



Územní studie č. 4 ÚS Pod Černým vrchem, Chomutov

Pořizovatel: Magistrát města Chomutova, Odbor rozvoje a investic, úsek územního plánování
Zpracovatel: ing. arch. Ladislav Komrska

Část A. Doplnující průzkumy a rozbor

Obsah textové části:

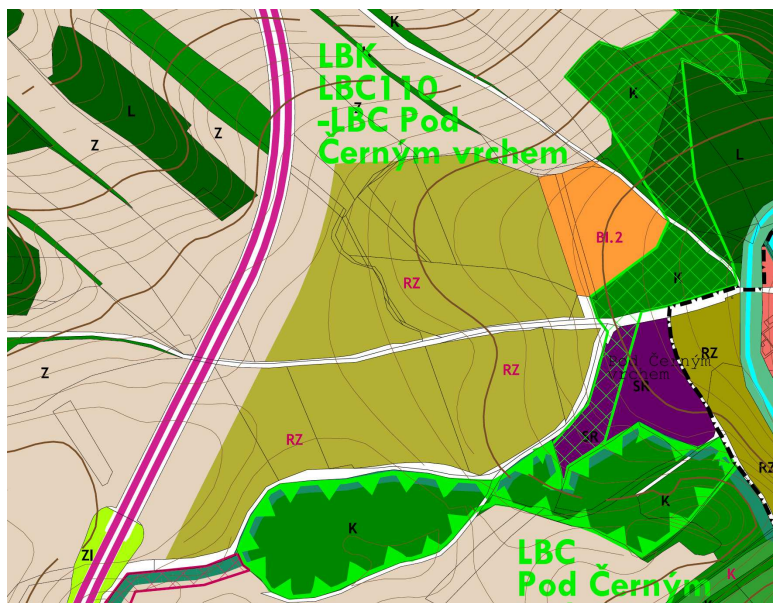
- I. Popis stavu území*
- II. Vyhodnocení podkladů, doplňujících průzkumů a rozborů, majetkoprávních vztahů*
- III. Rozbor struktur, vazeb a hodnot v území*
- IV. Rozbor požadavků na změny v území*
- V. Rozbor ohrožení, rizik a problémů v území*
- VI. Souhrnné vyhodnocení*

Obsah grafické části:

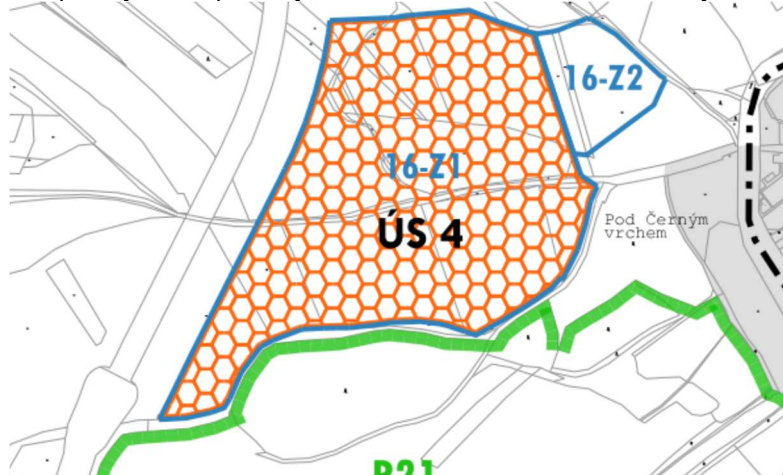
- PR 1 Výkres současného stavu území*
- PR 2 Výkres limitů*
- PR 3 Problémový výkres*
- PR 4 Přehledný výkres rozborů území (měřítko 1 : 1 000)*

I. Popis stavu území

Řešené území je vymezeno územním plánem Chomutova (ÚP Chomutov) v aktuálním znění – viz výřez:



kde plochy RZ odpovídají velikosti územní ÚS 4 studie dle jeho Zadání:



Hodnocení řešeného prostoru z hlediska kvality zemědělské půdy

Řešené území je s výjimkou dílčích doprovodných pozemků účelových komunikací zemědělskou půdou, udržovanou kosením bez faktického rozlišení orné půdy a trvalých travních porostů.

Zemědělská půda je exponována sukcesním procesem, který je dominantní na pozemku parc.č. 3911/4, ostatní zemědělské pozemky jsou exponovány podél účelových komunikací a podél horkovodu. Horkovod je umístěn na pozemcích ZPF a zjevně nejsou v dotčeném prostoru vypořádány vlastnické vztahy ani způsob hospodaření.

Porovnání:



Obr.: ZPF podle druhů pozemků podle katastru nemovitostí



Obr.: ZPF podle ortho snímku katastru nemovitostí



Obr.: znehodnocení ZPF sukcesí a zamořením



Obr: Zamokření pozemku parc.č. 9350/5



Obr.: Zamokření pozemku parc.č. 3745/9

Kromě sukcesních ploch se na zemědělské půdě nacházejí osamělé stromy či jejich skupiny, jejich poloha a stav nejsou pro zpracování územní studie rozhodující.





Obr.: zastínění území k 21.3. (rovnodennost) ve 12:00

Řešené území se nachází na mírném jihovýchodním svahu, je prosluněné s výjimkou kontaktní části jižní hranice a lesního porostu.

Přístupy do území

Přístup k řešenému území je po místní komunikaci začínající přemostěním Podkrušnohorského přivaděče na konci ulice Elišky Krásnohorské a navazující nezpevněnou účelovou komunikací. Limitem Rozvoje území bude stavebně technický stav, parametry a nosnost tohoto přemostění.



Obr.: Vstup do území od Podkrušnohorského přivaděče v místě rozdvojení stávajících účelových komunikací

Prostupnost územím:

Prostupnost území je limitována z faktického hlediska podchodnou výškou pod horkovodem v rozhodující části souběžného vedení horkovodu s účelovou komunikací.



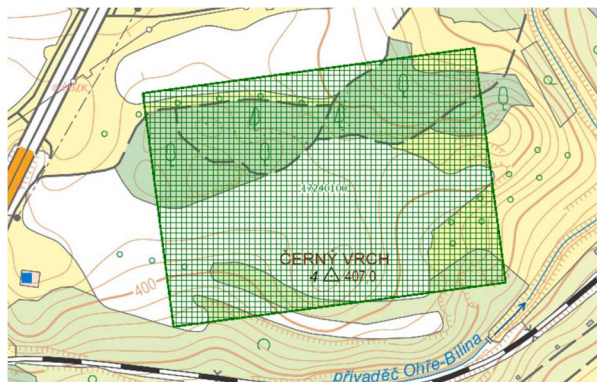
Obr.: Přístup k pozemkům parc.č. 3911/4, 3930/4 a 3930/5 je horkovodem omezen, v návrhové části je vymezena podmíněčná možnost pěšího přístupu.

Limity využití území:

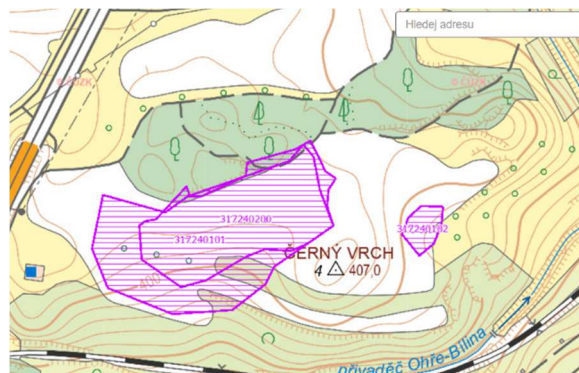
Limity využití území jsou zobrazeny na grafické příloze 2.2:

Limity ochrany přírody a krajiny a horninového prostředí:

- lokální ÚSES:
 - lokální biocentrum LBC Pod Černým vrchem
 - lokální biokoridor LBK spojující LBC 10 – LBC Pod Černým vrchem
- zdroj: ÚP Chomutova
- vyhodnocení: Systém ÚSES navazuje na řešené území, bude respektováno v plném rozsahu, zásah do LBC nastane z hlediska širších vztahů při případné prostorové a stavební úpravě přístupové komunikace k řešenému území od ul. Elišky Krásnohorské
- horninové prostředí:
 - CHLÚ 17240100 – Horní Ves – Křemenné suroviny, Bentonit pro slévárenské účely
 - Zdroj: Česká geologická služba, Surovinový informační systém
 - vyhodnocení: činnost v části CHLÚ, zasahující do řešeného území bude z hlediska umístění záměrů (přístupová komunikace, oplocení, umístění zahradních chat) podléhat souhlasu Báňského úřadu



Obr: posice CHLÚ



ložisko NS se nachází na opačné straně lesa

- ochrana lesa
 - vzdálenost 50 (30) m od okraje lesa
 - vymezeno graficky dle mapy katastru nemovitostí
 - vyhodnocení: dle novely lesního zákona by měla být posuzována vzdálenost 30 m od okraje lesa, dotčený orgán může omezit umístění staveb (zahradních chatek)

Limity technické infrastruktury:

V řešeném území se nacházejí tyto trasy technické infrastruktury a z nich vyplývající limity využití území:

- VTL plynovod včetně bezpečnostního a ochranného pásma
- VVN elektro – vrchní vedení včetně ochranného pásma
- zásobní vodovodní řad včetně ochranného pásma
- horkovod včetně ochranného pásma

Západní hranice řešeného území je identická s ochranným pásmem silnice I. třídy I/7.

Vyhodnocení:

Exposice severní části řešeného území VTL plynovodem a jeho bezpečnostním a ochranným pásmem vylučuje využití území severně od průběhu ochranného pásma a nebude zahrnuto do využitelného území zahrádkových osad. Přesah vymezených ploch do bezpečnostního pásma je prostorem, ve kterém může být správcem plynovodu odepřeno umístění zahradních chatek a dalších objektů.

Ostatní ochranná pásma technické infrastruktury budou respektována a nebudou v nich umístěny zahrádky a další zařízení zahrádkových osad s výjimkou vnějšího a vnitřního komunikačního systému.

Hygienické limity využití území:

Řešené území je exponováno hlukem ze silnice I/7. Hluková mapa silnice I/7 v úseku MÚK D7/I/13 – hranice ČR není ve veřejném prostoru k dispozici.

