

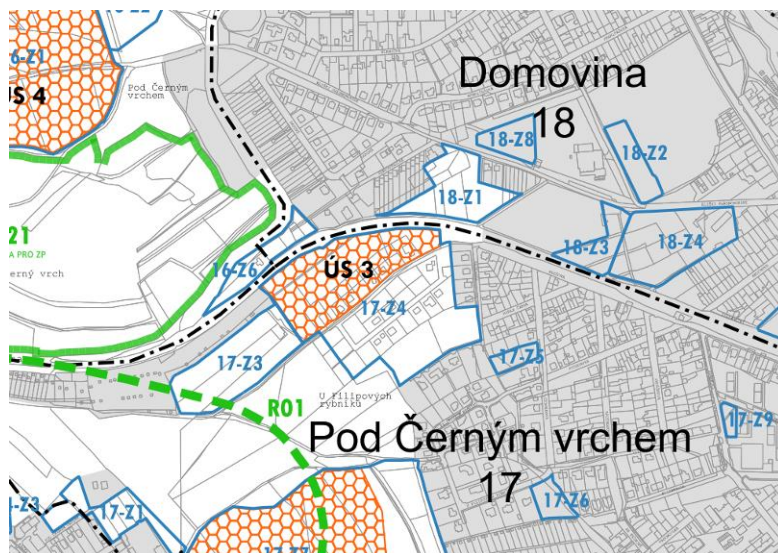
ZÁKLADNÍ ÚDAJE

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., Patočkova 2472/81a, 169 00 Praha
ODPOVĚDNÝ PROJEKTANT: Ing. arch. Jaroslav Pachner

A.Doplňující průzkumy a rozbory

a) POPIS STAVU ÚZEMÍ

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



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

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

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

Použité podklady:

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

Seznam dotčených parcel a majetkoprávní vztahy:

k.ú.Chomutov II. (652636)

Č.parcely	vlastník	ochrana	Druh pozemku
3192	Hrůza Marcel Cihlářská 4034, 43003 Chomutov	ZPF	Trvalý travní porost
3193	Statutární město Chomutov Zborovská 4602, 43001 Chomutov		Ostatní plocha
3196/1	Statutární město Chomutov Zborovská 4602, 43001 Chomutov	ZPF	Orná půda
3195/1	Statutární město Chomutov Zborovská 4602, 43001 Chomutov	ZPF	Orná půda
3199/1	Statutární město Chomutov Zborovská 4602, 43001 Chomutov	ZPF	Orná půda
3195/3	Statutární město Chomutov Zborovská 4602, 43001 Chomutov		Ostatní plocha
3189/2	Statutární město Chomutov Zborovská 4602, 43001 Chomutov		Ostatní plocha
3163/1	Statutární město Chomutov Zborovská 4602, 43001 Chomutov		Ostatní plocha
3161/1	Statutární město Chomutov Zborovská 4602, 43001 Chomutov	ZPF	Trvalý travní porost
3163/5	Statutární město Chomutov Zborovská 4602, 43001 Chomutov		Ostatní plocha
3163/13	Statutární město Chomutov Zborovská 4602, 43001 Chomutov		Ostatní plocha
3160/177	Statutární město Chomutov Zborovská 4602, 43001 Chomutov		Ostatní plocha
3194/1	Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3	ZPF	Trvalý travní porost

