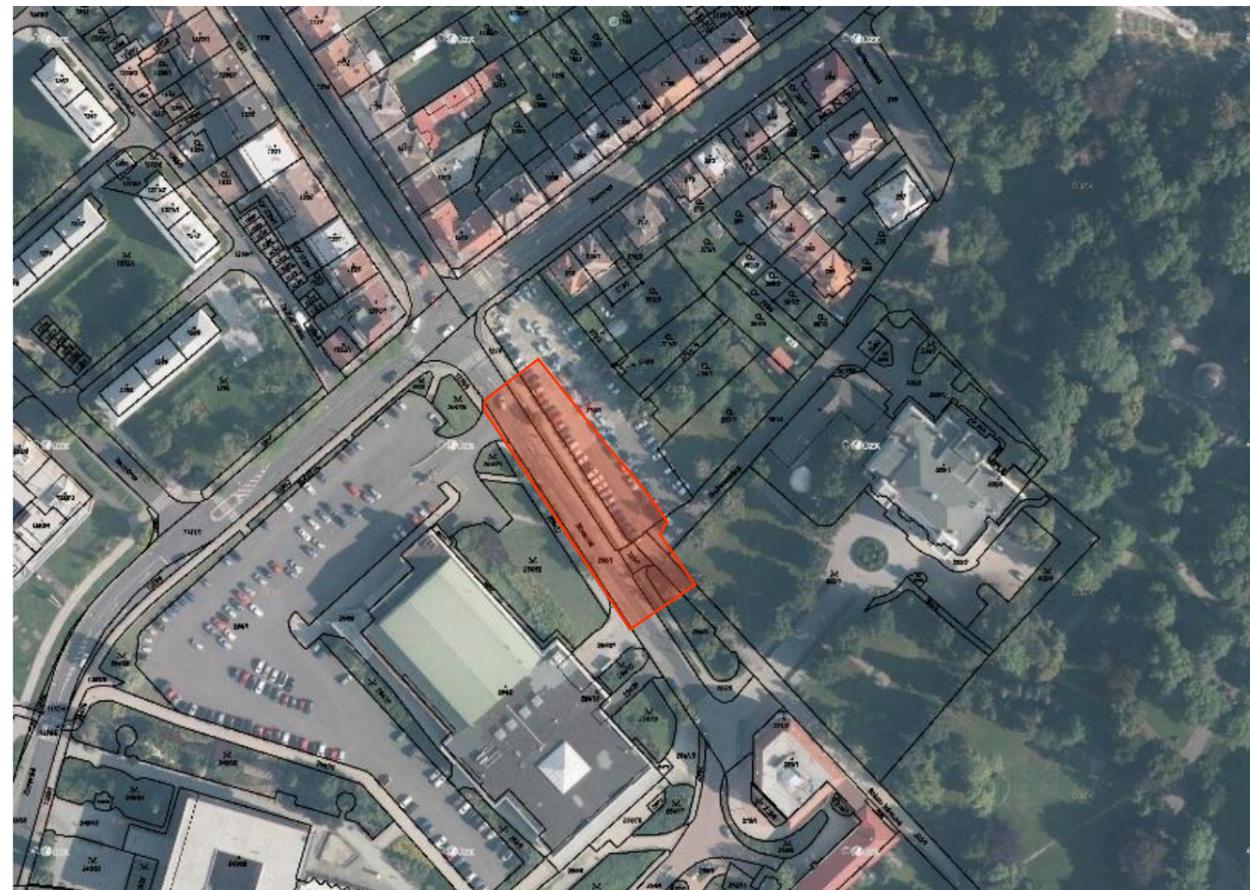
Plocha parkoviště v ulici Mostecká zakres do ortofotomapy



Parkovací plocha u komunikace v ulici Blatenská

- Venkovní parkovací plocha se stávající kapacitou cca 90 parkovacích míst částečně nezpevněné. V rámci platného ÚP je s plochou parkoviště uvažováno jako se zastavitelnou plochou s funkčním využitím SO.2 „Plochy smíšené obytné – městské“. Nové doplnění blokové zástavby musí zohledňovat existenci stávajících hodnot nacházejících se v území, kterými jsou zejména objekt městského divadla a stávající vilová zástavba.

Plocha parkoviště v ulici Mostecká zakres do ortofotomapy



Objekt rodinného centra

- Objekt plní několik funkcí najednou. Slouží jako zázemí TS, veřejné toalety a do května 2021 byl objekt současně využíván jako rodinné centrum. Následně byla funkce rodinného centra nahrazena funkcí rychlého občerstvení – zmrzlinárnou. Objekt by bylo vhodné doplnit o další aktivity a funkce, které by zajistily zvýšení atraktivity s ohledem na lokaci objektu v centrální části řešeného území.

Kašna, fontána a jezírko

- Objekty jsou v nevyhovujícím stavebně technickém stavu. Z pohledu zapojení současných objektů do veřejného prostoru parku by zasloužily provedení kvalitní rekonstrukce, která by obnovila tyto vhodné přírodě blízké vodní prvky

F. ROZBOR OHROŽENÍ, RIZIK A PROBLÉMŮ V ÚZEMÍ

V rámci provedených doplňujících průzkumů a rozborů byly analyzovány hlavní problémy narušující strukturu a funkčnost řešeného území a eliminující jeho plnohodnotné zapojení do kompozice centrální části města Chomutov. Jednotlivé problémy jsou znázorněny v grafické části doplňujících průzkumů a rozborů výkrese č. 03 – Problémový výkres.