Faktické expozice hlukem je evidentní a dotčený orgán (KHS) může v této věci využití území omezit v případě, že to aktuální zákonný předpis či norma stanoví.

Eliminace hluku je teoreticky možná provedením stavebně technických opatření na mostním tělese silnice I/7, jeho realizace však bude vázána ve vztahu k obytné zástavbě, která je ÚP Chomutov vymezena na (řešené území) navazující zastavitelné ploše BI 2.

II. Vyhodnocení podkladů, doplňujících průzkumů a rozborů, majetkoprávních vztahů

Mapový podklad:

Ke zpracování ÚS byla použita aktuální digitální mapa katastru nemovitostí s vložení výškopisu (vrstevnic) podle databáze ZABAGED. Jednotlivé údaje byly zjednodušeny do těchto vrstev:

- hranice parcel
- čísla parcel
- geodetické značky
- vnitřní hrany

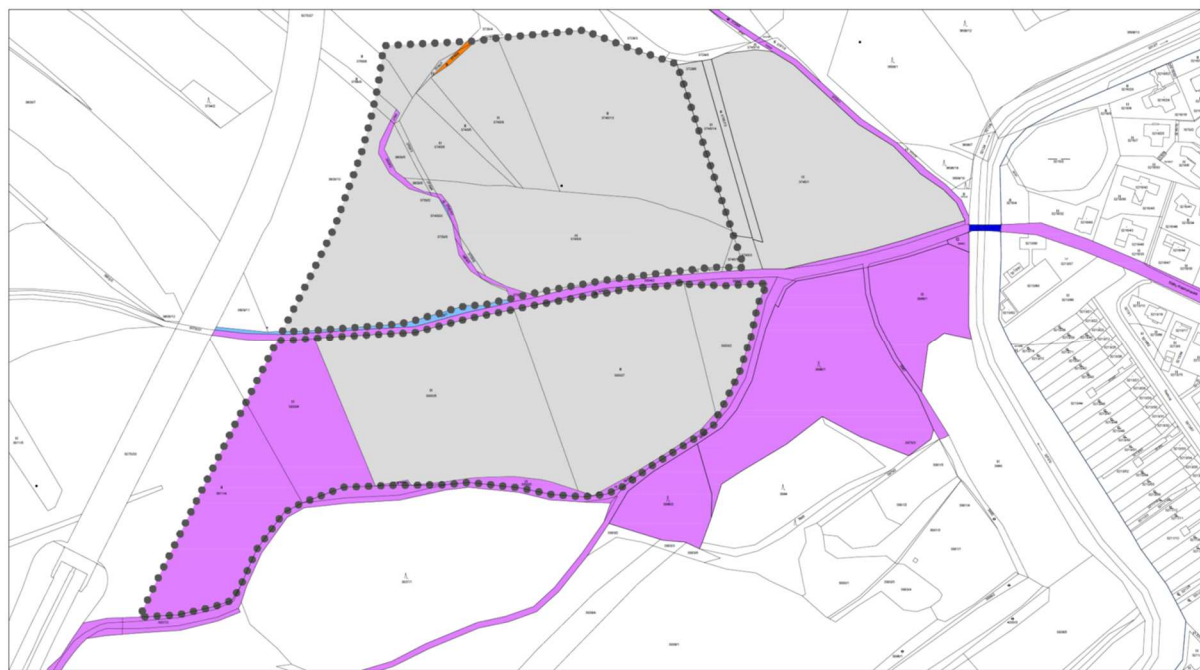
Ostatní podklady:

Pro vymezení limitů využití území byla použita data ÚAP ORP Chomutov a koordinační výkres ÚP Chomutov.

Trasy technické infrastruktury jsou doplněny z databáze SČVK (zásobní vodovod) a převzetím z ortho mapy katastru nemovitostí – horkovod – včetně odvození jeho ochranného pásma.

Ochranné pásmo lesa je dle novely lesního zákona vymezeno vzdáleností 30 m

Majetkoprávní vztahy:



	město Chomutov
	Česká republika
	Povodí Ohře
	fyzické a právnické osoby
	neznámý vlastník

Rozhodující výměra dotčeného území je vlastnictvím fyzických a právnických osob, pozemky účelových komunikací majetkem Města Chomutovy, popřípadě majetkem ČR. Minoritní podíl v severní části území nemá vlastníka.

Výčet pozemků řešeného území a jejich vlastnická struktura:

vnitřní vztahy k územní studii

3911/4		3809/10		3759/3	
3930/1		3739/3		3759/4	
3930/2		3739/4		3759/5	
3930/3		3739/6		3759/6	
3930/4		3745/3		3766/3	
3930/5		3745/4		3766/9	
3930/6		3745/5		3766/8	
3930/7		3745/6			
3933/1		3745/7			
3933/2		3745/8			
3934/2		3745/9			
3935/1		3745/10			
3937/2		3745/11			
3809/1		3745/12			
3809/2		3745/13			
3809/3		3745/20			
3809/5		3759/1			
3809/9		3759/2			

vnější vztahy k územní studii

3723/1		účelová komunikace sever
3987		jih
1950/2		ulice EK
3216/4		parkoviště
3212/9		přivaděč
3745/1		ttp - přírodní plocha pro koridor TI
2745/15		plocha BI2 pro bydlení
3745/14		plocha BI2 pro bydlení

legenda vlastnických vztahů

	město Chomutov
	Česká republika
	Povodí Ohře
	fyzické a právnické osoby
	neznámý vlastník

Směny pozemků:

Ve vztahu k vlastnictví pozemků uplatnil majetkový odbor Magistrátu města Chomutova: Připomínka nutnosti vybudování kapacitní komunikace, respektovat využití sousedního pozemku – cvičiště pro psy – možná nějaký zelený pás na odhlučnění, směna městských pozemků, které budou součástí lokality, tak aby vznikla SMCH ucelená část“.

III. Rozbor struktur, vazeb a hodnot v území

- řešené území je jednoznačně transformační ve prospěch záměru – zřízení zahrádkových osad dle ÚP Chomutova,
- stávající využití území – zemědělská půda – je zčásti znehodnocena sukcesí, zčásti podmačena,
- v řešeném území se nenacházejí přírodní hodnoty,
- navazující přírodní hodnoty (mimo řešené území) nebudou záměrem znehodnoceny
- propustnost územím pro volný pohyb v krajině nebude omezena,
- stávající technická infrastruktura a její prostorová ochrana nebudou záměrem dotčeny

IV. Rozbor požadavků na změny v území

Řešené území je pro daný záměr využitelné s tímto omezením:

- severní část řešeného území bude v prostoru ochranného pásma VTL plynovodu a dále vně území vypuštěna,
- jižní část řešeného území může být omezena z hlediska přesahu do vzdálenosti 50 (30) m od okraje lesa a z hlediska přesahu do CHLÚ, míra omezení náleží rozhodnutí dotčených orgánů
- V následujících řízeních umístění staveb,
- vyznačená část území bude odvodněna,
- bude vypořádáno území dotčené horkovodem,
- zajištění přístupu do území resp. úprava přístupových komunikací vyžaduje spolupráci státu, města a ostatních fyzických a právnických osob (majitelů pozemků)

V. Rozbor ohrožení, rizik a problémů v území

V grafické příloze 2.3 jsou zobrazeny tyto problémy v území:

identifikace problémových stavů a procesů

stav	návrh
	koordinace s plochou bydlení dle ÚP
	nevyhovující uspořádání veřejného prostoru
	skutečná trasa polní cesty
	omezená propustnost mostem přes přivaděč
	hluková expozice území silnicí I/7
	nepropustná bariéra horkovodu
	sukcese zemědělské půdy
	zamokřené území vyžadující odvodnění

Koordinace s plochou bydlení dle ÚP (2-BI)

ÚP Chomutova předpokládá připojení zastavitelné plochy bydlení prostřednictvím na pojení na stávající přístupovou cestu (účelovou komunikaci) shodně, jako záměr této ÚS. Kontaktní území obou zastavitelných ploch tak musí být ze strany budoucí zahrádkové osady připraveno z hlediska koordinace přístupu a vedení tras technické infrastruktury. Důležitým aspektem je rovněž kvalita prostředí – kontaktní hranice by tedy měla být tvořena záměry, jejichž celkový vliv – přesah – do veřejného prostoru budoucí plochy bydlení bude slučitelný s očekávanou obecnou kvalitou bydlení.

Nevyhovující uspořádání veřejného prostoru

Meziprostor řešeného území a přemostění Podkrušnohorského přívaděče vyžaduje razantní úpravu veřejného prostoru pro budoucí plochu bydlení. Záměry, které budou umístěny v předstihu ve prospěch rozvoje zahrádkových osad, nesmí cílovému spořádání veřejného prostoru z hlediska vedení inženýrských sítí, popřípadě bude nezbytné založit stavebně technické a prostorové řešení komunikací tak, aby cílovému využití vyhověly.

Skutečná trasa polní cesty (účelové komunikace)

Podmínkou rozvoje území bude vyprádání majetkoprávních vztahů, které zpřesní:

- umístění účelových komunikací ve shodě s katastrem nemovitostí,
- zajistí souhlas s napojením ploch zahrádkových osad /část pozemků vlastní Pozemkový úřad ČR)
- bude vyjasněno uspořádání území vůči vedení horkovodu, činnosti v jeho ochranném pásmu

Omezená propustnost mostem před Podkrušnohorský přívaděč

Jedinou městotvornou přístupovou komunikací pro řešené území je prodloužení ulice Elišky Krásnohorské. V této trase bude nezbytné řešit přemostění přes Podkrušnohorský přívaděč z hlediska vlastnických vztahů, stavebně technického řešení a únosnosti.

V případě vedení nových inženýrských sítí bude nezbytné založit nové přemostění přívaděče, které bude využito rovněž jako pěší – cyklo separovaný přístup.

Hluková expozice území

Hluková expozice území je jediným negativem území, které nebude řešitelné přímo a jednoduše bez významných investic do mostního tělesa silnice I/7 a pochybuji, že k tomu někdy dojde (v neposlední řadě se jedná o významné inženýrské a architektonické dílo).