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

3189/3	Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3	ZPF	Orná půda
3189/1	Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3	ZPF	Orná půda
3194/2	Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3	ZPF	Trvalý travní porost
2121/1	Správa železnic, s.o., Dlážděná 1003/7, Nové Město, 11000 Praha 1		Ostatní plocha
3199/8	ČEZ Distribuce a.s., Teplická 874/8, 40502 Děčín		Zastavěná plocha a nádvoří
3195/2	Lezscynski Andrzej Zdzislaw Resslova 4408, 43003 Chomutov	ZPF	Orná půda
3196/2	Lezscynski Andrzej Zdzislaw Resslova 4408, 43003 Chomutov	ZPF	Orná půda
3196/8	SJM Heligr Petr a Heligrová Hana Alešova 5795, 43003 Chomutov	ZPF	Orná půda
3196/3	SJM Heligr Petr a Heligrová Hana Alešova 5795, 43003 Chomutov	ZPF	Orná půda
3196/14	SJM Heligr Petr a Heligrová Hana Alešova 5795, 43003 Chomutov		Zastavěná plocha a nádvoří
3196/9	SJM Lovecký Roman Mgr., Žlebská 1615, Újezd n/Lesy, 19016 Praha 9 Lovecká Milena Bc., Alešova 5794, Chomutov	ZPF	Orná půda
3196/4	SJM Lovecký Roman Mgr., Žlebská 1615, Újezd n/Lesy, 19016 Praha 9 Lovecká Milena Bc., Alešova 5794, Chomutov	ZPF	Orná půda
3196/15	SJM Lovecký Roman Mgr., Žlebská 1615, Újezd n/Lesy, 19016 Praha 9 Lovecká Milena Bc., Alešova 5794, Chomutov		Zastavěná plocha a nádvoří
3196/10	SJM Mihal Alexandr Mgr. Vrchlického 4025, 43003 Chomutov Mihalová Tereza Mgr., Alešova 5793, Chomutov	ZPF	Orná půda
3196/5	SJM Mihal Alexandr Mgr. Vrchlického 4025, 43003 Chomutov Mihalová Tereza Mgr., Alešova 5793, Chomutov	ZPF	Orná půda
3196/20	SJM Mihal Alexandr Mgr. Vrchlického 4025, 43003 Chomutov Mihalová Tereza Mgr., Alešova 5793, Chomutov		Zastavěná plocha a nádvoří

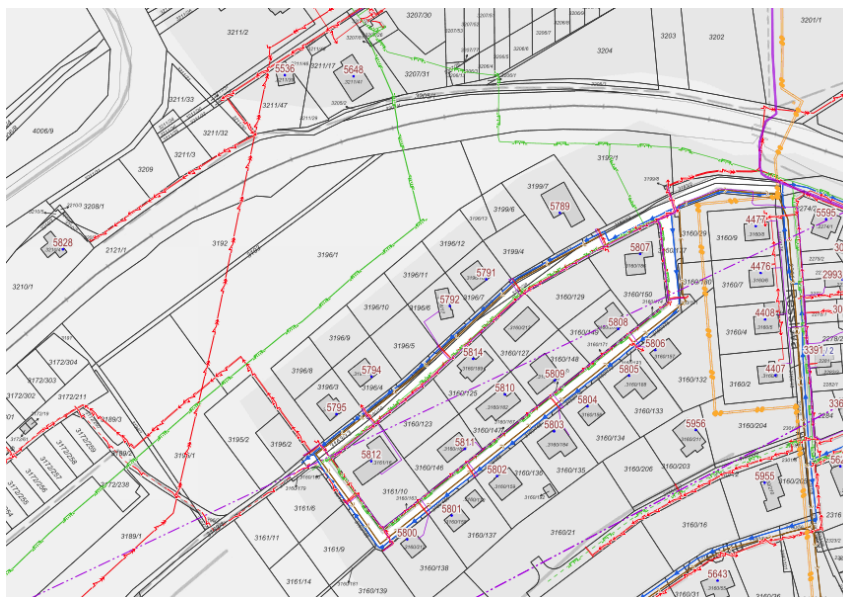
ÚZEMNÍ STUDIE č.3 ÚS Alešova – západ, Chomutov
A.Doplňující průzkumy a rozbory

