



ÚZEMNÍ STUDIE

Nový Březeneč

Jirkov

ZPRACOVATEL:
Ing. arch. Ivan Kaplan - AGORA STUDIO
Vinohradská 156, 130 00 Praha 3 - Vinohrady

POŘIZOVATEL:
Magistrát města Chomutova, Odbor rozvoje a investic, oddělení úřad územního plánování

KVĚTEN 2026

Územní studie

ÚS1 - Nový Březeneč

- lokality Z68, Z66, Z7, R04, R06

FÁZE - K VYDÁNÍ

Objednatel: Sdružení vlastníků pozemků v lokalitě Nový Březeneč

Pořizovatel: Magistrát města Chomutova, Odbor rozvoje a investic,
oddělení úřad územního plánování

Zpracovatel: Ing. arch. Ivan Kaplan – Agora Studio, IČO 13125834
Autoři: Doc. ing. arch. Kaplan Ivan
Ing. arch. Váchalová Klára

Datum zpracování: květen 2026

Počet paré: elektronická dokumentace, po vydání 4 ks tisk

ÚZEMNÍ STUDIE OBSAHUJE:

PRŮZUMY A ROZBORY

Textová část:

- 1) Popis stavu území
- 2) Vyhodnocení podkladů, doplňujících průzkumů a rozborů, majetkoprávních vztahů
- 3) Rozbor struktur, vazeb a hodnot v území
- 4) Rozbor využívání území člověkem a vyhodnocení jeho požadavků a potřeb
- 5) Rozbor požadavků na změny v území
- 6) Rozbor ohrožení, rizik a problémů v území
- 7) Souhrnné vyhodnocení

Grafická část:

- 1) Výkres rozboru území
- 2) Výkres platného ÚP s doplněním stavu
- 3) Výkres vymezení území a majetků
- 4) Problémový výkres
- 5) Fotodokumentace
- 6) Fotodokumentace

NÁVRHOVÁ ČÁST ÚZEMNÍ STUDIE

Textová část:

- 1) Návrh veřejných prostranství - Základní údaje
- 2) Vymezení řešeného území, širší vztahy
- 3) Podmínky využití vymezených ploch
- 4) Podmínky pro umístění a prostorové a plošné uspořádání ploch vymezených v územní studii
- 5) Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území
- 6) Podmínky pro napojení staveb na dopravní a technickou infrastrukturu
- 7) Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí a ochranu veřejného zdraví
- 8) Návrh řešení dopravní infrastruktury
- 9) Návrh řešení technické infrastruktury
- 10) Návrh na případnou etapizaci
- 11) Návrh na případnou změnu územního plánu
- 12) Údaje o počtu listů textové části a počtu výkresů územní studie

Odůvodnění:

- 13) Vyhodnocení souladu územní studie s platnou územně plánovací dokumentací
- 14) Vyhodnocení splnění zadání územní studie
- 15) Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení
- 16) Dokladová část

Grafická část:

- | | |
|---|-------------|
| 7) Hlavní výkres – organizační | M 1 : 2 000 |
| 8) Hlavní výkres – návrh | M 1 : 2 000 |
| 9) Návrh na ortofotomapě | M 1 : 2 000 |
| 10) Koncepce technické infrastruktury | M 1 : 2 000 |
| 11) Koncepce dopravní infrastruktury | M 1 : 2 000 |
| 12) Koncepce typických uličních profilů | M 1 : 250 |
| 13) Prostorová skica A | |
| 14) Prostorová skica B | |

PRŮZUMY A ROZBORY

Textová část

1) POPIS STAVU ÚZEMÍ

Řešené území ÚS1 s názvem Nový Březenelec se nachází v JZ části města Jirkov v blízkosti administrativních hranic s městem Chomutov. Jinak lze vymezit území mezi Březeneckým potokem severně a silnicí Březový vrch jižně.

Území se nachází na severním svahu s pohledy na Krušné hory, souvisí návazně na stávající rodinnou zástavbu na JZ a SV doteku s řešeným územím.

Samotné území ÚS1 je zatím nezastavěné domy, ale zčásti rozestavěné v investicích do inženýrské infrastruktury a parcelace, a to v částech, které mají relevantní rozhodnutí.

Vymezení území – viz grafická dokumentace platného ÚP

Řešené území je stanoveno rozvojovou lokalitou Z66, Z68, Z7 a rezervami R04 a R06, vymezené Územním plánem a upřesněné pro prověření využití územní studií. Rozloha vymezeného řešeného území: Z66 je 2,5 ha, Z68 je 1,3 ha, Z7 8, ha, R06 a R04 3,5 ha.

Celkem se jedná o území o rozloze 15,3 ha.

Vymezená plocha Z66, Z68 a Z7 je ve funkčním využití:

BI - plochy bydlení individuální v rodinných domech - městské a části

PZ - plochy veřejných prostranství převahou parkové zeleně

DSm - plochy dopravní infrastruktury - pro silniční dopravu - místní síť

OV - plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura

a rezervy:

R04 - R-OS - plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení

R06 - R-PZ - plochy veřejných prostranství s převahou parkové zeleně

Území bylo pro přehlednost rozčleněno do čtyř bloků, jak podle vlastníků, tak podle jisté fáze rozpracovanosti. Bloky / části jsou znázorněny ve výkrese rozboru území a výkrese majetkoprávních vztahů.