Zdroj hluku se nachází na estakádě silnice I/7 a opatření na úrovni terénu zahrádkových osad tak nemohou být účinná.

Uspořádání území zahrádkových osad tak může pouze omezeně hlukovou zátěž zmírnit – například umístěním a stavebně technickým řešením zahrádkových chatků a vymezením částí zahrádkových osad, které budou novými stavbami alespoň částečně ochráněny.

Nepropustná bariéra horkovodu

Horkovod je bariérou v území a jeho stavebně technický stav nepřispívá k cílové kvalitě prostředí. Vytváří bariéru pro přímou přístupnost pozemků JZ části řešeného území. Teoreticky jej lze podejít – využít pro pěší propojení a to za podmínky terénních úprav – nejlépe v kombinaci s principem odvodnění území.

Sukcese zemědělské půdy

Zamokřené území vyžadující odvodnění

Skutečný stav území vyžaduje investice do přípravy území z hlediska plošného odstranění náletových dřevin a nutnosti odvodnění území. Při zásahu do stávající struktury území lze očekávat střet s případnými přírodními hodnotami – například výskytem chráněných druhů – které proces postupné přeměny zemědělské půdy využily pro svá stanoviště - existenci.

Případný výskyt chráněných druhů by měl být ověřen o dotčeného orgánu ochrany přírody a krajiny.

Absence technické infrastruktury

V řešeném území se nevykytují distribuční soustavy potřebné infrastruktury. Zásadním je potřeba přivedení el. energie a potřeba prověřit schopnost dotčených orgánů povolit funkci zahrádkových osad na principu jímání podzemní vody, vybavení území individuálními – chemickými – WC.

Odvodnění území vyžaduje retenci těchto vod a jejich řízené odvedení do recipientu či dešťové kanalizace města

VI. Souhrnné vyhodnocení

Analýza dotčeného prostoru prokazuje reálnou možnost založení zahrádkových osad a navazující území a určuje problémy a pravidla, se kterými se musí návrh územní studie vypořádat.

Jedná se zejména o tyto požadavky:

- a) vymezit území ve shodě s omezenou přístupností (prostupností),*
- b) akceptovat ochranná pásma technické infrastruktury,*
- c) podmínit zahrádkové osady doplňujícími objekty, které by snížily hlukovou expozici uživatelů,*
- d) prokázat slučitelnost záměrů s očekávanou hodnotou navazující zastavitelné plochy pro bydlení*
- e) vymezit podmíněčné využití ve vztahu k případným omezením, vyplývajícím z aplikace obecných zákonných předpisů.*

Část B. Návrh územní studie

Obsah textové části:

1. *Koncepce uspořádání veřejných prostranství*
 - 1.1 Širší vztahy (systém veřejných prostranství a zelená infrastruktura v sídle, kompoziční vztahy, průhledy, pohledy apod.)
 - 1.2 Architektonicko–urbanistické řešení – základní, ideová koncepce (popis návrhu, včetně řešení zeleně)
 - 1.3 Základní požadavky na stávající nebo navrhované objekty vymezující veřejné prostranství nebo se nacházející uvnitř veřejného prostranství (např. na přístupnost).
2. *Koncepce řešení dopravní a technické infrastruktury*
 - 2.1 Řešení dopravní infrastruktury – základní prověření architektonicko-urbanistického řešení
 - 2.2 Řešení technické infrastruktury – základní prověření architektonicko-urbanistického řešení
3. *Závěry a doporučení*
 - 3.1 Vyhodnocení variant
 - 3.2. Stanovení podmínek pro případný prodej pozemků
4. *Podklad pro prezentaci*

Leták formátu A4, webová prezentace

Obsah grafické části:

1. Širší vztahy (s vymezením řešeného území) – 1:2000
2. Ortofotomapa (s vymezením řešeného území) – 1:1000
3. Hlavní výkres (návrh)
4. Výkres řešení dopravní infrastruktury
5. Výkres řešení technické infrastruktury
6. Charakteristický řez územím – 1:500, 200
7. Doplnující schémata
8. Vizualizace

1. Koncepce uspořádání veřejných prostranství

1.1 Širší vztahy

Územní studie řeší využití zastavitelných ploch rekreace – zahrádkových osad, vymezených ÚP Chomutova jako plochy RZ.

Z hlediska územního plánu se jedná o vnější cílové uspořádání města, jehož další rozvoj je zastaven urbánní bariérou – estakádou silnice I/7.

V tomto smyslu se město Chomutov rozvíjí takto:

- východiskem je stávající sídelní struktura obytné nízkopodlažní zástavbou, jehož přístupovou osu tvoří ulice Elišky Krásnohorské,
- hranici zastavěného území je Podkrušnohorský přivaděč,
- vnější využití území tvoří:
 - zastavěné území zahrádkových osad a veřejné (občanské) vybavenosti
 - souvislý pás přírodních zalesněných ploch včetně zde umístěných systémů ÚSES
 - zastavitelné (rozvojové) plochy bydlení R 2
 - zastavitelné (rozvojové) plochy pro rekreaci – zahrádkové osady dle této územní studie

Z hlediska vnějších vztahů je území vymezeno:

- dopravní a technickou infrastrukturou
 - estakádou silnice I/7,
 - VTL plynovodem
 - Podkrušnohorským přivaděčem
- přírodním útvarem
 - zalesněnými a přírodními plochami Černého vrchu a levobřežní doprovodné zeleně Podkrušnohorského přivaděče

Vnitřní struktura území je exponována:

- trasou vrchního vedení VVN elektro,
- trasou horkovodu Chomutov- Klášterec nad Ohří

1.2 Architektonicko–urbanistické řešení – základní, ideová koncepce

V principu lze konstatovat omezenou připravenost sídelní struktury na připojení území jako celku. Bariéru tvoří:

- stavebně technický stav přemostění Podkrušnohorského přivaděče ve vztahu k rozvoji území jako celku (šířka mostní konstrukce, omezená únosnost)
- nevyhovující prostup přístupovou trasou přírodních ploch – zamokřené území, nevzhledné stavby,
- absence technické infrastruktury využitelné pro záměr zahrádkových osad, popřípadě navazujícího bydlení

Uspořádání přístupového prostoru včetně napojení na ul. Elišky Krásnohorské je mimo řešené území, není tedy zřejmé, jakým procesem bude rozvíjen nad rámec řešeného území této ÚS.

Cílové uspořádání území vyžaduje mimo řešené území:

- zřídit přehledný a uspořádaný koridor veřejných prostranství obsahující novou místní komunikaci, chodník, veřejné osvětlení a parkovou úpravu navazujících přírodních ploch včetně odvodnění území
- revidovat využití, stavebně technický a estetický stav existujících objektů v kontaktním prostoru (majetku města Chomutova)

Návrh územní studie vychází z limitů využití území a jeho schopnosti napojení na dopravní infrastrukturu. Zohledněna jsou další specifika území, zjištěná v rámci přípravného rozboru území: zamokření území a omezená propustnost trasou horkovodu.

Akceptováno je ochranné pásmo VN elektro (celková šířka volného meziprostoru 30 m) a ochranné pásmo vodovodních řadů DN 800 a DB 500 (vzdálenost oplocení je 4 m od osy vodovodního řadu)..

Pro rozvoj území budou využity stávající (pozemky) trasy účelových komunikací, přičemž souběžná trasa účelové komunikace s horkovodem představuje kompoziční osu celého území.

Tyto osa vymezuje oboustranné využití zastavitelných ploch – ve shodě s návrhem ÚP Chomutova, přičemž obě části rozvojových ploch budou rozděleny. Vznikne tak následující soustava zahrádkových ploch, dělená na sektory 1 - 6:



Základní bilance:

- zastavitelná plocha dle ÚP – část sever	4,5526 ha
- zastavitelná plocha dle ÚP – část jih	4,6553 ha
Plocha celkem:	9,2079 ha

Velikost sektorů

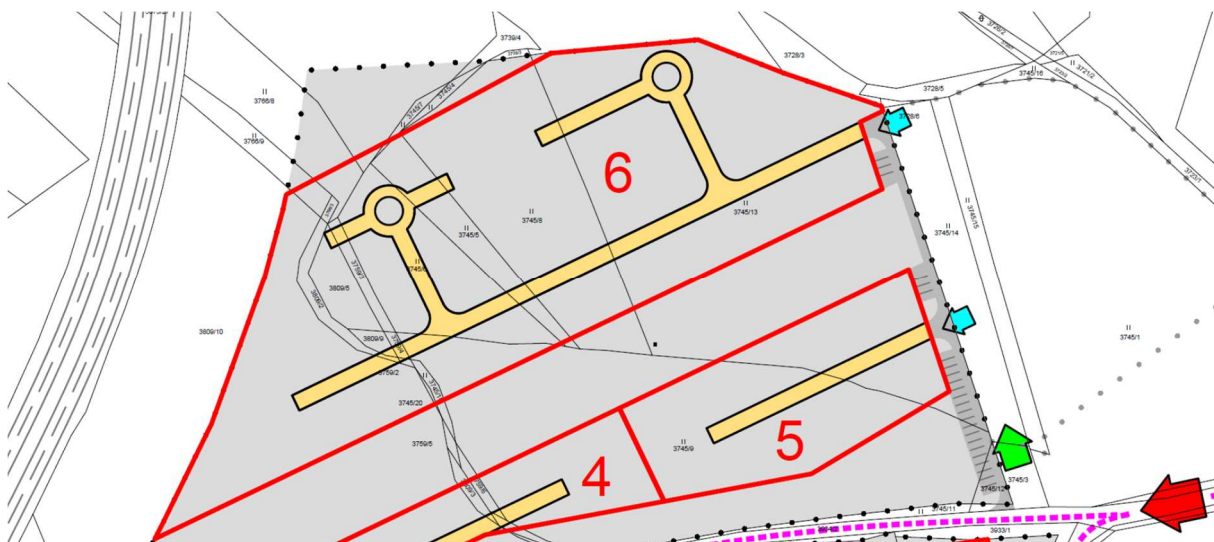
-	sektor 1	1,4331 ha
-	sektor 2	1,0231 ha
-	sektor 3	0,8923 ha
-	sektor 4	0,3658 ha
-	sektor 5	0,5192ha
-	sektor 6	2,0453 ha

Plocha celkem 6,2678 ha

Vymezené sektory jsou rovněž rozhraním veřejných prostranství a uzavřených – oplocených zahrádkových osad.