Řešené území se nachází v centrální části města a po jeho severní hranici prochází komunikace v ulici Čelakovského s provozem automobilové dopravy, zastávkou MHD (autobus, trolejbus). Východní hranici pak tvoří místní sběrná komunikace v ulici Mostecká s provozem automobilové dopravy a zastávkou MHD (autobus). Jižní hranici tvoří místní sběrná komunikace v ulici Mánesova s provozem automobilové dopravy a zastávkou MHD (autobus). Západní hranici tvoří místní sběrná komunikace v ulici Zborovská s provozem automobilové dopravy. V rámci řešení vyplývajícího z platné územně plánovací dokumentace je v prostoru křižovatky ulic Mostecká – Vinohradská navržena veřejně prospěšná stavba WD 18 řešící úpravu křižovatky.

Celé řešené území je vymezeno jako území s archeologickými nálezy, které bude vyžadovat před umístěním staveb archeologický průzkum. Jižní část dotčeného území sousedí s městskou památkovou zónou.

V řešeném území se nachází velký počet inženýrských sítí (podzemní vedení VN, NN, rozvodů VO, vody, kanalizace, teplovod, podzemní vedení plynu, sdělovací vedení) a objektů technické infrastruktury (trafostanice), které limitují využití území svými ochrannými pásmy a v případě konfliktu s umístěním nových staveb vyvolají potřeby přeložek.

Dále je řešené území dotčeno stávajícím limitem, kterým je území zvláštní povodně pod vodním dílem. Současně je území parku významným územím z hlediska krajinného rázu a tvoří funkční biocentrum lokálního významu nacházejícího se v zastavěném území města.

V západní části řešeného území se nachází historický objekt městského divadla a stávající kvalitní vilová zástavba. Tyto hodnoty území musí být v rámci budoucího využití respektovány. Jedním z hlavních problémů v řešeném území je stávající nevyužívaný objekt bývalých městských lázní dále pak nefunkční fotbalový stadion limitující svojí polohou a oplocením areálu celkovou prostupnost územím. Chybí též logická vazba pěší cestní sítě parku na okolní komunikace pro pěší v severní části území.

Území negativně ovlivňují stávající neuspořádané venkovní parkovací plochy v jihovýchodní a jihozápadní části. Předpokladem je v rámci územně plánovací dokumentace jejich nahrazení bytovou zástavbou, které by však měla reflektovat na budoucí potřeby odstavných stání pro řešené území a stávající objekty občanské vybavenosti.

Jednotlivé návrhy nového využití nefunkčních částí řešeného, spojené s umístěním nových staveb budou posuzovány i z hlediska souladu těchto záměrů s platnou územně plánovací dokumentací. Je předpoklad, že některé nové záměry budou vyžadovat změnu územního plánu. Toto je nezbytné zohlednit ve vztahu k časovému předpokladu realizace jednotlivých staveb, neboť proces pořízení změny územního plánu, byť ve zkráceném řízení, který současný stavební zákon umožňuje, je i tak zdlouhavý.

V rámci narovnání majetkových vztahů zejména k území městského parku by bylo vhodné zvážit převod či odkup pozemku p.p.č. 299/9 v katastrálním území Chomutov, město Chomutov, jež je ve vlastnictví Římskokatolická farnost - děkanství Chomutov do majetku Statutárního města Chomutov.



G. ANALÝZA OBJEKTŮ

G.1. ARCHITEKTONICKÉ

1) Bývalé městské lázně

Objekt nemá v současné době stanovené prioritní budoucí hlavní funkční využití. Kromě absence využití je problematické propojení objektu s okolím a to jak předprostorem – hlavním nástupem do objektu, tak s okolním parkem.

Budoucí náplň je nezbytné prověřit v rámci architektonického návrhu, který zohlední lokaci tohoto objektu bývalé občanské vybavenosti tvořícího součást území s dominantním postavením městského parku, jakožto plochy parkové zeleně a veřejného prostranství.