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

Územní plán je vyhodnocen v předcházející části, podmínky ÚS 1 z něj vycházejí a zůstávají v platnosti.

Vybrané podstatné části řešeného území studie jsou již doprovázeny rozhodnutími (viz grafická část), které jsou datované do doby schvalování ÚP:

- východní část od zastavitelné plochy Z7 je rozparcelovaná a disponuje stavebním povolením č.j.MMCH/126129/2014/3 ze dne 19.2.2015 na

komunikaci a stavebním povolením č.j.MMCH/127789/2014 ze dne 27.11.2014 na technickou infrastrukturu pro využití BI

- zastavitelná plocha (BI) Z66 a Z 68 disponuje územní rozhodnutí č.j. MUJIR/10011/2021/TOML ze dne 16.9.2021 a prodloužení jeho platnosti č.j. MUJIR/15094/2023/SOUL ze dne 2.10.2023

Tyto skutečnosti zásadně ovlivňují koncept řešení studie vzhledem k tomu, že zohledňují své potřeby, nikoli potřeby celku Nového Březence, jakožto nově se formující významné lokality rodinného bydlení.

Doplňující průzkumy prokázaly zpracovatelům studie, jak je území rozestavěné, neprostupné a plné náletových nelesních zelení. Zároveň byla pořízena fotodokumentace hlavních prostorů v území. Tato je předkládána jako součást analytické resp. grafické části územní studie.

Majetkoprávní vztahy v území

V řešeném území je přítomno několik významných vlastníků, 3 soukromní a dále církevní a město Jirkov. Vše je znázorněno v grafické části.

Celkově je rozložení vlastnictví spíše podporuje dělení území na jednotlivé prostory či uliční lokality. Vlastníci privátní jsou aktivní, církevní vlastník je spíše pasivní.

3) ROZBOR STRUKTUR, VAZEB A HODNOT V ÚZEMÍ

Lokalita Nový Březenelec je v zásadě v mírně izolované poloze vůči kompaktnímu zastavění Jirkova, nemá proto přímou návaznost na hlavní struktury města. Pomáhají tomu též mělké údolí Březeneckého potoka s hodnotami ÚSES a výrazné oddělení lokality silnicí Březový vrch. Zástavba v okolí řešeného území je zásadně rodinná, a to stávající od západu (při ulici Panorama) a z východu (při ulici Slunečná). Návaznosti řešeného území na tyto okolní zástavby nejsou koncepčně zajištěny.

Hodnotami území jsou:

- Výhledy na Krušné hory
- Klidová poloha
- Dostupnost údolí Březeneckého potoka
- Zatím dostatek zeleně, z velké části však nelesní a náletové

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

V současné době není žádná část řešeného území užívána podle koncepce územního plánu, celé území je před zásadním stavebním rozvojem, který naváže

na realizované dílčí investice do technické infrastruktury (částečné provedení infrastruktury v ploše Z7).

Požadavky a potřeby území stanovuje platný ÚP, ve studii není zapotřebí koncepci měnit, pouze zpřesňovat či doplňovat.

5) ROZBOR POŽADAVKU NA ZMĚNY V ÚZEMÍ

Požadavky na řešené území stanovuje platný územní plán spolu s vydanými rozhodnutími, která nelze měnit, jen výjimečně doplnit. To se týká především využití území. Nejobtížnější je plnění požadavku na dobrou prostupnost území obyvateli při přesunech za vybavením a plochami relaxu, zvláště u ploch, které mají vydaná některá z rozhodnutí.

V oblasti podmínek pro zástavbu jsou nastaveny podmínky v kartách PRZV (velikosti pozemků, výška zástavby, min. procento zeleně), ale i kartě PRP pro přesnější podmínky rodinné zástavby (odstupy stavebních čar, výšky a charakter oplocení, barevnost, atd.)

Žádný seznam jiných požadavků na území není znám, návrh na nutné změny v ÚP je stanoven až po projednání a je součástí části NÁVRH.

6) ROZBOR OHROŽENÍ, RIZIK A PROBLÉMŮ V ÚZEMÍ

V řešeném území nenastávají zásadní ohrožení vyjma potenciálního **nedosažení prostupnosti územím zvláště ve směru V - Z.**

Příčinou jsou fragmentální rozhodnutí (ÚR a SP) izolovaně pro dílčí lokality ve velké části území. Studie tak obtížně může dosáhnout kvality v aspektu prostupnosti a provázanosti technické infrastruktury, pokud nebude akceptována vlastníky s vydanými rozhodnutími.

Další rizika nejsou zásadní.

7) SOUHRNNÉ VYHODNOCENÍ

Území je vhodné pro rodinné bydlení ve vazbě na přírodní plochy směrem k Březeneckému potoku, jedná se o klidovou lokalitu s možnými výhledy na Krušné hory.

Územní studie má za úkol řešit koordinaci v území, která je dosažitelná v oblasti technické, dopravní a v oblasti veřejných prostranství, velmi obtížně dosažitelná v oblasti prostupnosti územím.

NÁVRHOVÁ ČÁST ÚZEMNÍ STUDIE

Textová část

1) NÁVRH VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Návrh rozložení a potřebných výměr VP byl jedním ze základních úkolů studie. Zpracovatelé nabídli městu mj. verzi strategie vymezení VP jako proporcionální plnění podílu veřejných prostranství jednotlivými vlastníky majetkových bloků v území. Tato strategie byla městem Jirkov nakonec přijata, je rozhodně nejvíce spravedlivou a nezakládá příležitost na soudní spory v budoucnosti.