Plocha veřejných prostranství řešeného území tak činí 2,9401 ha, obsahuje vnější plochy zeleně a zpevněné plochy, určené k parkování.

Z hlediska kvality a uspořádání veřejného prostoru je rozhodující východní hranice sektoru č. 6, ke které bude v budoucnosti připojen přístup k ploše bydlení B 2 dle ÚP Chomutova. Touto přístupovou komunikací bude rozšířen společný veřejný přístup v cílovém uspořádání území. Pro potřeby zřízení přístupu k sektoru 6 je dle této ÚS vymezena nezávislá souběžná komunikace.



Kompozici veřejných prostranství ovlivňuje potřeba retence území v místech, kde je stávající území zamokřeno. ÚS koordinuje odvodnění se stávajícími přírodními plochami se zřetelem k ochrannému pásmu VN elektro a možnostmi souběhu – křížení – se stávajícím horkovodem.

Využití vnějších částí veřejného prostoru pro potřeby parkování je komentováno dále v textu.

Vnitřní uspořádání území:

ÚS tedy navrhuje 6 samostatných sektorů – oplocených ploch zahrádkových osad, jejich členění odpovídá i rozhodujícím vlastnickým podílům majitelů pozemků.

Vnitřní uspořádání sektorů tvoří:

- vnitřní komunikační systém nezpevněných komunikací,
- komunitní prostory využitelné pro společenské formy rekreace s možností umístění účelových objektů – klubovny, vnější společenské prostory uskladnění nástrojů apod.
- plochy určené k podrobnějšímu dělení na jednotlivé zahrádky.

Vnitřní komunikační systém je navržen v šířce 6 a 4 m.

Vnitřní uspořádání vychází z principu modulace $10 \times 20 = 200 \text{ m}^2$ pro min. velikost zahrádky dle podmínek ÚP Chomutova s doporučeným slučování 1,5 či 2 x modulů do velikost 300 – 400 m^2 .

Každá zahrádka může obsahovat zahradní chatku o velikosti 25 m² o jednom podlaží a mezní výšce hřebene střechy 4,5 m.

Optimální umístění zahradních chatek je 3 m od vnitřní komunikace, při oboustranném uspořádání zahrádek tak vzniká vnitřní ulicový prostor o šířce $6 + 2 \times 3 =$ celkem 12 m. Třímetrový odstup je zvolen tak, aby byl v přilehlé části k vnitřnímu komunikačnímu systému využit pro okrasné záhony a dřeviny bez nutnosti oplocení. Případné zřízení vnitřního oplocení by bylo až v zadní – hospodářské části. Výsledkem by tak byl široký veřejný vnitřní proužek doplněný záhony a okrasnými stromy.

Orientace chatek a jejich stavebně technické řešení by mělo pomoci tlumit hlukovou expozici území a to právě ve společné části.

K vnitřnímu členění jsou k dispozici tyto výměry:

-	sektor 1	1,4331 ha
-	sektor 2	1,0231 ha
-	sektor 3	0,8923 ha
-	sektor 4	0,3658 ha
-	sektor 5	0,5192 ha
-	sektor 6	2,0453 ha

V modelovém řešení umožňující umístit:

-	sektor 1	31 zahrádek
-	sektor 2	25 zahrádek
-	sektor 3	21 zahrádek
-	sektor 4	6 zahrádek
-	sektor 5	7 zahrádek
-	sektor 6	53 zahrádek

Očekávaná výtěžnost území tak činí 148 zahrádek, v optimálním využití 300 – 500 m² pak 120.

Očekávané výtěžnosti je připojena potřebná dopravní a technická infrastruktura.

Vnitřní kompozice zahrádek respektuje přístupnost technické infrastruktury – vedení VN elektro a zásobní vodovodní řady.

Potenciální omezení využití území činí:

-	z hlediska přesahu do CHLÚ:	7 454 m ²
-	z hlediska přesahu do vzdálenosti 30 m od okraje lesa:	12 056 m ²
-	z hlediska přesahu do bezpečnostního pásma VTL plynovodu:	5 658 m ²

Plocha vnitřních sektorů, nezátížená limity činí:

-	sektor 1	10 456 m ²
-	sektor 2	19 076 m ²
-	sektor 6	15 959 m ²

1.3 Základní požadavky na stávající nebo navrhované objekty vymezující veřejné prostranství nebo se nacházející uvnitř veřejného prostranství (např. na přístupnost).

Pro rozvoj území budou využity stávající (pozemky) trasy účelových komunikací, přičemž souběžná trasa účelové komunikace s horkovodem představuje kompoziční osu celého území.

Součástí kompoziční osy bude doprovodná zeleň, kterou tvoří:

- stávající náletové stromy s předpokladem jejich selekce
- nízká zeleň v ochranném pásmu horkovodu

Budoucí komunikace bude živičná s veřejným osvětlením, ukončena bude vjezdem do sektoru 4 – viz dále.

Očekávaným příspěvkem kvality páteřní kompoziční osy bude přiměřený stavebně technický stav horkovodu.

Navazující vnější parkoviště budou s propustným povrchem.

Užívání zahrádek k denní rekreaci je v potenciálním střetu s hlukovým zatížením území. Chatky by měly být na pozemcích umístěny tak, aby jejich hmota (objem) omezily hlukovou zátěž dopravy z estakády silnice I/7.

V této věci Krajská hygienická stanice vydala toto vyjádření::

Řešené území je exponováno hlukem ze silnice I/7. Zdroj hluku se nachází na estakádě silnice I/7 a opatření na úrovni terénu zahrádkových osad tak nemohou být účinná. Uspořádání území zahrádkových osad tak může pouze omezeně hlukovou zátěž zmírnit - například umístěním a stavebně technickým řešením zahrádkových chatek a vymezením částí zahrádkových osad, které budou novými stavbami alespoň částečně ochráněny.

KHS k výše uvedenému uvádí, že dle ustanovení § 30 odst. 3 zákona o ochraně veřejného zdraví se chráněným venkovním prostorem rozumí nezastavěné pozemky, které jsou mimo jiné užívány k rekreaci. Těmto pozemkům pak náleží dle zákona o ochraně veřejného zdraví ochrana před negativními účinky hluku. V ustanovení § 77 odst. 6 zákona o ochraně veřejného zdraví je konstatováno, že neprovede-li žadatel o vydání rozhodnutí o povolení záměru do území zatíženého nadlimitním zdrojem hluku dostatečná opatření k ochraně před tímto nadlimitním hlukem, nemůže žádat, aby tato opatření provedl provozovatel, vlastník nebo správce zdroje hluku.

S předloženou Územní studií č. 4 ÚS Pod Černým vrchem Chomutov lze souhlasit pouze za splnění podmínky, že budou přijata opatření k ochraně před hlukem pro chráněný venkovní prostor.

Z výše uvedeného vyplývá požadavek této územní studie:

Umístění a technické řešení zahrádkových chatek, popřípadě další stavebně technická opatření musí opatření k ochraně před hlukem z I/7 pro chráněný venkovní prostor a v souladu se zákonem o ochraně veřejného zdraví.

1.4 Etapizace využití území

Postupné využití území bude etapizováno podle sektorů takto:

- | | |
|----------|--------------|
| 1. etapa | - sektor 1 |
| 2. etapa | - sektor 2,3 |
| 3. etapa | - sektor 4,5 |
| 4. etapa | - sektor 6 |

2. Koncepce řešení dopravní a technické infrastruktury

2.1 Řešení dopravní infrastruktury

Koncepce dopravní infrastruktury vymezuje:

- princip hlavního připojení řešeného území na ulici Elišky Krásnohorské
- přístupové trasy k jednotlivým sektorům s využitím stávajících účelových komunikací (vlastnictví města a státu)
- posice, tvar a kapacity vnějších parkovišť, které jsou součástí veřejného prostoru
- hlavní vstupy (vjezdy) do jednotlivých sektorů 1-4 zahrádkových osad

Přístupová komunikace:

Přístup k řešenému území je vymezen:

- po místní komunikaci města Chomutova (ulice Elišky Krásnohorské)
- po přemostění Podkrušnohorského přivaděče
- po účelových komunikacích ve vlastnictví města Chomutova

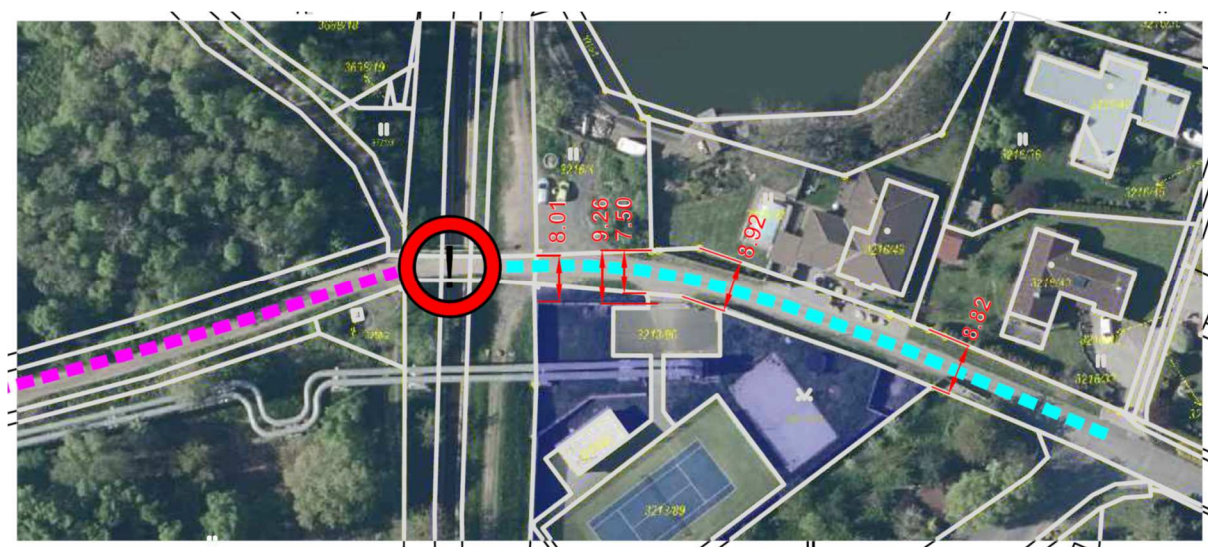
K problematice přístupové trasy po místní komunikaci města Chomutova Odbor stavební úřad Magistrátu města Chomutova uvádí:

Dobrý den, po prostudování zaslaných dokumentů, bych chtěl upozornit na nutnost zabývat se napojením řešeného území na komunikaci v ulici Elišky Krásnohorské v Chomutově. Místní komunikace v ulici Elišky Krásnohorské u č.p. 5782 neumožňuje plynulý průjezd vozidel ve dvou pruzích. V tomto úseku je vozovka široká pouze cca 3,2 m. Je nutné prověřit kapacitní možnosti dopravy v místě napojení řešeného území“

K problematice využití účelových komunikací k přístupu k jednotlivým sektorům zahrádkových osad Odbor majetku Magistrátu města Chomutova uvádí:

Připomínka nutnosti vybudování kapacitní komunikace, respektovat využití sousedního pozemku – cvičiště pro psy – možná nějaký zelený pás na odhlučnění, směna městských pozemků, které budou součástí lokality, tak aby vznikla SMCH ucelená část“.