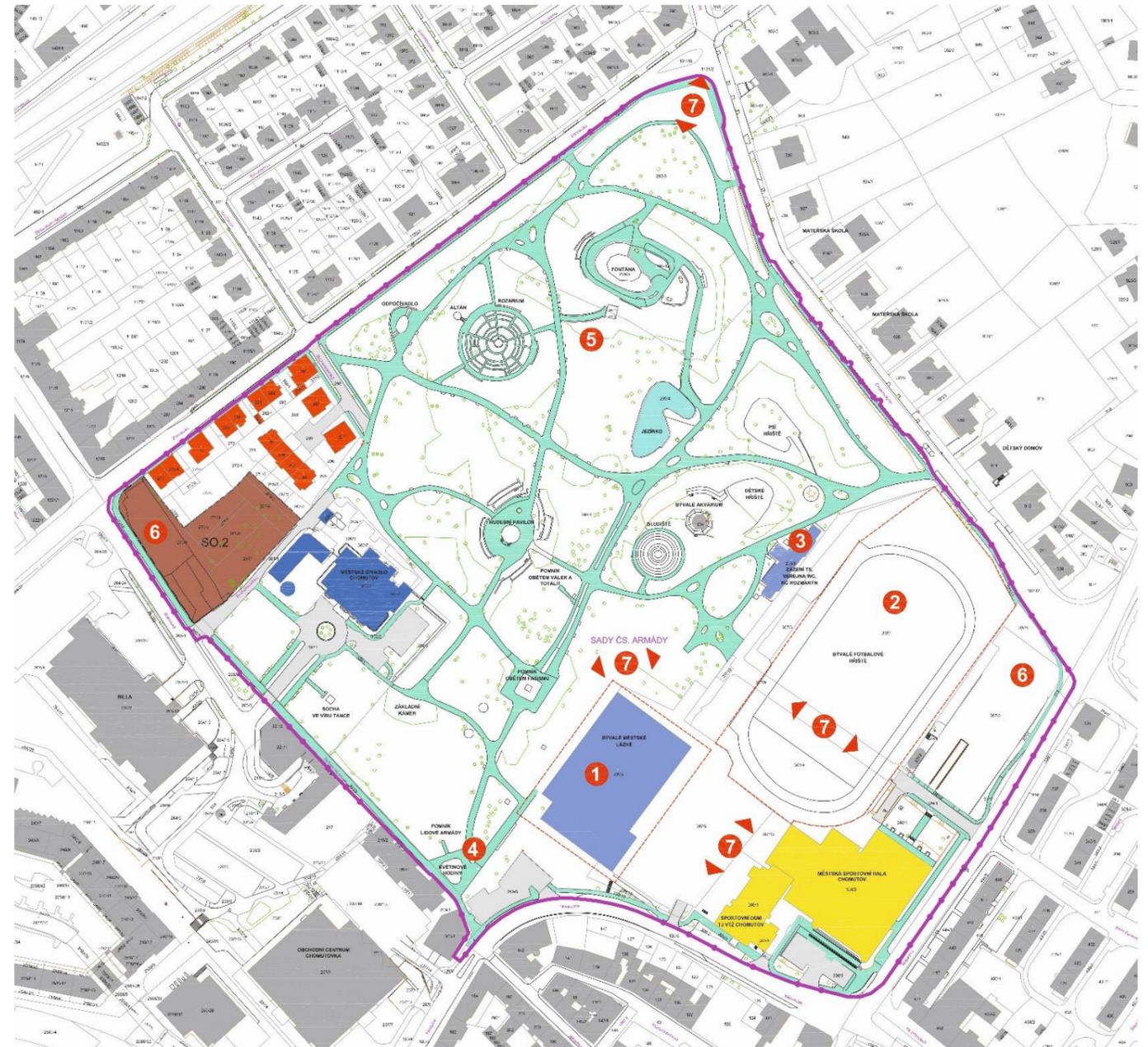
V rámci ověření možné transformace objektu je důležité věnovat velkou pozornost propojení objektu s okolním parkem včetně dopravní obslužnosti s cílem eliminovat potenciálně obtížně využitelné a problematické „hluché“ prostory vznikající umístěním hlavní úrovně nástupu a provozu nad úroveň přilehlého terénu.

Budoucí funkční využití objektu je nezbytné prověřit i v rámci změny územně plánovací dokumentace – Územního plánu Chomutov, neboť v současné době je objekt součástí návrhové plochy sídelní zeleně s funkčním využitím „ZP – zeleň parková na veřejných prostranstvích“. Podmínky funkčního využití těchto ploch stanovují jako hlavní využití „parks a parkově upravená zeleň tvořící souvislé plochy“. Pro nově stanovené využití objektu bývalých městských lázní bude pravděpodobná potřeba projednání změny územního plánu, aby byl zajištěn soulad záměru s územním plánem. Změna územního plánu, bude s ohledem na platnou legislativu, znamenat delší časovou náročnost.

2) Fotbalový stadión

Plocha bývalého fotbalového stadiónu s tribunami a hygienickým a technickým zázemím. Tribuny a drobné stavby zázemí jsou ve špatném technickém stavu bez využití. Pro tuto část lokality je nezbytné stanovit nové funkční využití, které zajistí jeho udržitelné začlenění do celkové koncepce řešeného území včetně případného využití souvisejících drobných staveb nebo návrhu jejich odstranění. Jedná se o plošně rozsáhlé území, které neplní žádnou smysluplnou funkci.

Výřez z problémového výkresu



3) Objekt rodinného centra

Návrh na rozšíření poskytovaných služeb pro zatraktivnění činnosti centra se zachováním provozu veřejných toalet pro návštěvníky území.

Provozní budova s toaletami a dětským centrem není využita v celém jejím potenciálu, doporučujeme její rozšíření a maximalizaci jejího využití.

4) Květinové hodiny

Při jižním vstupu do parku je umístěn vyvýšený záhon květinových hodin. Záhon je zvednut o betonovou palisádu, na které je dále navršen svah. To zapříčinilo zhoršenou čitelnost a hodiny tím ztrácejí využití.

5) Kašna, fontána, jezírko

V severní části je rozsáhlý betonový prvek fontány včetně přilehlé podzemní technologické místnosti s přístupovou rampou a okolními pobytovými zpevněnými plochami. Prvek je v dezolátním stavu, rozpadající se, technologie je demontována.

Rovněž bazén je ve špatném technickém stavu, ovšem z pohledu jeho zapojení do parku je na druhou stranu přínosem jako přírodě blízký vodní prvek.

