

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

B.Návrh územní studie

1. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

1.1 ŠIRŠÍ VZTAHY

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

Dotčená plocha leží na parcelách k.ú.Chomutov II. (652636) č. 3192, 3193, 3196/1, 3195/1, 3199/1, 3195/3, 3189/2, 3163/1, 3161/1, 3163/5, 3163/13, 3160/177, 3194/1, 3189/3, 3189/1, 3194/2, 2121/1, 3199/8, 3195/2, 3196/2, 3196/8, 3196/3, 3196/14, 3196/9, 3196/4, 3196/15, 3196/10, 3196/5, 3196/20, 3196/11, 3196/6, 3196/17, 3196/12, 3196/7, 3196/16, 3196/13, 3196/6, 3199/4, 3199/7, 3199/5. Celková rozloha řešeného území je 31 995 m².

Daná oblast v ulici Alešova je řešena jako obytná zóna, lokalita individuálních rodinných domů a zahrad. Lokalita je vymezena na jižní straně ulicí Alešovou, část řešeného území je již zastavěna parcelami rodinných domů stávající obytné zóny. Na západní straně navazuje zahrádkářská kolonie. Ze severní strany je území ohraničeno železniční tratí č.137 Chomutov – Vejprty. Asi třetina území je již zastavěna parcelami rodinných domů a zahrad, část území je v pronájmu, také jako zahrady. 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.

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

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

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

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

Stávající lokalita obytné zóny v Alešově ulici má komunikace orientované směrem východ – západ, odpovídá to danému území s omezením železniční tratí na severní straně. Nový návrh zástavby plně respektuje tuto stávající kompozici a navazuje na ni. Stávající obytná zóna zůstane zachována a bude rozšířena novou zástavbou. Nová přístupová komunikace se napojuje v místě stávající křižovatky a propojuje zahrádkářskou kolonii se zástavbou. Průběh nové komunikace je navrhován rovnoběžně se stávající, je zachováno podobné rozparcelování pozemků jako stávající. Řešené území tak přirozeně doplňuje a rozšiřuje stávající lokalitu. Je zde plánována zástavba individuálními rodinnými domy nebo dvojdomky, zůstane tedy zachováno architektonicko-urbanistické řešení stávající lokality. Orientací nové komunikace zůstanou zachovány stávající průhledy do okolní krajiny. Rovněž zůstane zachována obslužnost okolních pozemků, zejména příjezd k zahrádkářské kolonii a průchod do sousedních přírodních oblastí.

1.2 ARCHITEKTONICKO-URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ – ZÁKLADNÍ IDEOVÁ KONCEPCE

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

Návrh územní studie je plně v souladu s Územním plánem Chomutov. Řešená lokalita 17-Z4 (Pod Černým vrchem) se nachází v ploše s využitím BI.1 - bydlení individuální v rodinných domech – městské a příměstské. Jedná se o plochy se stavbami pro bydlení v rodinných domech se zahradami městského a příměstského charakteru s významným podílem zeleně, tvořící souvislé obytné celky. Na západní straně je dále dotčená plocha RZ – plochy individuální rekreace – zahrádkářské osady. Na východní straně pak plocha DZ – plocha pro drážní dopravu.

Část řešeného území je již zastavěno. Na zbývajících ploše je navržena výstavba nových rodinných domů. Pro obsluhu území rodinných domů i sousední zahrádkářské kolonie bude vybudována přístupová komunikace. Po stranách komunikace vzniknou nové parcely rodinných domů a parkovací plochy. Celá oblast bude nadále řešena jako obytná zóna. Charakter území zůstane zachován.

Uliční prostor bude splňovat požadavky vyhl.501/2006 Sb. na min. šířku – šířka bude na jihozápadní straně min. 8,0 m, u nových parcel RD min. 20,3 m. Dostatečný uliční prostor je možný pouze za podmínky odkupu části pozemků v soukromém vlastnictví (p.č. 3195/2 a 3196/2). Uliční prostor bude tvořen přístupovou komunikací, vjezdy a parkovacími místy, po stranách vzniknou pásy veřejné zeleně.

Návrh územní studie plně vyhovuje požadavkům vyhl.501/2006 Sb. na velikost ploch veřejných prostranství. Velikost řešené plochy je 3,10 ha, plocha veřejné zeleně tvoří 4 330 m². Plocha veřejného prostranství je umístěna na východním a severním okraji dotčené plochy. Využita bude především jako veřejná zeleň, se stávajícími nebo nově vysazenými stromy. Je možné zde zřídit parkové nebo odpočinkové plochy, sportovní a dětská hřiště.