Výše uvedené připomínky dotčených odborů magistrátu jsou zobrazeny na následujícím výřezu výkresu dopravní infrastruktury této územní studie:



Na úroveň Podkrušnohorského přivaděče je přístup k řešenému území po místní komunikaci města. Veřejný prostor přístupové komunikace činí vždy min. 8 m, přičemž v kritické vzájemné pozici

soukromých pozemků parc.č. 3216/32 vůči parc.č. 3213/37 činí 7,5 m s tím, že skutečné oplocení pozemku 3213/37 ustupuje na vzdálenost 8,01 m. Za těchto okolností vykazuje skutečný stav území potřebnou šířku 8 m pro umístění obousměrné komunikace.

Místní komunikace ve vyznačeném prostoru je zúžena na jízdní pruh o šířce 3,2 m (viz výše stanovisko Magistrátu). Její rozšíření na 2 jízdní pruhy je záležitostí vztahu města Chomutova a majitelů zahrádkových osad, které bude vypořádáno ve správním řízení k připojení sektorů zahrádkových osad na dopravní infrastrukturu města



Obr.: Zúžení veřejného prostoru ulice Elišky Krásnohorské – šířka veřejného prostoru min. 8m, 1 jízdní pruh, který byl postačující pro obsluhu navazujícího území města.

Shodně bude vypořádána úprava stávajících účelových komunikací. Pro potřeby zahrádkových osad předpokládáme zpevnění povrchu komunikací konstrukčními vrstvami štetové komunikace.



Obr.: současný stav účelových komunikací

Mezi místní a účelovou komunikací se nachází přemostění Podkrušnohorského přivaděče. Přemostění je limitováno max. únosností 6 t a šířkou 4 m. Řešením je dopravní značení stanovující přednost v určeném směru P07 (přednost protijedoucích vozidel) a P08 (přednost před protijedoucími vozidly).

Pro stavební rozvoj území jsou označeny alternativní vstupy s napojením na účelové komunikace v krajíně použitelné v případě, že hlavní přístup nebude z technických či organizačních důvodů možné využít prostřednictvím stávajícího přemostění Podkrušnohorského přivaděče.



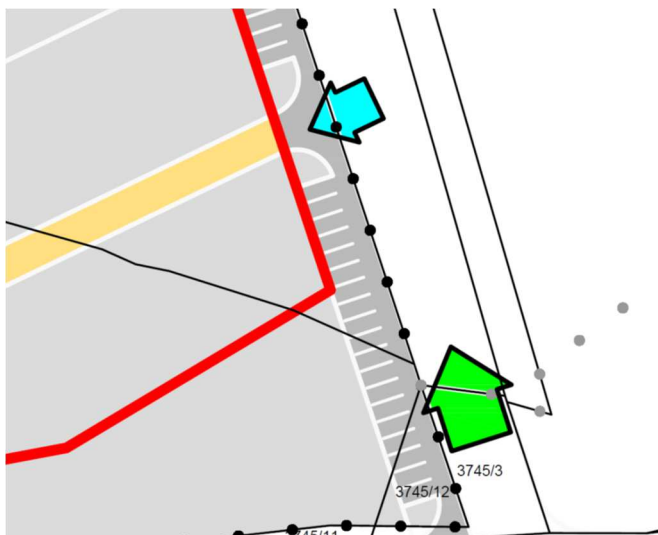
Obr.: Přemostění Podkrušnohorského přivaděče.

Parkování:

Charakteru zahrádkové osady velmi a zásadně prospěje princip vnějšího parkování na veřejných prostranstvích, které jsou dimenzovány na $\frac{1}{2}$ mezní kapacity zahrádek jednotlivých sektorů. Sektor č. 1 je dimenzován na parkování v počtu shodném s dělením (počtem) zahrádek a je umístěn uvnitř sektoru 1. Důvodem je předpoklad realizace sektoru dříve, než dojde na výstavbu komunikací na veřejných prostranstvích.

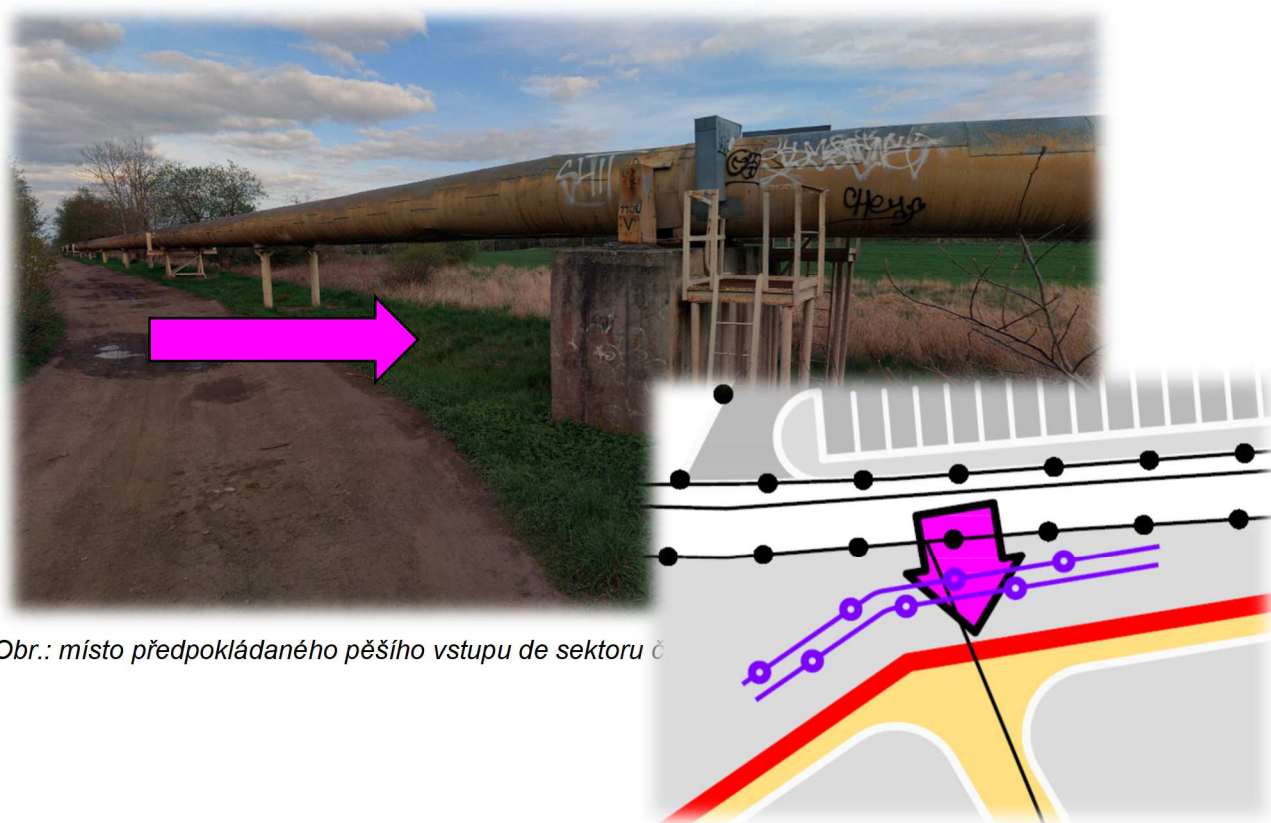
Specifické podmínky:

Přístup k sektoru č. 4 je veden souběžně s východní hranicí vymezeného území a to přímou trasou přístupové komunikace a souběžným příčným parkováním. K této hranici lze v budoucnosti připojit přístupovou komunikace k zastavitelné ploše bydlení B 2 tak, že výsledkem bude otevřený, přehledný a bezpečný veřejný prostor.



Obr.: koordinace přístupu k sektoru 4 s budoucím přístupem k zastavitelné ploše B 2.

Pěší připojení sektoru 2 na páteřní komunikaci komplikuje trasa horkovodu, resp. chybí potřebná podchodná výška. Územní studie přesto nabízí řešení spočívající v zahloubení přístupové komunikace za podmínky, že zahloubený terén bude přirozeně odvodněn. K předpokládané pozici pěšího vstupu do sektoru 2 je přizpůsobeno uspořádání sektoru z hlediska vedení vnitřních komunikací.