G.2. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

6) Parkování

V území se nachází dvě venkovní parkovací plochy s celkovou kapacitou cca 210 stání, které svým stavebně technickým stavem degradují veřejný prostor. V rámci řešení platného územního plánu je navrženo v západní části nahrazení stávajícího parkoviště novou městskou bytovou zástavbou (plochy smíšeně obytné - městské SO.2) a ve východní části území je v rámci koncepce dopravy stanovené územním plánem navrženo nahrazení venkovního stání podzemním parkováním. Podzemní parkování ve východní části území by bylo vhodné doplnit o další funkci.

Neefektivní a neměstotvorné využití obou ploch. V zastavěném území v širším městském centru a těsné blízkosti historického centra tyto plochy nejsou přínosem ani urbanistickým ani architektonickým a vytvářejí zde prostory s charakterem periferie.

Sportovní hala

V současnosti je v území pro sportovní halu nedostatečná parkovací kapacita pro akce s diváky. Město zvažuje v budoucnu i její rozšíření ještě o plochu jednoho vnitřního hřiště, případně tréninkovou plochu.

Aktuální stávající rozptylová plocha před hlavním vstupem je částečně určena pro parkování, což tuto plochu degraduje, zároveň vjezd na ni je nevhodně umístěn spíše jako součást křižovatky ulic Mostecká, Mánesova a Na Příkopech.

7) Prostupnost území

V současné době není zajištěna potřebná prostupnost územím. Vzhledem k ukončenému provozu bývalého fotbalového stadiónu tvořícího uzavřený areál chybí dostatečné propojení území parku ve směru od komunikace v ulici Mostecká. Nové propojení východním směrem by mělo navázat na hlavní pěší trasy. Současně chybí napojení vnějších obvodových chodníků v severním rohu parku a vnitřní propojení kolem objektu bývalých městských lázní.

G.3. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

8) Veřejné osvětlení

Stávající stav veřejného osvětlení neodpovídá aktuálním energetickým a estetickým požadavkům. V území je aktuálně několik typů svítidel, které by bylo vhodné sjednotit a modernizovat.

9) Odvodnění

V rámci budoucí rekonstrukce zpevněných ploch je nezbytné vyřešit odvod povrchových vod systémem zajišťujícím co nejobjemnější zdržení vod v území s následným návratem vod zpět do území parku. Vhodným řešením by bylo vybudování nových vodních ploch, které doplní území parku a zároveň budou plnit funkci návratu vody do území. Návrh celkového řešení musí reflektovat na hydrogeologické poměry v území.