3196/11	Vrchlického 4025, 43003 Chomutov Mihalová Tereza Mgr., Alešova 5793, Chomutov Michaela Ing., Alešova 5792, 430303 Chomutov	ZPF	Orná půda
3196/6	SJM Staněčka Tomáš Ing. a Staněčková Michaela Ing., Alešova 5792, 430303 Chomutov	ZPF	Orná půda
3196/17	SJM Staněčka Tomáš Ing. a Staněčková Michaela Ing., Alešova 5792, 430303 Chomutov		Zastavěná plocha a nádvoří
3196/12	SJM Řimsa Radim Ing. a Řimsová Veronika MUDr., Alešova 5791,43003Chomutov	ZPF	Orná půda
3196/7	SJM Řimsa Radim Ing. a Řimsová Veronika MUDr., Alešova 5791,43003Chomutov	ZPF	Orná půda
3196/16	SJM Řimsa Radim Ing. a Řimsová Veronika MUDr., Alešova 5791,43003Chomutov		Zastavěná plocha a nádvoří
3196/13	Andert Radek Hraničářská 2680/24, 43003 Chomutov	ZPF	Orná půda
3196/6	Andert Radek Hraničářská 2680/24, 43003 Chomutov	ZPF	Orná půda
3199/4	Andert Radek Hraničářská 2680/24, 43003 Chomutov	ZPF	Orná půda
3199/7	SJM Šimek David Ing. a Šimková Lucie Ing. Alešova 5789, 43003 Chomutov	ZPF	Orná půda
3199/5	SJM Šimek David Ing. a Šimková Lucie Ing. Alešova 5789, 43003 Chomutov		Zastavěná plocha a nádvoří

ÚZEMNÍ STUDIE č.3 ÚS Alešova – západ, Chomutov

A.Doplňující průzkumy a rozbory

ÚAP ORP Chomutov: Inženýrské sítě:



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

V místě stavby se nacházejí tyto stávající inženýrské sítě:

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

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

Při řešení lokality je nutné zachovat ochranná a bezpečnostní pásma.

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

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

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

Napojení NN bude řešeno samostatně správcem sítě ČEZ Distribuce.

Napojení na veřejnou kanalizaci není nyní možné z důvodu nekapacitní stoky a naplněné kapacity ČOV Údlice.

ÚZEMNÍ STUDIE č.3 ÚS Alešova – západ, Chomutov

A.Doplňující průzkumy a rozbory

Územní plán:

Pro katastrální území Chomutov I a Chomutov II platí Územní plán Chomutov, který nabyl účinnosti 29.6.2017. Jeho platné znění je dle Změny č. 1 Územního plánu Chomutov, která nabyla účinnosti 5.3.2021 a dle Změny č. 2 Územního plánu Chomutov, která nabyla účinnosti 29.11.2022.

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

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

Na západní straně je dále dotčena plocha RZ – plochy individuální rekreace – zahrádkářské osady.

Na východní straně pak plocha DZ – plocha pro drážní dopravu.



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

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

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

DZ plochy pro drážní dopravu		
Plochy a stavby drážní dopravy		
<p>HLAVNÍ VYUŽITÍ:</p> <ul style="list-style-type: none"> pozemky pro stavby a zařízení železnice <p>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</p> <ul style="list-style-type: none"> cesty pro pohyb drážních vozidel a obvod dráhy, včetně náspů, zářezů, opěrných zdí, mostů, kolejíšť, stanic, zastávek, nástupišť a přístupových cest, provozních budov, opraven, železničních dep, správních budov a dalších staveb, které doplňují či zabezpečují dráhu stavby a zařízení pro dopravu v klidu přímo související s danou funkcí plochy a stavby pro obchod do 150m², služební byty (se souhlasem drážního správního úřadu), železniční opravy, depa, Ostatní ubytovací zařízení I.typu protihluková opatření 1 služební byt ve vazbě na hlavní využití <p>PODMÍNEČNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 dovoleného před platností nového Územního plánu Chomutov <p>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</p> <ul style="list-style-type: none"> veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití sběrný surovin 	<p>PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:</p> <p>Stavby pro obchod a skladování do zastavěné plochy jednoho objektu max.150 m²</p>	
	<p>MAX. VÝŠKA</p> <p>10 m</p>	<p>MIN. % ZELENĚ</p> <p>10</p>