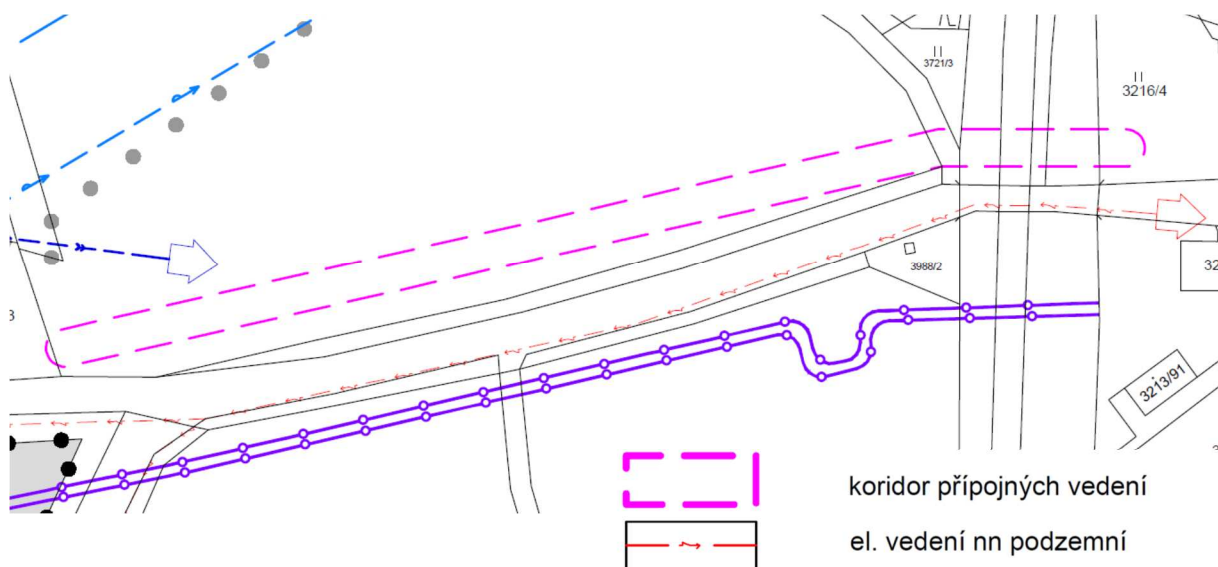


Obr.: místo předpokládaného pěšího vstupu do sektoru č

2.2 Řešení technické infrastruktury

Řešené území není z hlediska elektrické energie, vodovodu a splaškové kanalizace vybaveno distribuční soustavou inženýrských sítí. Cílové využití území vyžaduje přivedení těchto medií napojených na stávající technickou infrastrukturu města.

Pro tento účel vymezuje územní studie v rámci širších vztahů – tzn. mimo řešené území - koridor, který bude chráněn pro potřeby uložení tras této technické infrastruktury.



Rozvedení jednotlivých sítí a komunikací po sektorech se může realizovat až v rámci přípravy jednotlivých sektorů, hlavní řady a rozvody ale musí být přivedeny v dimenzích pro zajištění celé kolonie i sousedního bydlení.

Alternativní řešení – tzn. individuální zdroj vody, individuální řešení splaškové kanalizace (technické varianty WC) lze akceptovat za podmínky souhlasu dotčených orgánů. Konkrétní řešení jednotlivých etap však musí prokázat schopnost následného připojení na veřejnou infrastrukturu = prostorovou rezervu pro uložení těchto tras technické infrastruktury.

Před zahájením příprav pro povolení záměru v rámci stavebního řízení bude doloženo prověřené řešení odkanalizování a zásobování vodou pro celou lokalitu zahrádkářské kolonie, které bude vyžadováno v rámci realizace všech sektorů s připojením na výše uvedený koridor technické infrastruktury.

Elektrická energie:

Územní studie předpokládá připojení řešeného území na elektrickou energii a vymezuje tyto zásady:

- vymezeny jsou připojovací posice jednotlivých sektorů,
- vnitřní distribuce el. energií k jednotlivým uživatelům zahrádek bude upravena následně podle konkrétního řešení a organizačního schématu užívání jednotlivých sektorů.

Dimenzování potřebného příkonu bude odvozeno od mezní kapacity území, kterým je:

- sektor 1	31 zahrádek
- sektor 2	25 zahrádek
- sektor 3	21 zahrádek
- sektor 4	6 zahrádek
- sektor 5	7 zahrádek
- sektor 6	53 zahrádek

Pro každou zahrádku bude uvažováno s jištěním 3x 16 A.

Každý sektor bude vybaven provozním příkonem potřebným pro technické zajištění, údržbu apod. s jištěním 3 x 32 A.

ČEZ Distribuce vydal k ÚS souhlasné stanovisko za těchto podmínek:

1) Základy staveb, popř. paty sloupků oplocení, obrubníky, stožáry lamp, sloupky dopravního značení apd. budou umístěny ve vzdálenosti min. 0,6 m od krajního kabelu podzemního kabelového vedení VN/NN a zároveň nejméně 4 m od krajního vodiče nadzemního vedení VN (ve vodorovné vzdálenosti měřené kolmo na vedení). Pod vedením VN a do vzdálenosti 2 m od krajního vodiče VN (ve vodorovné vzdálenosti měřené kolmo na vedení) nebudou zřizována parkovací ani kontejnerová stání. Stavby a ostatní objekty (např. garáže, kůlny, zahradní domky, skleníky, sklady, přístřešky, pergoly apd.) nesmí být umístěny blíže než 4,0 metry od svislé roviny krajních vodičů nadzemního vedení 22kV. Současně žádná část budov, skladovacích prostor (od uskladněných látek a materiálů) a ostatních objektů nebude umístěna blíže než 5,0 metrů od vodičů vedení 22 kV (přímá vzdálenost k vodičům vedení) + přímá vzdálenost ohni nevzdorujících částí budov 10,6 m. Oplocení pozemku v ochranném pásmu nadzemního vedení VN smí být provedeno pouze z nevodivého materiálu, nepochozí a do výšky max. 2 m.

V ochranném pásmu nadzemního vedení VN (10 m od krajního vodiče po obou stranách vedení) nebudou vysazovány porosty s možnou výškou vzrůstu nad 3 m. Porosty s možnou výškou vzrůstu do 3 m mohou být vysazeny tak, aby nezasahovaly do prostoru vymezeného svislými rovinami vedenými po obou stranách vedení ve vodorovné vzdálenosti měřené kolmo na vedení, který činí od krajního vodiče vedení na obě jeho strany 4 m.

Přípojkové, popř. rozpojovací skříně stávajícího i nově budovaného kabelového vedení NN v zájmovém území nebudou stavebně spojené s komponenty oplocení ani jinými částmi staveb. V místech vjezdu na pozemek, pod komunikací a pod zpevněnými plochami musí být zajištěna dostatečná ochrana kabelů proti mechanickému poškození (musí být splněny podmínky normy ČSN 73 6005 uvedené v tabulce B.1, příloha B – „Hodnoty nejmenšího dovoleného krytí, hodnoty max. krytí minimální a maximální hodnoty sklonových podmínek vedení technického vybavení / VTV podzemní trase a musí být zachována výška přípojkových a rozpojovacích skříní NN nad terénem), povrchy zpevněných ploch nad kabelovým vedením musí být rozebíratelné. Upozorňujeme na dodržení nejmenšího dovoleného krytí (hloubku uložení) stávajících podzemních sítí dle ČSN 73 6005. Nad kabelovým vedením nebudou zřizována parkovací a kontejnerová stání. Při případné úpravě povrchu v ochranném pásmu nadzemního vedení nesmí dojít ke změně výškové nivelety povrchu terénu oproti současnému stavu, resp. je nutné dodržet výšku vodiče nad komunikací při křížení dle PNE 33 3301. Místa křížení a souběhy ostatních zařízení a staveb se zařízeními energetickými, komunikačními sítěmi pro elektronickou komunikaci nebo zařízeními technické infrastruktury musí být vyprojektovány a provedeny v souladu s platnými normami a předpisy, zejména s ČSN 33 2000-5-52, ČSN EN 50110-1, ČSN EN 50341-1, ČSN 73 6005 a PNE 33 0000-6, PNE 33 3301, PNE 34 1050, budou viditelně označeny výstražnou fólií tak, aby bylo zřejmé, že se jedná o vodovod/kanalizaci/plynovod

apd. Upozorňujeme na dodržení nejmenšího dovoleného krytí (hloubku uložení) stávajících podzemních sítí, dle ČSN 73 6005. Stavbou nesmí být znemožněn ani podstatně znesnadněn přístup ke stávajícímu (ani v rámci připojení nových OM plánovanému) zařízení distribuční soustavy provozovateli a jím pověřeným pracovníkům.

V ochranném pásmu podzemního vedení NN (1 m od krajního kabelu po obou stranách podzemního kabelového vedení NN) a 4 m od základu (paty) distribuční trafostanice VN/NN nebudou vysazovány porosty

Připojení lokality k distribuční síti NN bude řešeno dle technických podmínek připojení, které jsou (nebo budou) nedílnou součástí smlouvy ze žádosti o připojení.

2) Podmínkou pro zahájení činnosti v blízkosti zařízení distribuční soustavy, resp. v ochranném pásmu je platné sdělení o existenci zařízení v majetku společnosti ČEZ Distribuce, a. s., pro výše uvedené zájmové území, které získáte prostřednictvím Geoportálu (geoportal.cezdistribuce.cz), při dodržení podmínek uvedených ve sdělení a v tomto vyjádření.

3) V dostatečném časovém předstihu před zahájením prací je nutné podat žádost o udělení souhlasu s činností a umístěním stavby v blízkosti zařízení distribuční soustavy, resp. v ochranném pásmu. Postup a formulář je k dispozici na www.cezdistribuce.cz. Při realizaci stavby je nutné se řídit podmínkami, které budou stanoveny v případě kladného posouzení podané žádosti.

4) Místa křížení a souběhy ostatních zařízení a staveb se zařízeními energetickými, komunikačními sítěmi pro elektronickou komunikaci nebo zařízeními technické infrastruktury musí být vyprojektovány a provedeny v souladu s platnými normami a předpisy, zejména s ČSN 33 2000-5-52, ČSN EN 50110-1, ČSN EN 50341-1, ČSN 73 6005, ČSN 33 3320 a PNE 33 0000-6, PNE 33 3301, PNE 34 1050.

5) V případě nadzemního vedení nn budou pro stavby a konstrukce dodrženy odstupové vzdálenosti uvedené v PNE 33 3302 a hranu výkopu doporučujeme při realizaci stavby umístit min. 1 m od základové části podpěrného bodu.