G.4. KOMPOZICE

10) Městský park – dnes Sady ČS armády

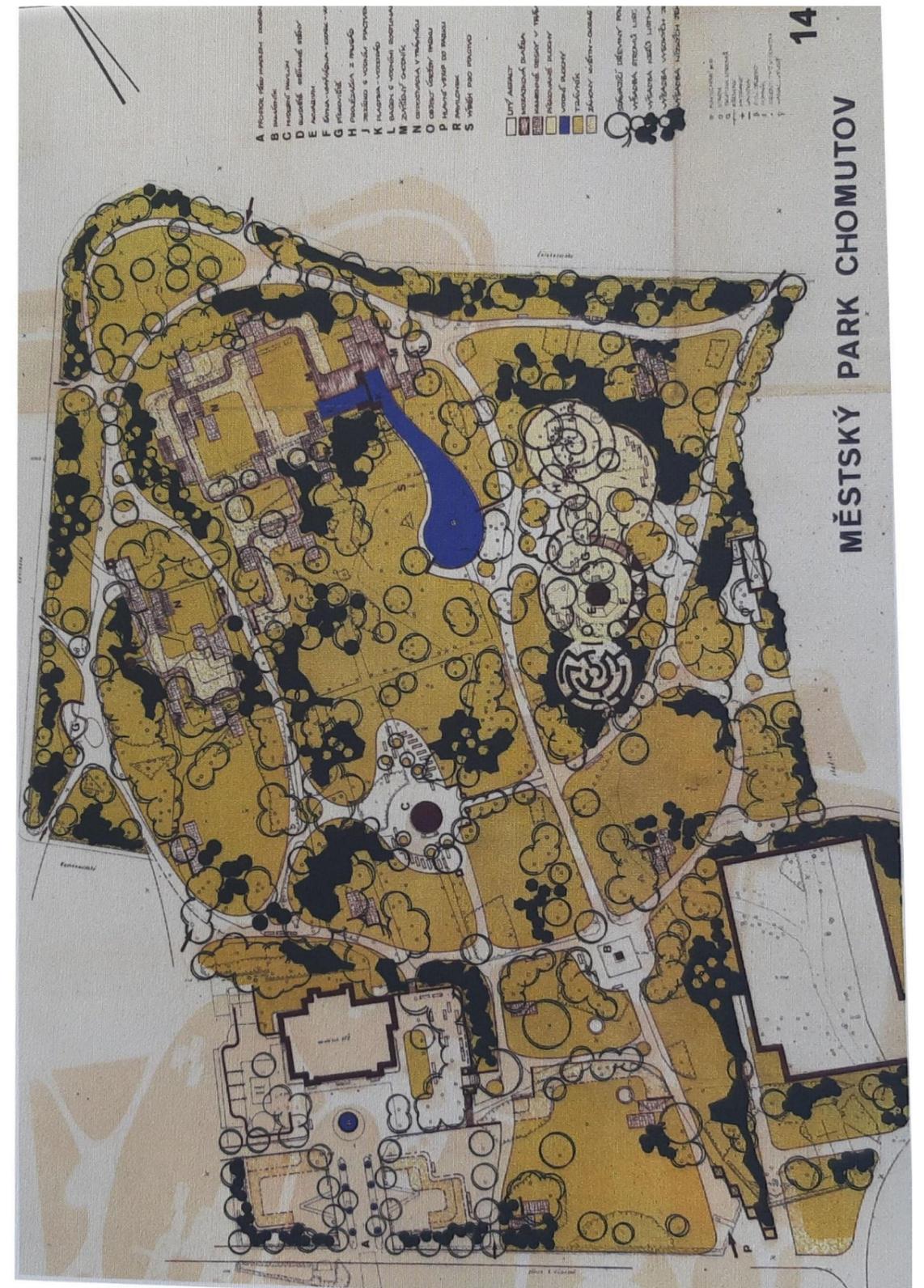
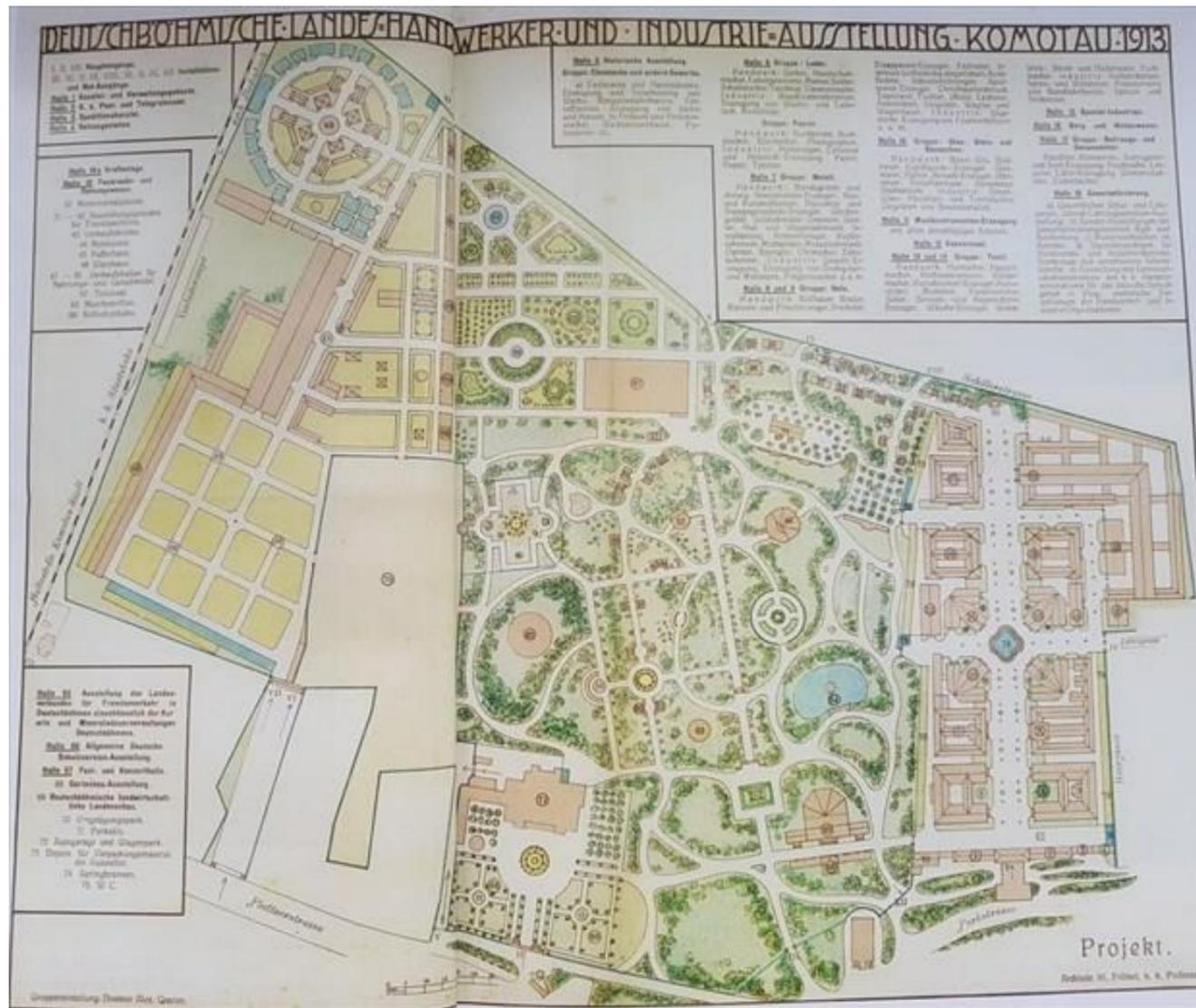
Původní městský park z konce 19. a počátku 20. století (DEUTSCHBOHMISCHE LANDESCSCHAU KOMOTAU 1913 – při příležitosti Zemské výstavy) byl v kontextu radikální změny v prostoru demolice evangelického kostela (postaven 1896 – 8.9.1899, zbourán 22.8.1972) a výstavbou Městských lázní na základě projektu z konce 60.ých let a poč. 70. let poměrně radikálně adaptován na základě rozvojového záměru (1969-1976 – Městský park Chomutov, autor Ivar Otruba).