RZ plochy individuální rekreace – zahrádkářské osady		
Plochy a stavby pro individuální rekreaci v zahrádkářských osadách s možností výstavby zahradních chat		
<p>HLAVNÍ VYUŽITÍ:</p> <ul style="list-style-type: none"> užitkové / okrasné zahrady zahrádkářské osady a soustředění zahrádkářských chat, využití výhradně pro zahrádkaření <p>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</p> <ul style="list-style-type: none"> doprovodné zahradní stavby: skleníky, přístřešky, bazény přímo související sportovní, dopravní a technická infrastruktura. Max. celkový rozsah přípustného využití do 25% rozsahu hlavního využití <p>PODMÍNEČNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</p> <ul style="list-style-type: none"> kotce pro psy a voliery za podmínky že nebudou narušovat kvalitu ŽP na okolních pozemcích (hluk, zápach, apod. <p>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</p> <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, objekty pro trvalé bydlení doprovodné stavby pro malé domácí hospodářství mimo kotce a voliery 	<p>PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:</p> <p>zahrádkářské chaty lze povolit na pozemcích o min. velikosti 200 m²</p> <p>Zastavěná plocha pro jednotlivou stavbu: max.35m²</p>	
	<p>MAX. VÝŠKA</p> <p>1+P</p>	<p>MIN. % ZELENĚ</p> <p>80</p>

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

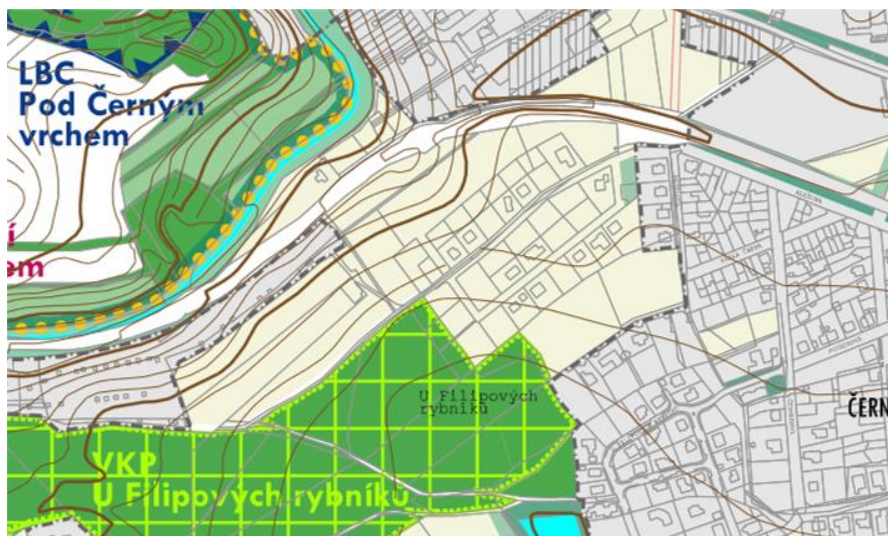
Řešené území se zčásti nachází v ochranném pásmu hřbitova.

Severní část území se nachází v ochranném pásmu železniční trati (60m od osy krajní koleje).
Nacházejí se zde mostní objekty – propustky v km 1,980 a km 2,133.

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

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

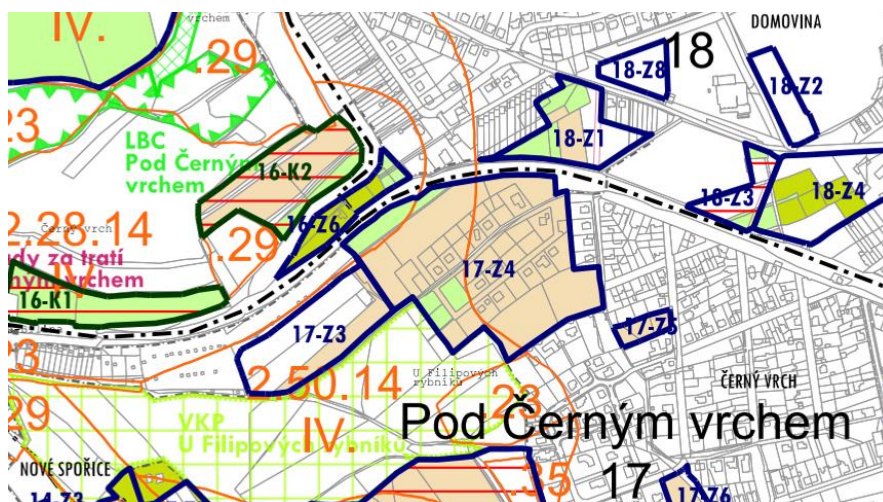
Z hlediska zákona č. 114/92 Sb. o ochraně přírody a krajiny není řešené území předmětem plošné ochrany.