ZÁKLADNÍ ÚDAJE - BILANCE

Územní studie ÚS1 Nový Březenelec má rozsah území o rozsahu 15,3 ha.

Rozsah zastavitelných ploch je:

- Z66.....2,5 ha
- Z68.....1,3 ha
- Z7.....8,0 ha
- R06 a R04.....3,5 ha

Rozvojové kapacity - bilance:

Celková bilance stávajících RD v území 0 RD

Celková bilance navržených RD v území..... 82 RD

Uvedená bilance počtu nových rodinných domů je na maximální kapacitě rozvoje v řešeném území stanovenou v platném ÚP (82 RD).

Doplňkové vybavení - návrh:

objekt OV nespecifikovaný, sportovní areál na ploše R04, infrastrukturní objekty

Veřejná prostranství - bilance:

Bilance veřejných prostranství je 5% z rozsahu zastavitelných ploch (součtu Z68, Z77, Z7)

Celkový součet zastavitelných ploch je 107 622 m²

Požadovaný rozsah veřejných prostranství je5 381 m²

Navržený rozsah veřejných prostranství v zastavitelných plochách.....4 512 m²

Zastavitelné plochy, ke kterým je vztahován výpočet tvoří jen část řešeného území. Pro naplnění potřebného rozsahu veřejných prostranství je třeba současnou rezervu pro PZ převést do návrhové plochy PZ.

Pokud započítáme i plochu rezervy, která by se stala zastavitelnou plochou, pak je bilance následující:

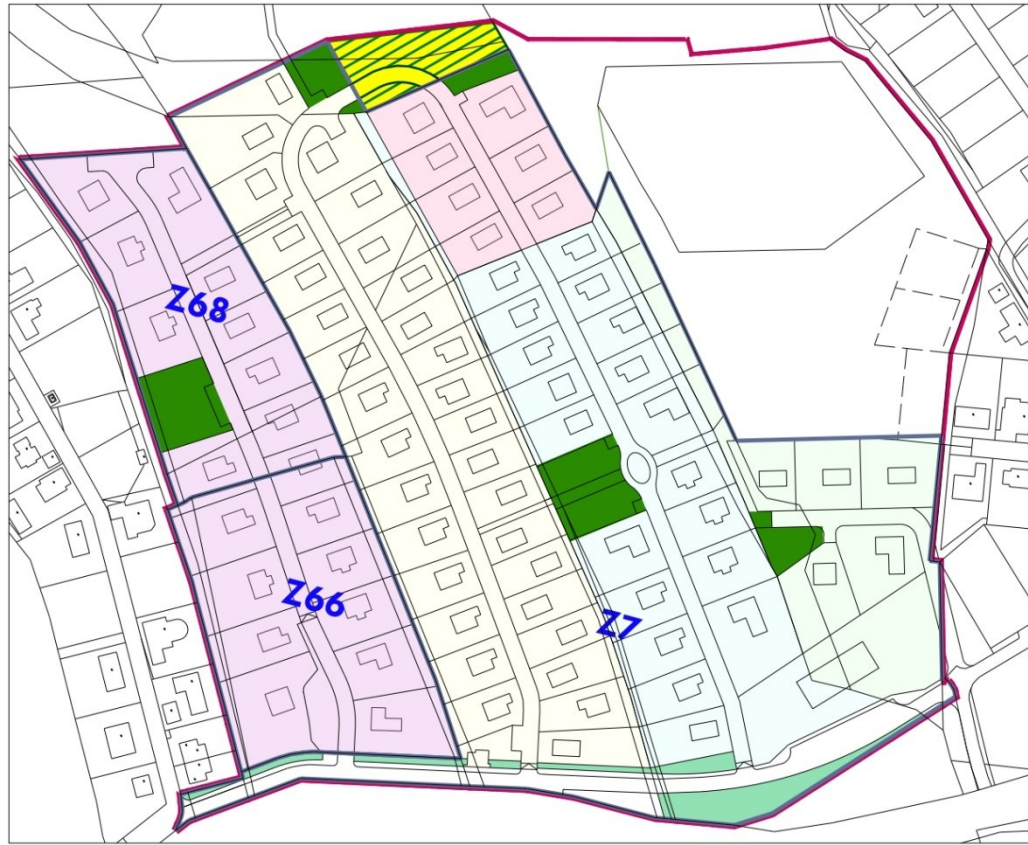
Celkový rozsah územní studie je 109 668 m²

Požadovaný rozsah veřejných prostranství je5 484 m²

Rozsah všech navržených veřejných prostranství v zastavitelných plochách po změně ÚP6 256 m²

Do bilance se neuvádí další plochy veřejné zeleně, která není vhodná pro veřejné prostranství z důvodu svažitosti terénu, úzkých pruhů doprovodné zeleně a zeleně izolační od hlavní silnice.