Na tento park navazoval sportovní atletický a fotbalový stadion. Logická a kompaktní vybavenost sportovního areálu měla ve spojitosti s Městskými lázněmi jistou logiku a potenciál. Dnes bohužel nefunkční areál umrtvuje také původní městský park s velice kvalitní terénní a vegetační kostrou. Kvalita parku od krajinářského architekta Ivara Otruby se dnes projevuje zejména v práci s terénem, vegetační strukturou stálezelených porostů keřů (tisy, pěnišníky) a dospělou stromovou kostrou. Park je postupem času převrstvován mnoha dílčími zásahy, ztráta autenticity je značná. Naddimenzované množství lavic na přehnaně širokých cestách kontrastuje s jemností návrhu Otruby z původního otisku projektu z počátku 70. let.

Potenciál řešeného území spočívá v celoprostorovém pojetí Městského parku.

1969-1976 – Městský park Chomutov, autor Ivar Otruba

1913 – Zemská výstava



H. SOUHRNNÉ VYHODNOCENÍ

Řešené území tvoří významnou centrální část města Chomutov a je nutné zajistit jeho plnohodnotnou transformaci v kontextu městského veřejného prostoru.

Jedním z hlavních bodů pro trvale udržitelný rozvoj území bude stanovení vhodné budoucí náplně pro v současné době nefunkční objekty a nevyužívané části území. Kvalitní a konkrétní zadání pro výběr nových funkcí je nezbytnou podmínkou pro naplnění cíle vrátit do centra život.

Bytové domy

Doporučujeme změnu využití plochy na zástavbu s charakterem městského centra se smíšeným funkčním využitím. Umístění nové bytové zástavby v prostoru parkovací plochy jihovýchodní části by mělo kompozičně dotvářet křižovátku ulic Čelakovského a Mostecká s přímou návazností na park v prostoru bývalého fotbalového stadionu. Úroveň 1. NP objektu bytového domu by měla poskytovat prostor pro umístění obchodů a služeb místního významu. Parkování pro trvalé obyvatele a návštěvníky území by mělo být řešeno převážně podzemním parkovištěm umístěným pod jednotlivými stavbami, aby nedegradovalo veřejný prostor. Vhodná podlažnost objektu bytového domu je doporučena na max. 4 nadzemní podlaží a 1 – 2 podzemní podlaží pro garáže sloužící pro byty i veřejná parkovací místa pro návštěvníky města, parku a sportovní haly. Obdobné dispoziční řešení se vybízí i v západní části řešeného území v prostoru parkoviště u komunikace v ulici Blatenská. Zde je však nezbytné vhodně zohlednit současné hodnoty nacházející se v území, které tvoří zejména objekt městského divadla a navazující vilová zástavba.

Bývalé městské lázně

Důležitou budoucí součástí řešeného území je současný objekt bývalých městských lázní, který je nevyužíván a hledá se pro něj budoucí vhodné využití. Základní podmínkou pro jeho zapojení je volba takové nové hlavní funkce, která nebude ve vztahu k parku působit rušivě. Neúměrné navýšení nároků na území spojené s budoucím provozem objektu bývalých městských lázní by ve svém výsledku způsobilo degradaci ostatních funkcí a využívání území. Vhodnou budoucí hlavní náplní pro tento objekt se tak jeví provoz knihovny s dalším možným zastoupením doprovodných funkcí v oblasti kultury, vzdělávání apod.

Doporučení postupu pro stanovení vhodné funkce objektu bývalých městských lázní:

- 1) Definice rozsahu řešeného území pro architektonickou soutěž či podobný institut výběru vhodného zpracovatele dokumentace v příslušných orgánech města.
- 2) Doporučení pro zadání (zadání architektonické soutěže):
 - jasné stanovení požadavků na využití domu ideálně s nějakým majoritním využitím, jež město považuje za stěžejní (městská knihovna). Na toto téma byly zpracovány 2 výše uvedené variantní studie, z nichž lze při definici využití domu vycházet.
 - jako klíčové se ukazuje propojení objektu s okolím – nástupním předprostorem, ale i dalšími navazujícími prostory. Ideální by bylo, pokud by objekt dokázal úrovněově komunikovat alespoň s větší částí přilehlých

ploch podél fasád. Jedním z velkých problémů současné budovy je právě posunutí hlavní nástupní a vnitřní provozně-komunikační úrovně nad úroveň okolního terénu. Tento problém má 3 možné varianty řešení, případně jejich omezené kombinace:

- a. zahloubení okolního terénu k úrovni spodního podlaží – to umožní využít fasády tohoto podlaží a lépe provozně i pocitově spojit spodní podlaží s okolním městem. Toto řešení z velké části eliminuje hluché nevyužité stinné prostory okolo domu. Převážně s tímto řešením pracuje varianta studie Vrtiška&Žák (2020).
- b. zvednutí úrovně okolního terénu na úroveň přizvedlého původního nástupu. Tato varianta je poněkud problematická tím, že přetrhne propojení fasády spodního podlaží s okolím, případně může generovat problematické „hluché“ prostory.
- c. větší zásah do konstrukce a architektonického řešení původní budovy s cílem úrovněového propojení hlavní vnitřní komunikačně-provozní úrovně s okolním terénem. Tato varianta je při využití stávajícího skeletu ovšem velmi komplikovaná, je možná pouze v případě velmi radikální přestavby nebo demolice objektu. Doporučujeme ovšem i tuto variantu prověřit v případné soutěži nebo variantním řešením.