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

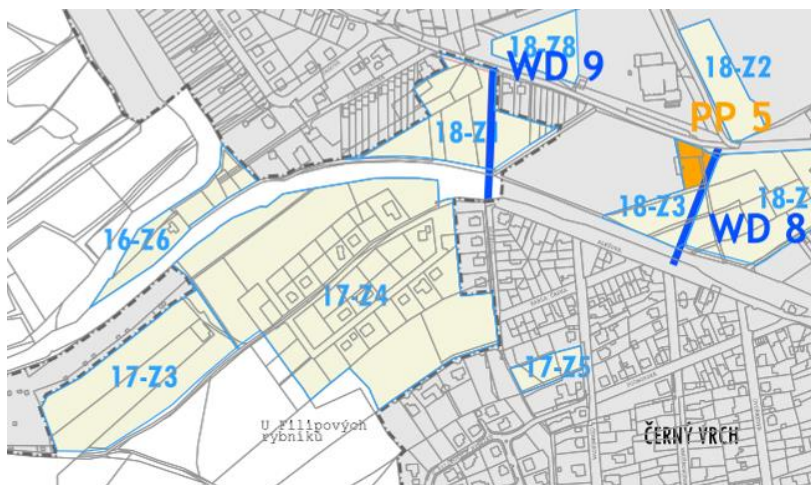
Stavbou jsou dotčeny pozemky zemědělského půdního fondu, v rozsahu stavby bude v rámci územního a stavebního řízení provedeno vynětí.

Stavbou nejsou dotčeny pozemky určené k plnění funkce lesa.



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

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



Napojení na inženýrské sítě (NN, NTL plyn, vodovod) je možné v rámci sousední stávající lokality RD. Napojení NN bude řešeno samostatně správcem sítě ČEZ Distribuce.

Napojení na veřejnou kanalizaci není nyní možné z důvodu nekapacitní stoky a naplněné kapacity ČOV Údlice.

Podmínky pro připojení nových povodí do stávající kanalizace:

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

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

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

Regulativy vodního hospodářství:

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

Rozdělení Chomutova do energetických zón podle urbanistických obvodů:

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

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

Veřejná prostranství:

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

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

Letecké snímky, místní šetření:

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



Začátek stávající obytné zóny v ul.Alešova

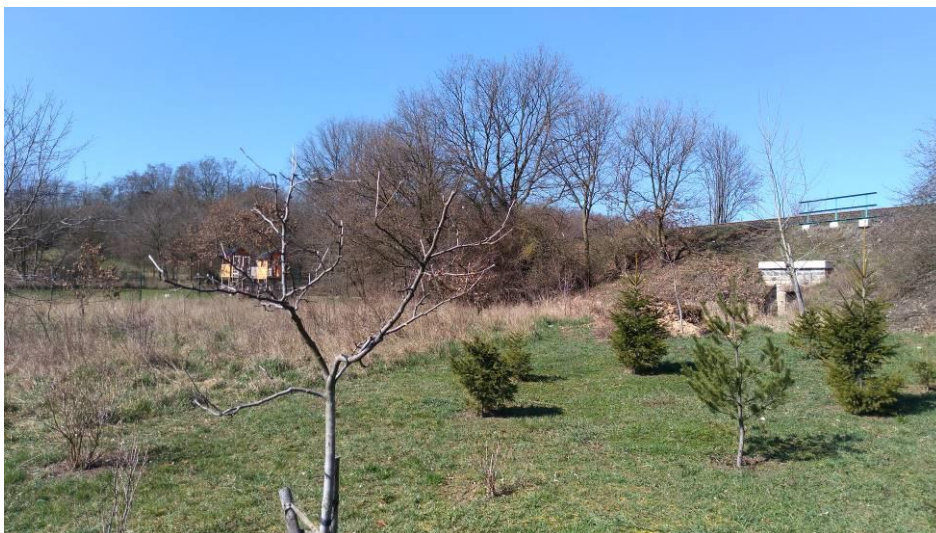


Stávající trafostanice na okraji řešené lokality

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



Zatrávněná plocha na východní straně řešené lokality



Stávající propustek pod tratí



Zahrada – pozemek v pronájmu

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



Západní část lokality

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



Místo napojení nové komunikace



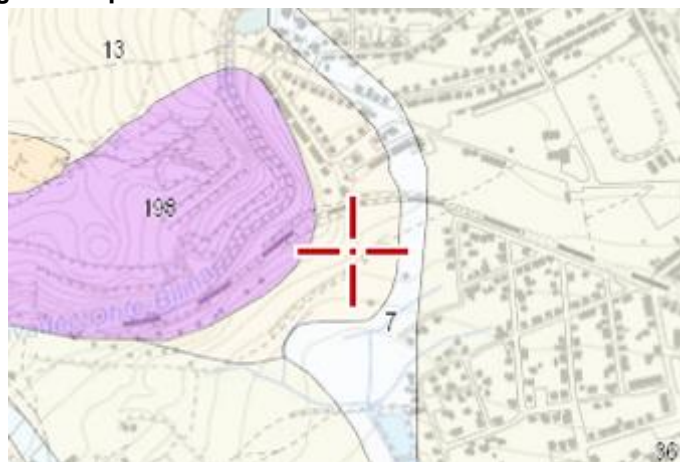
Stávající cesta k zahrádkářské kolonii na západní straně

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



Již zastavěná část lokality

Geologická mapa:



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

c) ROZBOR STRUKTUR, VAZEB A HODNOT V ÚZEMÍ

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

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

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

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

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

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

Na severní straně je oblast ohraničena železniční tratí č. 137 – jakákoli výstavba je podmíněna souhlasem správce dráhy s výstavbou v ochranném pásmu. Propustek v km 2,133 - nutnost řešit odvodnění výtokového prostoru.

V řešené oblasti se nacházejí inženýrské sítě, které omezují novou výstavbu: Návrh zástavby je limitován zejména nadzemním vedením VN s ochranným pásmem 10 m. Dále se jedná o podzemní vedení STL a NTL plynu. Zde je výstavba podmíněna zachováním ochranného pásma 1 m. V oblasti sousedního zastavěného území se nacházejí inženýrské sítě s možností napojení nové zástavby. Jedná se o vedení NN (trafostanice), plynovod NTL, vedení veřejného osvětlení a vodovod. U splaškové kanalizace je omezení z důvodu nedostatečné kapacity stoky a naplněné kapacity ČOV Údlice. Je možné napojit RD na jednotlivé domovní ČOV s následným zasakováním. To však pouze za podmínky souhlasného hydrogeologického posudku.

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

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

Řešené území je využíváno v již zastavěné části pro bydlení v rodinných domech. Na parcely domů navazují soukromé zahrady. Části pozemku za p.č. 3196/11, 3196/12 a 3196/7 jsou v pronájmu, jsou také využívány jako zahrada.