V návrhu je uvažováno se zachováním převážné části pronájmu zahrad, využití zde bude určeno jako plocha pro bydlení. Zrušení pronájmu se v návrhu uvažuje v části za p.č. 3196/11.

Plocha pro bydlení - plocha určená pro umístění individuálních rodinných domů nebo dvojdomků s možným částečným nebytovým využitím. Ve vstupním podlaží možnost umístění služeb nebo drobné výroby bez rušivých vlivů na okolí, stravovací zařízení s denním provozem. V ploše mohou být

ÚZEMNÍ STUDIE č.3 ÚS Alešova – západ, Chomutov

B.Návrh územní studie

umístěny také doplňkové stavby (garáž, přístřešek pro parkování, zahradní altán, dřevník, skleník, bazén, kotce, voliéry), dále je možné využití jako zahrada a přístupové komunikace k jednotlivým objektům. Velikost jednotlivých parcel pro rodinné domy bude min. 700 m². Parcely jsou umístěny v řadách podél komunikací.

Pro umístění hlavních staveb (rodinné domy) byla stanovena stavební čára, a to ve vzdálenosti 3 m od hranice pozemku u domů č.1 a 10, u domů č.2 - 9 je stavební čára ve vzdálenosti 6 m. V tomto prostoru mohou být umístěny stavby garáže nebo přístřešku pro parkování. Ostatní stavby budou umístěny za stavební čarou.

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

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

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

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

Plocha komunikací – v ploše bude umístěna příjezdová komunikace, obratiště, vjezdy na jednotlivé parcely, chodníky a cesty pro pěší. Příjezdová komunikace je navázána na stávající komunikaci obytné zóny. Komunikace bude vedena rovnoběžně se stávající komunikací obytné zóny, na západní straně se propojí se zahrádkářskou kolonií. Komunikace bude ukončena obratištěm tvaru T. Dále je v proluce mezi stávajícími parcelami uvažována propojovací cesta pro pěší.

Plocha parkovacích stání – v ploše budou umístěny parkovací plochy. Tyto plochy budou přímo navazovat na příjezdovou komunikaci.

Plocha veřejné zeleně - plochy budou využity především jako veřejná zeleň, se stávajícími nebo nově vysazenými stromy a keři. Je možné zde zřídit parkové nebo odpočinkové plochy, sportovní a dětská hřiště. Dále je zde možné umístění chodníků, dalších parkovacích stání. Případné terénní úpravy budou realizovány tak, aby nedošlo k výrazné změně reliéfu a nebyl narušen krajinný ráz.

Výstavba lokality rodinných domů se předpokládá v jedné etapě.

2. KONCEPCE ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

2.1 ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

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

Pro napojení zahrádkářské kolonie a parcel rodinných domů v nově řešené části území bude vybudována nová přístupová komunikace. Tato komunikace bude také v režimu obytná zóna. Zároveň

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

budou vybudovány přejezdné prahy na okrajích komunikace směrem k zahrádkám, které v těchto směrech ukončí obytnou zónu.

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

Komunikace je navržena jako obousměrná s šířkou 5,5m. Šířka uličního prostoru bude min 8,0m.

V proluce mezi stávajícími parcelami je navržena propojovací cesta pro pěší a cyklisty v šířce 2,0m.

Podél komunikace jsou navržena kolmá parkovací stání v počtu min. 1 stání pro 1 RD. V rámci jednotlivých parcel RD budou také řešena odstavná stání, v počtu 2 stání na pozemku. Další kolmá parkovací stání jsou navržena pro potřeby zahrádkářské kolonie.

Ke každému pozemku RD bude vybudován sjezd.

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

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

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

2.2 ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

V místě stavby se nacházejí tyto stávající inženýrské sítě:

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

Při řešení lokality je nutné zachovat ochranná a bezpečnostní pásma.

Rodinné domy a jejich příslušenství nebudou umístěny v ochranném pásmu nadzemního vedení VN (10,0m od krajního vodiče). Rozparcelování pozemků RD je navrženo tak, aby stávající stožáry VN zůstaly mimo tyto pozemky a byl k nim zachován přístup.

Stavba bude umístěna mimo ochranné pásmo podzemního vedení NN v šířce 1,0m. U parkovací plochy bude provedena přeložka.

Stavba bude umístěna mimo ochranné pásmo plynovodu STL a NTL v šířce 1,0m. U pozemku č.10 bude provedena přeložka.