Schéma veřejných prostranství



LEGENDA

- NAVRŽENÉ VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ
- NAVRŽENÉ VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ PO ZMĚNĚ ÚP
- VEŘEJNÁ ZELENĚ NEVHODNÁ PRO VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ
- ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
- ZASTAVITELNÉ PLOCHY
- ZASTAVITELNÉ PLOCHY pro změnu ÚP

V ZASTAVITELNÝCH PLOCHÁCH nyní /po změně ÚP
4 512 m² /6 256 m²

LOKALITY - SAMOSTATNÝ VÝPOČET VLASTNÍHO VP

- 27 216 M² 5% SPLNĚNO (1 364M²)
- 31 439 M² 5% NESPLNĚNO (645 M²), PO ZMĚNĚ SPLNÍ (2 388 M²)
- 6 985 M² 5% SPLNĚNO (365 M²)
- 23 875 M² 5% SPLNĚNO (1 564 M²)
- 11 685 M² 5% SPLNĚNO (573 M²)

2) VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ, ŠIRŠÍ VZTAHY

Viz Průzkumy a rozborů odst. 1.

3) PODMÍNKY VYUŽITÍ VYMEZENÝCH PLOCH

Využití ploch v řešeném území ÚS1 se v navržené ÚS1 nemění.

Podmínky využití vymezených ploch se většinou řídí platným ÚP Jirkov a podmínkami ploch PRZV stanovených v kartách BI, OV, DS, OS, PZ a ZO. Odchytky od platného ÚP jsou dány výsledky projednání Návrhu studie.

Navržené úpravy:

1. Plocha územní rezervy R04 -PZ se navrhuje pro využití PZ i do zápočtu podílu veřejných prostranství pro část B, tj. Plochy veřejných prostranství s převahou parkové zeleně, tedy v souladu s koncepcí ÚP.
2. Plocha územní rezervy R06-OS se navrhuje pro využití PZ s různými parkovými prvky (malá hřiště pro různé věkové kategorie, oddech, outdoorové aktivity atd) a dále cca ze 40% využití pro skutečný sport na hřištích OS v zásadě v souladu s koncepcí v platném ÚP, a také v souladu s pokyny pořizovatele po projednání.
3. Úzký pruh BI na S- V straně zastavitelné plochy Z7 není vhodný pro realizaci samostatných BI, je využit v návrhu nadále pro BI, umožňuje se tak možný odprodej malých pozemků sousedním vlastníkům RD pro rozšíření jejich pozemků RD nebo ponechání pro malé doplňkové zahrádky.
4. Navržená prostupnost územím ve směru Z-V směrem k budoucím rekreačním aktivitám je realizovatelná ve 2 liniích:
 - Středové - v prostoru křížení s vloženými stromy v části Z7 (blok B a C). Propojení má dvojí šířkové dimenzování. Západně v bloku B v šíři 3m a v bloku C v šíři 6m se stromy či prostupem prostorem veřejného prostranství. Rozšíření průchodu v bloku C veřejným prostranstvím s hřištěm a třeba malým vodním prvkem budou nejzajímavějším prostorem v celém území studie.
 - Severní - v prodloužení prostupu parcelací z bloku A do B i pro účely odvodnění dešťových vod dle vydaného ÚR, dále pak severně po oblouku komunikace až po nástup do prostoru části D – tedy budoucích relaxačních a sportovních ploch.

4) PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ A PLOŠNÉ USPOŘÁDÁNÍ PLOCH VYMEZENÝCH V ÚZEMNÍ STUDII

Zde se uvádí podmínky pro prvky regulačního plánu. Lze potvrdit, že byly uplatněny PRP pro BI v plném rozsahu a není potřebné je měnit, včetně podmínek pro střechy, ploty a odstupy od uličních čar.

Zpracovatel studie volí u nově parcelovaných zastavitelných ploch mírný rozptýl velikostí parcel RD. Důvodem je pestřejší nabídka a rozmanitost nabídky parcel, zohlednění svažité polohy pro mírně větší parcely.

Dále je nastaven odsup stavební čáry od čar uličních pro možnost mírného pohybu domů na parcelách dopředu či dozadu. Vše v duchu nepřekročitelných odstupů stavebních čar u BI dle PRP v ÚP Jirkov, tedy min. 5m při přibližně severním nástupu do pozemků a min. 7m při přibližně jižních či JZ nástupech na parcelu.

5) PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ

Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území jsou nastaveny v ÚP, v ÚS1 jsou plněny. Je tedy:

- Zachování maxima možných pohledů severním směrem na Krušné hory
- Z jižních partií komunikací D1 a jižní části veřejné zeleně v části D
- Zachování přírodních poloh zvláště na jižním pobřeží Březeneckého potoka
- Zachování mimořádně klidné pozice pro rodinné bydlení za izolační zelení od jižní intenzivní dopravy
- Odkanalizování celého území čerpáním splaškových vod směrem na jih s napojením na spádovou kanalizaci do centrální ČOV Jirkov

6) PODMÍNKY PRO NÁPOJENÍ STAVEB NA DOPRAVNÍ A TECHNICKOU INFRASTRUKTURU

Podmínky napojení na dopravní infrastrukturu:

Povolání pro zahájení výstavby rodinných domů v řešeném území lze vydávat pouze po plné realizaci komunikací, které obsluhují pozemky rodinných domů, tedy D1. Možné je takto činit i po realizaci ucelených funkčních úseků, ucelených ulic. Stejná podmínka se vztahuje i na realizaci komunikace C v jižní části území, která zajišťuje distribuci dopravní služby do jednotlivých ulic D1. Podmínkou je rovněž plně funkční napojení ulici Březový vrch.