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

V dalším rozvoji území je zapotřebí zachovat klidovou povahu lokality. To je možné rozšířením zástavby obytné zóny (rodinné domy se zahradami), dále pak vytvoření plnohodnotných veřejných

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

prostranství. Tyto zelené plochy by měly zachovat alespoň částečnou možnost průchodu lokalitou pro volný pohyb osob. Z důvodu rozšíření zeleně a smysluplného využití území byla do plochy veřejného prostranství zahrnuta i nezastavěná oblast u železničního podjezdu na východní straně (část p.č. 212/1).

U zahrádkářské kolonie na západní straně je plánován její další rozvoj a rozšíření. Je tedy nutné řešit komunikační propojení a možnosti parkování.

e) ROZBOR POŽADAVKŮ NA ZMĚNY V ÚZEMÍ

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

Návrh větší parkovací plochy pro potřeby zahrádkářské kolonie je limitován existencí stávajících inženýrských sítí, zejména podzemním vedením NN. Správce sítě neumožňuje v tomto případě umístit vedení do chráničky, ale je nutné provést jeho přeložku.

Původní plynovod VTL vedoucí napříč územím již byl přetlakován na STL. Pro umístění staveb bude nutné zachovat ochranné pásmo v šířce 1,0m. Dále je uvažováno o přeložce stávajícího plynovodu NTL jako předpokladu zajištění min. plochy RD 700 m². Toto je limitováno cenou přeložky a souhlasným stanoviskem správce sítě.

Část pozemku v pronájmu – navrhuje se řešit rozsah pronajímané plochy. Využití území pro RD za p.č. 3196/11 je možné pouze v případě zrušené pronájmu.

Prodloužení stávající komunikace k zahrádkám je možné pouze za podmínky odkupu části pozemků v soukromém vlastnictví (p.č. 3195/2 a 3196/2) tak, aby mohl vzniknout dostatečně široký uliční prostor.

f) ROZBOR OHROŽENÍ, RIZIK A PROBLÉMŮ V ÚZEMÍ

V řešené oblasti se nacházejí inženýrské sítě:

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

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

Napojení nových RD na rozvody NN bude řešeno samostatně správcem sítě ČEZ Distribuce. Ten určí bod napojení a novou trasu vedení NN.

U splaškové kanalizace je omezení z důvodu nedostatečné kapacity stoky a naplněné kapacity ČOV Údlice. Je možné napojit RD na jednotlivé domovní ČOV s následným zasakováním. To však pouze za podmínky souhlasného hydrogeologického posudku.

Na severní straně je oblast ohraničena železniční tratí – jakákoli výstavba je podmíněna souhlasem správce dráhy s výstavbou v ochranném pásmu (60 m). Na veřejném prostranství se nedoporučují osazovat stromy, jejichž dopadová vzdálenost by ohrožovala těleso dráhy. Propustek v km 2,133 - nutnost řešit odvodnění výtokového prostoru - zachovat tento mokřad vhodným návrhem

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

zástavby a vegetace.

Na p.č. 3196/11, 3196/12 a 3196/7 navazují oplocené zahrady, plochy jsou v pronájmu.

Železniční trať lemuje vzrostlá zeleň, kterou je vhodné zachovat.

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

Prodloužení komunikace k zahrádkám je omezeno úzkým uličním prostorem p.č. 3161/1 a 3163/1.

g) SOUHRNNÉ VYHODNOCENÍ

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

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

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

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

Není možné napojit nové RD na stávající splaškovou kanalizaci z důvodu naplněné kapacity.

Nové komunikační napojení je dáno polohou stávajících komunikací v obytné zóně. Je nutné rozšířit úzký uliční prostor odkupem části pozemku v soukromém vlastnictví.

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

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

Dle podmínek a požadavků zadavatele byly vypracovány návrhy řešení zástavby v daném území – viz část B:

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

Plochy jednotlivých parcel jsou s rozlohou min. 700 m².

Ve všech návrzích jsou dopravně napojeny nové parcely rodinných domů. Slepé komunikace s délkou větší než 50m jsou ukončeny obratištěm. Parkovací stání budou řešena i pro zahrádky.

Technická infrastruktura bude podrobněji řešena v konečném návrhu.

Návrhy byly posouzeny zadavatelem.