V řešeném území je pro nové rodinné domy zajištěno napojení na stávající inženýrské sítě v projednaných zapojovacích bodech převážně v rámci sousední stávající lokality RD. Budou vybudovány nové řady a přípojky vodovodu, přípojky plynu a nové vedení veřejného osvětlení. Napojení na rozvody NN bude řešeno samostatně správcem sítě ČEZ Distribuce. Ten určí bod napojení a novou trasu vedení NN. Nové inženýrské sítě budou uloženy převážně v zelených páslech podél komunikace. Přípojky k jednotlivým RD pak budou navrženy tak, aby bylo co nejkratší k napojení jednotlivých sítí. U splaškové kanalizace není možné napojení 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.

Napojení vodovodu bude na stávající řad v lokalitě. Přípojky plynu se napojí na stávající vedení v lokalitě. Vedení NN bude napojeno dle určení správce sítě. Veřejné osvětlení bude napojeno na stávající rozvody v lokalitě.

Výstavba nových inženýrských sítí bude probíhat v jedné etapě.

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

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

VODOVOD:

Celkem je v návrhu a) plánována výstavba 10 rodinných domů. Pro RD č.2 - 9 bude vybudován nový vodovodní řad. Ten bude napojen na stávající řad PE90 na p.č.3163/5. Nový řad HDPE min. 90x5,4 v délce 220 m bude v lokalitě veden v zeleni. Ke každému domu se provede samostatná přípojka. Za napojením bude osazeno šoupě se zemní soupravou. Dále povede přípojka na pozemek domu. Přípojky budou ukončeny na pozemcích stavebníků RD vodoměrnou šachtou a uzavíracím ventilem. Šachta bude umístěna těsně za hranicí pozemku. Výstavba vodovodního řadu bude v lokalitě probíhat v jedné etapě výstavby. Pozemky č. 1 a 10 se napojí na stávající vodovod v lokalitě.

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

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

VÝPOČET POTŘEBY VODY

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

RD Alešova

SKUPINA A DRUH POTŘEBY	skupina	směrné číslo roční potřeby vody (m ³ /rok)	směrné číslo roční potřeby vody (l/den - směnu)	počet osob	=	l/den
rodinné domy	I	36	100	40	=	4000
			Q_p	=		4 000 l/den
OBJEKT CELKEM			Q_p	=		4 000 l/den
MAX. DENNÍ POTŘEBA		1,5	Q_m	=		6 000,000 l/den
MAX. HODINOVÁ POTŘEBA		1,8	Q_h	=		450,000 l/hod
TÝDENNÍ POTŘEBA		7	Q_{týden}	=		28,00 m ³ /týd
MĚSÍČNÍ POTŘEBA			Q_{měsíc}	=		120,00 m ³ /měs
ROČNÍ POTŘEBA		365	Q_{rok}	=		1 460,00 m ³ /rok

KANALIZACE:

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 v terénu. To však pouze za podmínky souhlasného hydrogeologického posudku.

Výpočet množství odpadních vod viz výpočet potřeby vody.

DEŠŤOVÉ VODY:

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

Odvodnění komunikací: ve stávající sousední lokalitě je odvodnění realizováno do uličních vpustí a dále vsakem podzemními bloky do terénu. V novém úseku obytné zóny se navrhuje přímý přeliv do navazujícího terénu a zde zasakování. V dalším stupni bude zpracován hydro-geologický průzkum.

Zamokřené území u propustku pod tratí: oblast podmáčeného terénu se stane součástí nově určené

ÚZEMNÍ STUDIE č.3 ÚS Alešova – západ, Chomutov

B.Návrh územní studie

plochy pro bydlení, předpokládá se pronájem jako zahrada. Tuto plochu mokřadu je nutné zachovat jako přirozenou zásobárnu vody v krajině, jsou zde podmínky pro výskyt specifických rostlin a živočichů.

PLYN:

Napojení pro rodinné domy č.2 - 9 bude provedeno ze stávajícího STL potrubí ocel 300, které vede v pozemku p.č. 3196/1. RD č. 1 a 10 budou napojeny na stávající rozvody plynu v lokalitě. Přípojky k jednotlivým RD z PEd 32 budou vedeny kolmo a napojeny budou pomocí T-kusů na páteřní rozvod. Ukončeny budou hlavním uzávěrem plynu ve sdružených pilířcích společně s rozvody NN na hranicích parcel budoucích odběratelů.

Z důvodu zajištění min. plochy RD 700 m² je navržena přeložka plynu NTL u parcely č.10 v délce 38m.

VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ:

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

ROZVODY ELEKTRO NN:

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

U parkovací plochy je důvodu dodržení ochranného pásma navržena přeložka vedení NN v délce 44m.