6) Při realizaci stavby a/nebo provádění související činnosti nesmí dojít v žádném případě k nebezpečnému přiblížení osob, věcí, zařízení nebo mechanismů a strojů k živým částem pod napětím, tj. musí být dodržena minimální vzdálenost 1 m od živých částí zařízení NN (nízkého napětí), 2 m od vedení VN (vysokého napětí) a 3 m od vedení VVN (velmi vysokého napětí), dle PNE 33 0000-6 s vazbou na ČSN EN 50110-1, pokud není větší vzdálenost stanovena v jiném předpisu (např. ČSN ISO 12480-1). V případě, že nebude možné tuto vzdálenost dodržet, je žadatel povinen požádat o vypnutí předmětného elektrického zařízení, případně o dočasné zaizolování vodičů NN.

7) Pracovníci provádějící práce budou prokazatelně poučeni o nebezpečí, které hrozí při nedodržení bezpečnostních předpisů. S ohledem na provádění prací v blízkosti zařízení distribuční soustavy, resp. v ochranném pásmu upozorňujeme na možnost nebezpečných vlivů od elektrického zařízení. Opatření proti těmto vlivům je na straně žadatele, dodavatele prací nebo jimi pověřených osobách. ČEZ Distribuce, a. s., nepřevzme žádnou zodpovědnost za případné škody, které vzniknou následkem poruchy nebo havárie elektrického zařízení za nepředvídaných okolností nebo nedodržením výše uvedených podmínek.

8) Stavbou nebude narušeno stávající uzemnění nadzemního vedení ani statika podpěrných bodů. Nebude-li možné toto dodržet je nutné situaci řešit formou přeložky zařízení distribuční soustavy ve smyslu § 47 zákona č. 458/2000 Sb., v platném znění.

9) V případě činnosti a/nebo stavby v blízkosti elektrického vedení, resp. v ochranném pásmu bude dotčený prostor ze všech stran možného přístupu/vjezdu po celou dobu realizace viditelně označen výstražnou

Veřejné osvětlení:

Míra využití území odpovídá potřebě zřízení veřejného osvětlení podél přístupových komunikací.

Zásobování vodou:

ÚS předpokládá zřídit pro každý sektor vlastní zásobování vodou prostřednictvím jímacího vrtu a vodárny, popř. úpravny vody s následnou distribucí k jednotlivým zahrádkám či jejich skupinám. V této věci vychází ÚS ze skutečnosti, že území je výrazně zavodněno a přebytkem povrchových vod je exponována jak část zemědělské půdy, tak navazující přírodní plochy. Jímáním vody pro potřeby zahrádek tak nezpůsobí deficit povrchové vody navazující krajiny.

V této věci Povodí Ohře, s.p. uvádí:

Pro účely závlivky zahrádek není využití podzemních vod vhodné. Dle § 29 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen vodní zákon), jsou zdroje podzemních vod přednostně vyhrazeny pro zásobování obyvatel pitnou vodou a pro účely, pro které je použití pitné vody stanoveno zvláštním právním předpisem. K jiným účelům může vodoprávní úřad povolit použití podzemní vody, jen není-li to na úkor uspokojování uvedených potřeb.

Využití podzemních vod je tedy podmíněno vydáním souhlasu vodoprávního úřadu.

Před zahájením příprav pro povolení záměru v rámci stavebního řízení bude doloženo řešení zásobování vodou pro danou lokalitu (zda je reálné a uskutečnitelné zásobování jednotlivých sektorů prostřednictvím **individuálního řešení** - jímacího vrtu a vodárny, popř. úpravny vody s následnou distribuce k jednotlivým zahrádkám či jejich skupinám.

Individuální řešení – tzn. individuální zdroj vody – je přípustný za podmínky doložení hydrogeologická studie pro posouzení hydrogeologické situace celého zájmového území, včetně návrhu odvodnění, umístění a počtu retenčních nádrží apod. všech sektorů, které prokáže, že postupným využíváním vody z vrtů jednotlivých sektorů (etap) nebude celkový potenciál takto jímané podzemní vody znehodnocen.

Posice pro umístění vodní hospodářství jsou zobrazeny v grafické části.



Obr.: zamokřené plochy gravitačně pod řešeným územím

K ÚS ČV vydal správce vodárenské soustavy souhlasné stanovisko při splnění následujících podmínek:

1.1 Stavebník bere na vědomí skutečnost, že v dané lokalitě se nachází zařízení ve správě společnosti Severočeské vodovody a kanalizace a.s. - přírodní vodovodní řady OC 800, AC 500, A 400, LT 100. Tyto vodovodní řady včetně jejich ochranných pásem musí být trvale veřejně přístupné a na veřejně přístupném pozemku. Jedná se o vodovodní systém strategického oblastního významu, který slouží k zásobování spádových lokalit pitnou vodou.

1.2 Stavebník se nadále bude řídit ustanovením zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu v platném znění.

1.3 Před započítáním prací požádá stavebník o vytýčení vodohospodářského zařízení Vytýčení skutečného umístění zařízení ve správě společnosti SČVK je nutné objednat na: tel. 601 267 267 / 840 1 11 111; info@scvk.cz. V případě písemného objednání vystavujete objednávku na servisní organizaci provozovatele - společnost Severočeská servisní a.s. Upozorňujeme, že tato služba může být zpoplatněna.

1.4 V případě, že dojde ke střetu se zařízeními v naší správě, jste povinen toto neprodleně oznámit na tel. 840 111 111 a projednat s naší společností.

1.51 Dodržování zákonných povinností zejména v souvislosti s návrhem a realizací záměru v ochranných pásmech řadů § 23 Ochranná pásma vodovodních řadů a kanalizačních stok, zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu, ve znění pozdějších předpisů

1.7 Dojde-li ke vstupu do ochranného pásma v průběhu prováděných či k odkrytí zařízení ve správě SčVK v průběhu realizace záměru požadujeme být přizváni na stavbu za účelem kontroly zařízení v naší správě a současně požadujeme, aby před zásypem došlo našimi pracovníky SčVK či pracovníky servisní organizace provozovatele - společnost Severočeská servisní a.s. k zápisu souhlasu do stavebního deníku.

1.9 V případě, že dojde při realizaci stavby k nalezení dalšího vodohospodářského zařízení, které není uvedeno v dokumentaci stavby, požadujeme provést samostatné jednání o způsobu ochrany zařízení nebo o jeho eventuální přeložce nebo zrušení.

Nebude v území zřízena, jednotlivé chatky budou vybaveny chemickým WC.

Vzhledem k plánované výstavbě chatiček lze předpokládat vznik odpadních vod, které, pokud nebudou likvidovány v souladu s § 5 vodního zákona, budou představovat riziko znečištění podzemních vod. K odkanalizování chatiček bychom spíše doporučili společné bezodtokové jímky.

Odvodnění území:

ÚS navrhuje umístit do meziprostoru sektorů 1 a 2 retenční plochu s následným odvodněním podél páteřní komunikace do navazujících přírodních ploch. Retenční plocha umožní snížení rozsahu zamokření sektoru č. 2.

V této věci Povodí Ohře, s.p. uvádí:

Se záměrem rozšířit stávající most přes koryto vodního toku Přivaděč Ohře Bílina (PPV) IDVT 10100233 v naší správě, na pozemku p. č. 3212/9 v k. ú. Chomutov II., ke kterému máme právo hospodaření, předběžně souhlasíme za předpokladu, že nebudou žádné konstrukce v korytě vodního toku, žádné konstrukce se nebudou opírat o opevnění koryta, budou dodrženy případné podmínky technicko-bezpečnostního dohledu nad vodními díly. V současné době při silnějších deštích dochází ke splavování povrchu cesty (šotoliny) přímo do koryta vodního toku. Při případné rekonstrukci cesty budeme požadovat takové technické řešení, které zamezí tomuto nežádoucímu jevu.

Srážkové vody z parkovacích ploch budou přečištěny přes kapacitně vyhovující odlučovače ropných látek s garancí předčištění srážkových vod na 0,5 mg/l v ukazateli C10 – C40, popřípadě přes sorpční geotextilii uloženou pod propustným povrchem parkovacích stání.

Samostatnou trasou je navrženo odvodnění prostoru pod trasou VVN elektro s cílem omezit důsledky zamokření (např. komáři) pro užívání zahrádkových osad.

Veškeré plochy uvnitř zahrádkových osad budou z propustných vrstev, předpokládá se jímání srážkových vod ze střech zahradních chat pro potřebu závlahy.

Horkovod:

Průběh horkovodu je akceptován. Správce zařízení uplatnil k ÚS ČV tyto požadavky:

Ve Vámi uvedeném zájmovém území se nachází nebo do jeho ochranného pásma zasahují, tato zařízení ČEZ Teplárenská, a.s.:

Typ zařízení	střet ano / ne	Typ zařízení	střet ano / ne
Parovod/kondenzát	NE	datové vedení (např. optický kabel)	NE
Horkovod/teplovod	ANO	veřejné osvětlení	NE
Plynovod	NE	Přípojka NN	NE
Stavební objekty		ANO	

Přibližný průběh tras sítí – technické infrastruktury zasíláme v příloze tohoto sdělení. Tento zakres je pouze orientační, před zahájením prací je nutno tato zařízení vytýčit pracovníkem naší společnosti.

Přesné určení uložení/umístění našeho zařízení zajistí stavebník ručně kopanými sondami na námi určených místech.

Bez vytýčení trasy a přesného určení uložení/umístění našeho zařízení nesmí být stavebníkem zahájeny stavební činnosti.

Doplňující informace:

Dodržte ochranné pásmo horkovodu 2,5 m a přístup z jedné strany k zařízení! 5m.

Zároveň si Vás dovoluujeme upozornit, že v zájmovém území se můžou nacházet rovněž jiná zařízení, která nejsou v majetku společnosti ČEZ Teplárenská, a.s.

Všeobecná ustanovení ke stavební činnosti v zájmovém území:

- při provádění výkopových prací požaduje společnost ČEZ Teplárenská, a.s. dodržení vzdáleností a podmínek pro stavební činnosti v blízkosti ochranných pásem dle ustanovení § 87 zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon.
- případná místa křížení s podzemním rozvodným teplárenským zařízením nesmí být zakryta dříve, než budou zkontrolována pověřeným pracovníkem ČEZ Teplárenská, a.s.
- stavebník musí oznámit ČEZ Teplárenské, a.s. termín zahájení výkopových prací nejméně 3 pracovní dny předem. Za oznámení se rozumí okamžik doručení oznámení příslušnému lokálnímu správci společnosti ČEZ Teplárenská, a.s.