Pěší cesty, propojení a komunikace uvnitř veřejných prostranství mohou být realizovány až následně.

Podmínky napojení na technickou infrastrukturu:

Veškerá technická infrastruktura ve veřejném prostoru obslužných profilů C a D1 (její linie až na hrany pozemků RD včetně kiosků TI) musí být realizovány před povolením výstavby RD. Možné je takto činit i po realizaci ucelených funkčních úseků, tedy ucelených ulic. Infrastruktura, včetně čerpacích stanic splaškových vod, je tedy podmínkou povolení staveb.

Sběr odpadů, výpustě dešťových vod na okrajích nebo v okolí řešeného území nebo veřejné osvětlení mohou být realizovány v souběhu s výstavbou RD, kolaudace RD je však na realizaci těchto služeb a liniích závislá.

7) PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ

Podmínky pro příznivé životní prostředí:

Jedná se o respektování všech limitů v území a v okolí Březeneckého potoka, který je s krajinnou související zelení a s ÚSESem přírodní páteří širšího území, přesto však snadno dosažitelný z řešeného území. Okolí potoka by mělo zůstat přírodní, bez investic do cest, hřišť, mobiliáře atd. K tomu jsou stanoveny plochy PZ, tedy prostranství s převahou zelených parkových ploch.

Podmínky pro ochranu veřejného zdraví:

Technické vybavení území a pravidelný odvoz odpadů jsou dnes již samozřejmou podmínkou.

Podobně bude prováděna pravidelná prohlídka veřejné zeleně z pohledu zdraví stromů, které by mohly ohrožovat provoz na veřejných prostranstvích.

8) NÁVRH ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Koncepce celého zastavěného území je tvořena převážně pásy rodinné zástavby podél komunikací D1 ve směru S – J.

Všechny parcely pro RD jsou obslouženy ze zklidněných komunikací D1, které se vypojují z profilu navržené komunikace funkční třídy C na jižním okraji řešeného území. Tato obslužná komunikace typu C má 2x vyústění na ulici Březový vrch.

Zklidněné D1 jsou převážně v uličním profilu 8m neb takto byly zvoleny a schváleny v ÚR částí A a B.

Parkování rezidentních vozidel budou zajištěny na pozemcích RD v počtu 2 míst na 1RD. Návštěvnická stání v profilech D1 musí být vyznačené, potřeba 1 stání na 2 RD, vyjádřeno v modelových profilech, nikoli v hlavním nebo dopravním vzhledem ke skutečnosti, že nejsou známy přesné polohy vjezdů na parcely. Vyznačení v dalších stupních přípravy. Parkoviště návštěvníků pro OV není specifikované, bude při silnici C jih území.

Pěší prostupnost je základní podmínkou kvality dopravních vztahů:

- ve směru S-J není problém, prostupnost po D1

- ve směru Z -V tedy směrem k východním Relax aktivitám v bloku D několik prostupů:

- prostup šíře 4m ve východní části – napojení bloku D s rodinnou výstavbou na relax. zónu
- prostup šíře 3m (Kross Real) a 6m (město Jirkov) jako hlavní vstup do relaxační zóny z bloku B (s prvkem dvou stromů v ose)
- prostup šíře 6m jen z bloku A do B - již oddělený průchod s prostupem kanalizace dle ÚR
- pěší prostupnost umožněna do ulice Panorama přes veřejné prostranství bloku A
- jednostranný chodník podél jižní komunikace C pro bezpečný pohyb k lokaci objektu OV
- pěší překonání terénu bez schodů v jižní části bloku A – dle ÚR

9) NÁVRH ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Technická infrastruktura v řešeném území je částečně realizovaná v části B, kde jsou uloženy základní sítě do základního tělesa komunikace s vyústěním do realizovaných příprav kiosků pro jednotlivé pozemky rodinných domů. Finální svrchní vrstvy komunikace nejsou provedeny, zatím vše nezkolaudováno.

Návrh splaškové kanalizace:

Splašková kanalizace je realizována **v části B pro odkanalizování části A a B**, počítá v nejnižším místě celého řešeného území s čerpací stanicí, která přečerpá splaškové vody až do prostoru silnice Březový vrch, kde se napojuje na stávající kanalizační řad. Toto místo je označeno v grafické části jako napojovací bod kanalizace.

Část A se na tuto realizovanou čerpací stanici napojí v severním průchodu mezi parcelami.

Část C musí své odkanalizování vybudovat nově, je navržena další (druhá) čerpací stanice, čerpání opět jižně do kopce blokem C k napojovacímu bodu městské kanalizace.

Část D je izolovaná na odbočené slepé komunikaci od jižní hlavní komunikace.. V tomto profilu je i napojení kanalizace se spádem do řadu v bloku C a sice severním průchodem a vlevo do páteřní stoky bloku C.

Dimenzování v dalších stupních, celkový nárůst splaškových vod je 82 RD x 2,5 obyvatel, tedy celkem 205 EO (Ekvivalentních obyvatel) pro bydlení + 20 EO pro občanskou vybavenost.

Návrh dešťové kanalizace:

Dešťová kanalizace nebude studií dořešena. Vyplývá to z pokynů města a pořizovatele jako výsledek projednání. Detailně dořeší další stupeň dokumentace.