Městský park

Jako jeden z hlavních veřejných prostorů města vyžaduje kvalitní a odborný přístup ke všem aktivitám směřujícím k posílení a obnově jeho funkce. Návrh si vyžádá nové řešení odvodnění vnitřních parkových cest s využitím a svedením zachytávané dešťové vody (např. jezírka). Tyto vody lze následně využívat pro potřeby parku, závlahový systém vybraných udržovaných travnatých ploch. Pro využití dešťové vody je možné přivést vodu ze staveb v parku. Konkrétně z městského divadla, objektu zázemí, městských lázní, nové zástavby, případně i z objektu sportovní haly. Umístění nových vodních ploch s dodatečnou možnou retencí zajistí vhodné hospodaření s vodou v území (zdržení a navrácení vody zpět do území).

Modernizace a případná dostavba objektu zázemí TS a bývalého rodinného centra se zachováním funkce veřejných toalet poskytne další možnosti pro rozšíření aktivit atraktivních pro obyvatele města a návštěvníky parku.

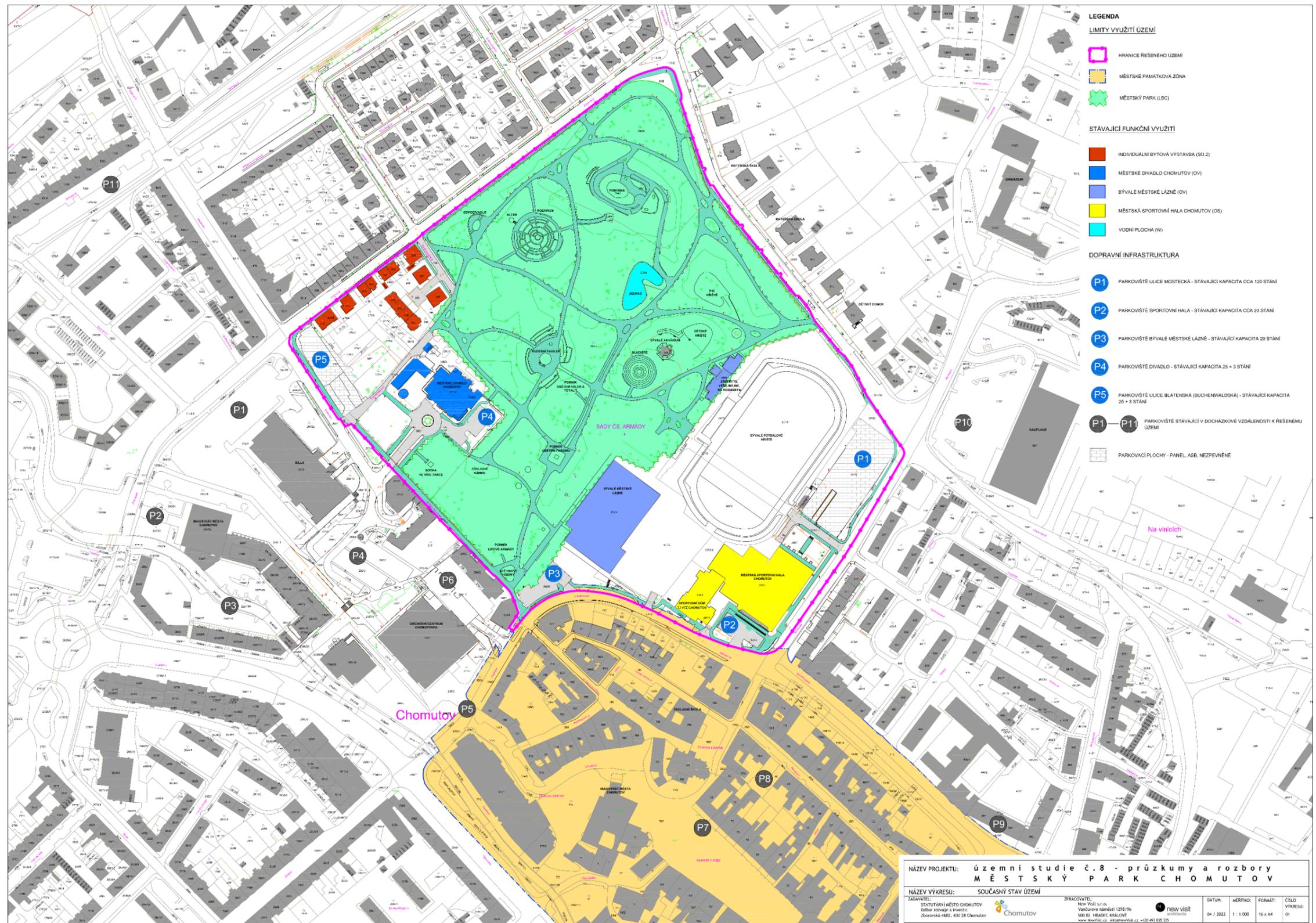
Pro zvýšení komfortu pro všechny uživatele území a zejména pro obyvatele města je nezbytné provést rozšíření cestní sítě a zajistit tak potřebnou prostupnost územím. Zejména se jedná o prostory, kde je v současné době prostupnost přerušena a místa kde zcela chybí. Součástí obnovy a doplnění cestní sítě by měla být i rekonstrukce povrchů (včetně doplnění nových přechodů pro chodce) a veřejného osvětlení.

Obnova a rozšíření městského parku vyvolá zároveň potřebu kvalitního návrhu nové vhodné výsadby včetně nezbytné likvidace zeleně nebezpečné pro návštěvníky parku či zeleně kompozičně nevhodné (kompenzované dostatečnou náhradní výsadbou).