3. ZÁVĚRY A DOPORUČENÍ

3.1 VYHODNOCENÍ VARIANT

Byl proveden návrh nové zástavby ve 2 variantách:

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

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

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

Je zachováno ochranné pásmo stávajícího plynovodu STL a NTL.

Návrh a) je uvažován jako hlavní výsledné řešení lokality. Návrh b) je pouze variantní řešení.

Hlavní návrh a) územní studie tedy stanovuje vytvoření 10 nových pozemků RD s rozlohou min. 700 m². Domy jsou navrhovány jako individuální nebo dvojdomky.

Plocha stávajících zahrad v pronájmu je zachována, je zrušena pouze část za p.č.3196/11.

Dopravní napojení zahrádkářské kolonie a nových RD představuje příjezdová komunikace a cesta pro pěší a cyklisty. Každá parcela bude napojena sjezdem a bude pro ni vytvořeno parkovací stání, další parkovací stání jsou uvažovány pro zahrádky. Řešená zástavba bude náležet do lokality obytné zóny.

Parcely RD budou napojeny na nové rozvody vodovodu, STL plynovodu a vedení NN (řešeno

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

správce sítě). Z důvodu nedostatečné kapacity bude splašková kanalizace napojena na jednotlivé domovní ČOV.

Stávající vedení VN, NN, plynovod STL a NTL zůstane zachován včetně svých ochranných pásem. U parkovací plochy bude provedena přeložka NN. Z důvodu zajištění min. plochy 700 m² je navržena přeložka NTL plynu.

Plocha veřejného prostranství je navržena v dostatečné velikosti na severní a východní straně. Vzrostlá zeleň podél trati se nachází na veřejné ploše, případně v zadní části zahrad.

Návrh zástavby řeší problémy v daném území:

- blízká železniční trať - výstavba je podmíněna souhlasem správce dráhy s výstavbou v ochranném pásmu (60 m). Návrh splňuje podmínku zástavby ve vzdálenosti min. 1 m od paty náspu dráhy.
- Stávající vedení VN – návrh respektuje ochranné pásmo nadzemního vedení VN 10 m a zachovává přístup ke stávajícím stožárům.
- Stávající vedení NN – návrh respektuje ochranné pásmo podzemního vedení NN 1 m, u parkovací plochy je navržena přeložka.
- Stávající vedení plynu STL a NTL – je zachováno ochranné pásmo 1 m, u parcely č. 10 je navržena přeložka.
- Zahrada v pronájmu – zadavatel rozhodl o zachování pronájmu k soukromému užívání, mimo části za p.č.3196/11.
- Mokřad u propustku v km 2,133 – návrh zástavby toto respektuje a zachovává v rámci nově určené plochy pro bydlení.
- Vzrostlá zeleň podél trati je zachována v ploše veřejného prostranství nebo v zadní části zahrad.
- Nové komunikační napojení vychází z polohy stávající křižovatky.
- Úzký uliční prostor v prodloužení komunikace k zahrádkám – bude proveden odkup části pozemku v soukromém vlastnictví.

Návrh zástavby zachovává hodnoty daného území:

- Stávající zeleň je dotčena v minimální míře
- Rozsah veřejného prostranství umožní dostatečné vyžití, a to i rozšířením dotčeného území na východní straně
- Je zachován prvek mokřadu u propustku v km 2,133
- Komunikační propojení vychází ze stávající dispozice. Je řešen přístup k zahrádkám.
- Dopravní režim zklidněné obytné zóny bude platný i v nové části lokality.
- Průchod pro pěší zůstane zčásti zachován.
- Zůstanou také zachovány průhledy a návaznost na okolí.

Variantní návrh b) územní studie je z větší části totožný s variantou a).

Rozdíl je pouze u parcely č.10, kde je zachována stávající trasa NTL plynovodu, není navržena jeho přeložka. Plocha parcely č. 10 proto nesplňuje podmínku min. rozlohy 700 m².

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

Nevýhody návrhu b): Plocha parcely č. 10 proto nesplňuje podmínku min. rozlohy 700 m².

3.2 STANOVENÍ PODMÍNEK PRO PŘÍPADNÝ PRODEJ POZEMKŮ

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

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

Pro umístění hlavních staveb (rodinné domy) byla stanovena stavební čára, a to ve vzdálenosti 3 m od hranice pozemku u domů č.1 a 10, u domů č.2-9 je stavební čára ve vzdálenosti 6 m. V tomto prostoru mohou být umístěny stavby garáže nebo přístřešku pro parkování. Ostatní stavby budou umístěny za stavební čárou.

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

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

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

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

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

Inženýrské sítě:

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