Návrh zásobování pitnou vodou:

Zásobovací řady pro pitnou vodu jsou opět součástí uličních profilů D1, budou zokruhovány, pouze v části D jih koncipován řad jako jednosměrný, resp. cílový. Dořeší další stupeň dokumentace (přípojky, dimenzování, bilance, měření v kioscích) Napojovací body vyjádřeny v grafické dokumentaci, jedná se o tyto:

- vstup do ulice Panorama
- východní odbočení z ulice Březový vrch
- zalomení ulice Slunečná

Návrh plynofikace:

Plynofikace středotlaká není žádána a není tak ani ve studii řešena.

Návrh rozvodů elektro:

Elektrozvody budou zajištěny v uličních profilech, vlastní řešení neprovedených linií bude v projekční gesci dodavatele energií. Rozvody budou napojeny od stávající trafostanice při jižní komunikaci C, případně tato kapacitně navýšena nebo realizována další trafostanice východním směrem od stávající při komunikaci C -jih. Lokalitu D je možné napojit na stávající trafostanici při jižním okraji ulice Slunečná. Přípojky, bilance, dimenzování, měření v kioscích budou součástí dokumentace smluvního dodavatele elektro.

Návrh veřejného osvětlení:

Není přímo navrženo ve studii jinak bude součástí uličních profilů D1 a také prostranství PZ (jeden druh svítidel výška 4 až 6m) a jižní distribuční komunikace C (druhý druh svítidel výška cca 8m). Polohu rozvaděče, trasování, polohy stožárů dořeší další stupeň dokumentace.

Návrh rozvodů ostatní elektro.

Sdělovací, optické a případné jiné kabely budou řešeny v dalším stupni dokumentace.

Návrh sběru, odvozu a likvidace odpadků

Ve studii jsou navržena sběrná místa tříděného odpadu v počtu tří stání, odvoz zajistí městské služby. Umístění sběrného místa na hlavním prostranství v bloku C není vhodné.

Směsné odpady navrženy na pozemcích RD v plotové linii u každého RD, přístup bude zajištěn z uličního prostoru i z prostoru pozemku RD.

10) NÁVRH NA PŘÍPADNOU ETAPIZACI

Návrh etapizace **se v územní studii nestanovuje**, takřka polovina řešeného území je v různých stupních přípravy a realizace, části jsou natolik pozičně a vlastnický členěné, že zároveň mohou plnit funkci etapizace. Důležité je pouze zajištění infrastruktury v předstihu tak, aby mohlo následovat plné dokončení staveb na pozemcích.

Požaduje se plné dokončení těles komunikací včetně k nim vázané technické infrastruktury v předstihu před povolování staveb.

11) NÁVRH NA PŘÍPADNOU ZMĚNU ÚZEMNÍHO PLÁNU

Územní studie je zpracována většinou v souladu s platným územním plánem Jirkova.

Některé výsledky studie (na základě pokynů města) přeci jen vyvolávají potřebu navazujících změn v platném ÚP, tyto by měly následovat neprodleně.

Jedná se o tyto **vynucené změny ÚP**:

1. **Převod R06 rezervy PZ** (severní okraj bloku C) plochách NZo dle ÚP do návrhu PZ. Důvodem je potřeba plochy PZ do výkazu výměr veřejných prostranství i pro reálnou použitelnost v území.
2. **Zúžení pruhu ZO severně silnice C ve prospěch ploch BI.** Jedná se o výsledek projednání a pokyn města směrem k vydávané studii. Důvodem byla starší parcelace bloků A a B.
3. **Vymezení všech veřejných prostranství do ÚP dle výsledků studie.**
4. **Výjimka do regulativů využití BV.** Vložením průchodu došlo ke zmenšení parcely č.685/49 na menší než 700m², umožňuje se připustit její výměru pro RD.

Doporučené (nevynucené) náměty pro změnu ÚP:

Převod R04 - rezervy OS (sportovišť a parkové zeleně) na plochách NZt do řádných plochy PRZV, a sice s takovýmto členěním:

- severní část do OS / areál venkovních hřišť pro míčové hry
- jižní část do PZ / areál relaxačních aktivit pro všechny věkové kategorie

Důvodem je zpřesnění využití dle výsledků ÚS.

12) ÚDAJE O POČTU LISTŮ TEXTOVÉ ČÁSTI A POČTU VÝKRESŮ ÚZEMNÍ STUDIE

Územní studie obsahuje celkem 10 listů A3 textové části a celkem 14 výkresů v grafické části.

ODŮVODNĚNÍ

13) VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍ STUDIE S PLATNOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

Návrh ÚS1 je ve svém vymezení území i v rozložení využití většinově v souladu s ÚP Jirkov. S rezervami R04 a R06 se pracuje, jako s plochami OS a PZ, tedy podle účelu využití stanovených územním plánem.

Prostupnost území je v návrhu ÚS1 pro projednání také v souladu s platným ÚP, který ji zhruba ve středu území určuje ve směru Z – V ke sportovištím. Jedná se o významnou složku návrhu, její případná neexistence by znamenala silně obtížnou přístupnost obyvatel do území OS. Tedy sportovišť a relax ploch na východě.

Návrhy pro změny ÚP jsou rozděleny na nezbytné a doporučené, jsou avizovány v kap. 11 a návrhy nezbytné je nutné je do ÚP změnou zpracovat.

14) VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Zadání studie je ve všech základních požadavcích ve studii ÚS 1 naplněno:

1. Jsou plněny požadavky na osnovu textu, seznam výkresů studie byl upraven vzhledem k zřetelnějšímu vyjádření tohoto typu studie, měřítko byla upravena pro čitelnost zobrazení
2. Je vyhodnocena analytická část včetně fotodokumentace stavu, všech požadovaných výkresů i krátkých textů
3. Jsou respektována vydaná rozhodnutí v území, v části B pak s pokusem prolomit jeden průchod pro jasné zvýšení kvality území z pohledu prostupnosti
4. Jsou řešeny dopravní obsluhy všech území a domů, jejich zpruhování i napojení na obslužnou komunikaci typu C v jižní části území se dvěma vypojenými křižovatkami do ulice Březový vrch.
5. Nebyly nově stanoveny další podmínky v oblasti PRP.
6. Návrhy vybavení území technickou infrastrukturou se soustřeďuje na vedení linií jednotlivých sítí a napojovací body do okolního systému té které sítě. Bližší specifikaci Zadání ÚS1 neuvádí, budou proto řešeny až v dalších stupních dokumentace území.

Jedná se o standardní úkoly v oblasti návrhu TI pro úroveň územní studie.

15) KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ

Navrhované řešení je ve většinovém souladu s platným ÚP Jirkova, který je relativně nedávno vydaný. Potřebné změny v ÚP vymezeny v kap. 11.

Většinovost zvoleného řešení ve vztahu k platnému ÚP byla nastavena na základě schválených pokynů městem Jirkov.

Některé zastavitelné plochy (sever část bloku A a celý blok B) jsou již předurčeny rozhodnutími (ÚR a SP) před vydáním ÚP, musely být proto v principu převzaty. Tato rozhodnutí však směřují do oblasti dopravy a inženýrské vybavenosti včetně přípojek, je tedy většinově předurčena i parcelace těchto bloků. Zpracování studie přesto dosáhlo dohody na vložení Z – V průchodů zástavbou, které se dají s infrastrukturou sladit a znamenají minimální ztráty z pohledu investorů, tyto ztráty vyvažuje zásadně kvalitnější průchodnost územím za klidovými a sportovními plochami.

Předpoklad, že plochy R06 – PZ a R04 – OS přejdou změnou ÚP do svého předpokládaného plného využití dává lokalitě Nový Březeneček naději na skutečně hodnotnou lokalitu s dostupnými přírodními plochami v okolí Březeneckého potoka i sportovními plochami v bloku D nebo jeho většině.

Obtížná využitelnost úzkých proužků BI na JZ hraně bloku D je komentována v kapitole 3 Návrhu ÚS1.

Podíly a plnění výměr veřejných prostranství jsou vyjádřeny v kapitole 1 Návrhu veřejných prostranství - Základní údaje. Jsou vyhodnoceny na základě proporcionality mezi jednotlivými vlastníky, v tomto ohledu je studie územně spravedlivá.

Dopravní koncept byl v zásadě předurčen vlastnickými i vydanými rozhodnutími, zpracovatelé doplňují soustavu v blocích C a D. Vše ve zklidněném režimu D1, výjimkou je distribuční komunikace jih ve funkční třídě C s jednostranným chodníkem pro dobrý a bezpečný pohyb k ploše OV, možná jediným komerčním zařízením (obchodu) v celé území Nového Březence.

Volba klíčových uličních profilů v šíři 8m bylo přáním investorů, optimum by bylo jistě v dimenzi šíře 9m se stromy. Vzhledem k masivní zeleni v okolí autoři studie tento minimální profil akceptují.

Prostupnost územím je velmi důležitá, ve studii silně podporovaná pro jasné navýšení kvality života v lokalitě. Popis je zřejmý z kapitoly 8 návrhu a grafické dokumentace.

Volba veřejného prostranství a 2 velkých stromů v centrální ose ulice D1 v bloku C s objezdem dopravy plní funkci orientační ve smyslu upozornění na polohu příčného prostupu zástavbou, rovněž ale také na prostorové rozdělení příliš dlouhé monotónní ulice. **Z pohledu kompozice a urbanistických kvalit založeného prostředí je blok C autory studie vnímán jako jednoznačně nej kvalitnější ze všech ploch řešeného území studie.**

Odůvodnění technické infrastruktury vyžaduje v zásadě jen odkanalizování, které musí směřovat do městské kanalizace jižně lokality ÚS1, nikoli až na pobřeží Březeneckého potoka, to je v podmínkách odborů ŽP a návrh podmínku splňuje. Splaškové vody cestují samospádově směr sever, prostřednictvím dvou čerpacích stanic se čerpají zpět na jih až na napojení na městskou soustavu vedoucí do ČOV Jirkov.

Prvky PRP nebylo potřebné doplňovat, jsou relativně nové v platném ÚP Jirkov.