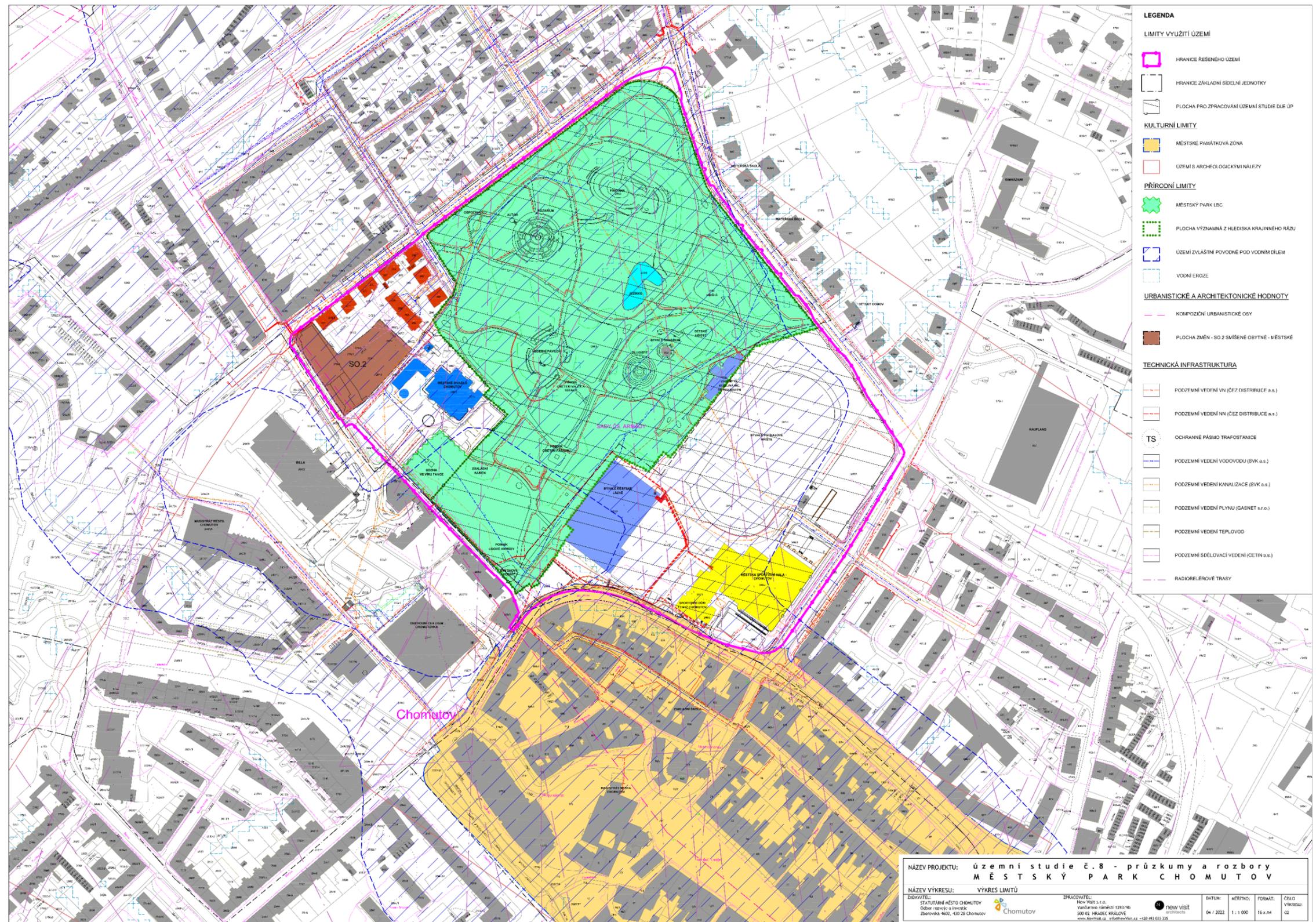
V rámci doplňujících průzkumů a rozborů se prokázala vzájemná vazba objektů nacházejících se v řešeném území, proto je nezbytné během přípravy realizace jednotlivých dílčích záměrů v území vycházet z celkové základní kompozice stanovené pro rozhodování v území, kterou by měla tvořit „územní studie“ jako územně plánovací podklad.

I. VÝKRESOVÉ PŘÍLOHY

náhled výkresu č.1 – Současná stav území, m1:1000, 16x44



náhled výkresu č.2 – Výkres limitů, m1:1000, 16xA4



NÁZEV PROJEKTU: Územní studie č.8 - průzkumy a rozbor
MĚSTSKÝ PARK CHOMUTOV

NÁZEV VÝKRESU: VÝKRES LIMITŮ

ZÁDÁVATEL: STATUTÁRNÍ MĚSTO CHOMUTOV
Odbor rozvoje a investic
Ižborská 1602, 430 28 Chomutov

ZPRACOVATEL: New Visit s.r.o.
Kaučková 1283/1b
300 02 PRAHEC KRÁLOVÉ
www.newvisit.cz info@newvisit.cz +420 493 033 339

DATEM: 04 / 2022

MĚŘÍTKO: 1 : 1 000

FORMÁT: 16 x A4

ČÍSLO VÝKRESU: 02

náhled výkresu č.4 – Výkres rozborů území, m1:1000, 16xA4