- | | |
|----|---|
| d) | stavebník, si před zahájením výkopových prací musí zajistit u ČEZ Teplárenské, a.s. podklady pro přesné zakreslení podzemních rozvodných teplárenských zařízení. |
| e) | při provádění výkopových a stavebních prací, případně terénních úprav v ochranném pásmu ve smyslu § 87 zákona 458/2000 Sb. nesmí dojít k poškození rozvodného tepelného zařízení. |

3. Závěry a doporučení

3.1 Vyhodnocení variant

Územní studie je navržena jako invariantní s proměnnou kapacitou vnitřního členění sektorů zahrádkových osad. Důvodem je specifická (až příliš specifická) potřeba vypořádání s trasami stávající technické infrastruktury, se kterými se musí budoucí uspořádání území vypořádat.

3.2 Stanovení podmínek pro případný prodej pozemků

Členění území na jednotlivé sektory je nezbytné.

Sektory budou zpřesněny z hlediska vnitřního uspořádání samostatnou dokumentací, která umístí vnitřní strukturu území a slouží k případné parcelaci.

Kolaudace oplocení, technického vybavení a vnitřního komunikačního systému bude podmínkou prodeje a užívání případných jednotlivých zahrádek.

3.3 Ochrana přírody a krajiny

Ze stanoviska odboru životního prostředí Magistrátu města Chomutova vyplývá:

- | | |
|---|--|
| - | při realizaci záměru bude nutné zohlednit umístění staveb a to i oplocení ve vzdálenosti do 50 resp. do 30m od okraje pozemků určených k plnění funkcí lesa. Je nutné především posouzení vlastníka lesního pozemku a příslušného odborného lesního hospodáře. |
| - | cílový záměr je třeba posuzovat jako celek vzhledem k nutnosti odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu pro následné využití pro nezemědělské účely a řešit účelné a hospodárné využití v rámci celého zájmového území. V souladu s ustanovením § 4 odst.1 písm.c) zákona o ochraně zemědělského půdního fondu je třeba dodržovat zásady plošné ochrany zemědělského půdního fondu a mimo jiné zamezit tomu, aby docházelo k narušování jeho organizace např. tím, že budou vytvářeny zbytkové a zemědělsky neobhospodařovatelné plochy. |
| - | doporučení zpracovat hydrologickou studii pro posouzení hydrologické situace celého zájmového území, včetně návrhu odvodnění, umístění a počtu retenčních nádrží apod. |

Ze stanoviska OBÚ vyplývá:

K předložené ÚS Pod Černým vrchem, Chomutov, k. ú. Chomutov 2 dále OBÚ uvádí, že k její části s návrhem využití ploch k soustavě zahrádkových ploch, dělených na sektory 1–4 (upraveno na sektory 1-6) nemá připomínky, pokud do plochy nebudou navrženy stavby nespojující s dobýváním výhradního ložiska.

Omezení se týká sektorů č. 1 a 2, v tomto případě je nutno případné stavby řešit tak, aby nebyly v rozporu se zájmy ochrany ložiska bentonitu.
--

3.4 Ostatní doporučení

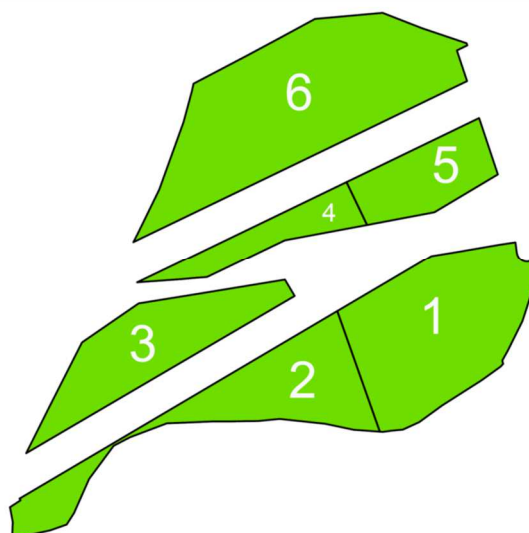
Pro další přípravu území je nezbytná spolupráce veřejného a soukromého sektoru.
Pro jednotlivé sektory doporučujeme shodný typ zahrádkových chatek.

4. Podklad pro prezentaci

Území rodinné rekreace prostřednictvím zahrádkových osad Lokalita Pod Černým vrchem



- 6 sektorů uzavřených zahrádkových osad
- předpokládá kapacita:
 - sektor 1 31 zahrádek
 - sektor 2 25 zahrádek
 - sektor 3 21 zahrádek
 - sektor 4 6 zahrádek
 - sektor 5 7 zahrádek
 - sektor 6 53 zahrádek



5. Projednání

ÚS ČV byla projednána s těmito dotčenými orgány a správní technické infrastruktury:

- ČEZ Teplárenská, čj. 2024/03/6596/RHIM ze dne 20.5.2024
- ČEZ Distribuce, čj. 001152343334 ze dne 3.9.2024
- Severočeské vodovody a kanalizace, a.s., čj. O24690211802/ÚTPČMO/LŠ ze dne 24.10.2024
- Krajská hygienická stanice Ústeckého kraje, čj. KHSUL 30080/2024 ze dne 14.6.2024
- Magistrát města Chomutova:
 - odbor životního prostředí, čj. MMCH/78456/2024/Hub/OŽP ze dne 17.5.2024
 - odbor stavební úřad – interní sdělení ze dne 10.12.2024
 - odbor majetku města – interní sdělení ze dne 11.12.2024
- Obvodní báňský úřad pro území kraje Ústeckého, čj. SBS 28176/2024/OBÚ-04 ze dne 12.6.2024
- Povodí Ohře, s.p., čj. POH/25113/2024-2/032100 ze dne 21.6.2024

Obdržená stanoviska a vyjádření jsou kladná, podmínky vyplývající z nich vyplývající jsou zpracovány do textové části ÚS ČV a zohledněny v části grafické.

Na základě projednání ÚS dne 18.12.2024 uplatnil pořizovatel k předloženému ÚS č. 4 Pod Černým vrchem na tyto požadavky na doplnění podmínek pro rozhodování v území z hlediska koordinace záměru v území ve smyslu § 38 a 39 stavebního zákona č. 283/2021 Sb. (cíle a úkoly územního plánování).

1. *Doplnit Etapizaci takto:*
 1. etapa – sektor 1
 2. etapa – sektor 2,3
 3. etapa – sektor 4,5
 4. etapa - sektor 6viz str. 19
2. *Technická infrastruktura - Uvést, že lze realizovat jednotlivé etapy až po zajištění technické infrastruktury k patě zahrádkářské kolonie (např. k hraně pozemku 3933/1) v dimenzích jak pro celou kolonii (všechny 4 etapy) tak i pro lokalitu bydlení. Rozvedení jednotlivých sítí a komunikací po sektorech se může realizovat až v rámci přípravy jednotlivých sektorů, hlavní řady a rozvody ale musí být přivedeny v dimenzích pro zajištění celé kolonie i sousedního bydlení.*
 - a) *Před zahájením příprav pro povolení záměru v rámci stavebního řízení bude doloženo řešení zásobování vodou pro danou lokalitu (zda je reálné a uskutečnitelné zásobování jednotlivých sektorů prostřednictvím jímacího vrtu a vodárny, popř. úpravny vody s následnou distribuce k jednotlivým zahrádkám či jejich skupinám).*
 - b) *Před zahájením příprav pro povolení záměru v rámci stavebního řízení doloženo hydrogeologická studie pro posouzení hydrogeologické situace celého zájmového území, včetně návrhu odvodnění, umístění a počtu retenčních nádrží apod.*
 - c) *Před zahájením příprav pro povolení záměru v rámci stavebního řízení bude doloženo prověřené řešení odkanalizování pro celou lokalitu zahrádkářské kolonie, které bude vyžadováno v rámci realizace všech sektorů.*
viz str. 23, 24, 26
3. *Dopravní infrastruktura – realizovat jednotlivé etapy, lze až po zajištění dopravní infrastruktury pro celou kolonii minimálně k patě zahrádkářské kolonie (např. k hraně pozemku 3933/1), zohledněno v řešení musí být (zohlednit dopravu v rámci PBR, dopravu v rámci odpadového hospodářství, napojitelnosti a parametry části ul. El. Krásnohorské apod., prověření s ohledem na únosnost a rozměry mostní konstrukce přes přivaděč, doprava při výstavbě). Každá etapa bude řešit zajištění dostatečný počet parkovacích ploch pro své sektory.*

- viz str. 20, 21, 22
4. V rámci řešení jednotlivých etap budou doložena opatření v souladu s podmínkou KHS, že v rámci realizace zahrádkářské kolonie budou přijata opatření k ochraně před hlukem z I/7 pro chráněný venkovní prostor a v souladu se zákonem o ochraně veřejného zdraví.
viz str. 19
5. Nutné opravit mapu majetkoprávních vztahů, nejsou vyznačeny všechny pozemky v majetku města.
viz str. 9 - 10
6. Zapracovány v co největším rozsahu připomínky Odboru majetku města a Odboru dopravy
- Odbor dopravy“ Dobrý den, po prostudování zaslaných dokumentů, bych chtěl upozornit na nutnost zabývat se napojením řešeného území na komunikaci v ulici Elišky Krásnohorské v Chomutově. Místní komunikace v ulici Elišky Krásnohorské u č.p. 5782 neumožňuje plynulý průjezd vozidel ve dvou pruzích. V tomto úseku je vozovka široká pouze cca 3,2 m. Je nutné prověřit kapacitní možnosti dopravy v místě napojení řešeného území“
viz str. 23, 24, 26
- Odbor majetku „Připomínka nutnosti vybudování kapacitní komunikace, respektovat využití sousedního pozemku – cvičiště pro psy – možná nějaký zelený pás na odhlučnění, směna městských pozemků, které budou součástí lokality, tak aby vznikla SMCH ucelená část“.
viz str. 10