16) DOKLADOVÁ ČÁST

1. Územní rozhodnutí pro část A:

- územní rozhodnutí č.j. MUJIR/10011/2021/TOML ze dne 16.9.2021
- prodloužení platnosti územního rozhodnutí č.j. MUJIR/15094/2023/SOUL ze dne 2.10.2023

2. Stavební povolení pro část B:

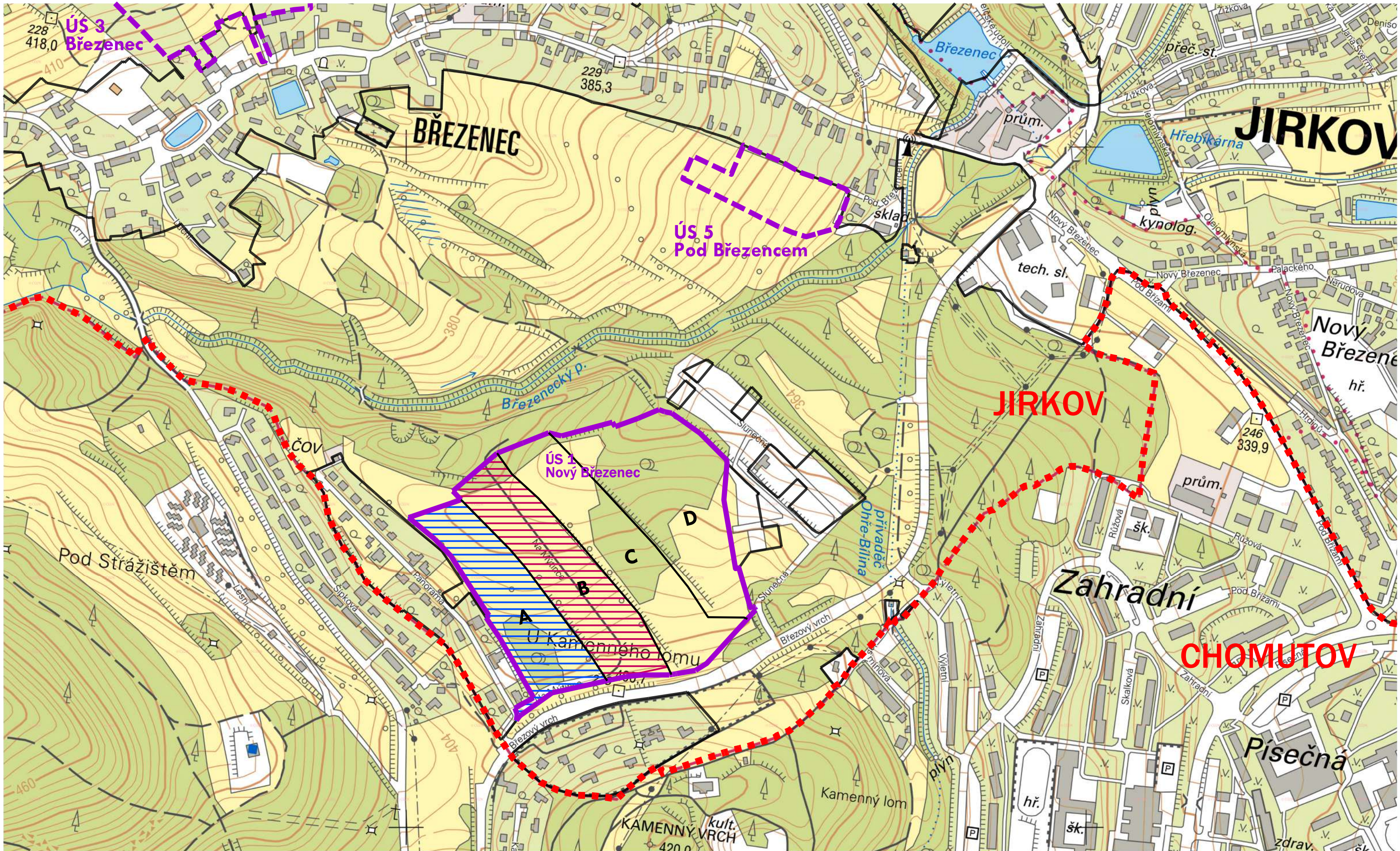
- stavební povolení č.j.MMCH/126129/2014/3 ze dne 19.2.2015 na komunikaci
- stavební povolení č.j.MMCH/127789/2014 ze dne 27.11.2014 na technickou infrastrukturu pro využití BI

3. Zadání ÚS1:

- předání zadání ÚS 1 Nový Březeneč lokality Z68, Z66, Z7 a R04 a R06 vydané 6.3.2025 č.j. MMCH/44323/2025/ÚÚP/Čer

4. Pokyny k ÚS1:

- Pokyny k úpravě návrhu ÚS1 Nový Březeneč č.j. MUJIR/4652/2026/URBP ze dne 12.3.2026
- Doplnění pokynů městem Jirkov – email ze dne 27.5.2026 jako výsledek projednání



LEGENDA

- mapový podklad a hranice**
- ZÁKLADNÍ MAPA ČR 1 : 10 000
 - ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ DLE ÚZEMNÍHO PLÁNU
 - HRANICE MĚSTA

- územní studie v území**
- STUDIE DLE ÚZEMNÍHO PLÁNU
 - DALŠÍ STUDIE V ÚZEMÍ
 - INTERNÍ DĚLENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

- dokumentace v území**
- STAVEBNÍ POVOLENÍ č.j.MMCH/126129/2014/3 a č.j.MMCH/127789/2014
 - ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ NA KOMUNIKACI A SÍTĚ č.j. MUJIR/10011/2021/TOML a č.j. MUJIR/15094/2023/SOUL

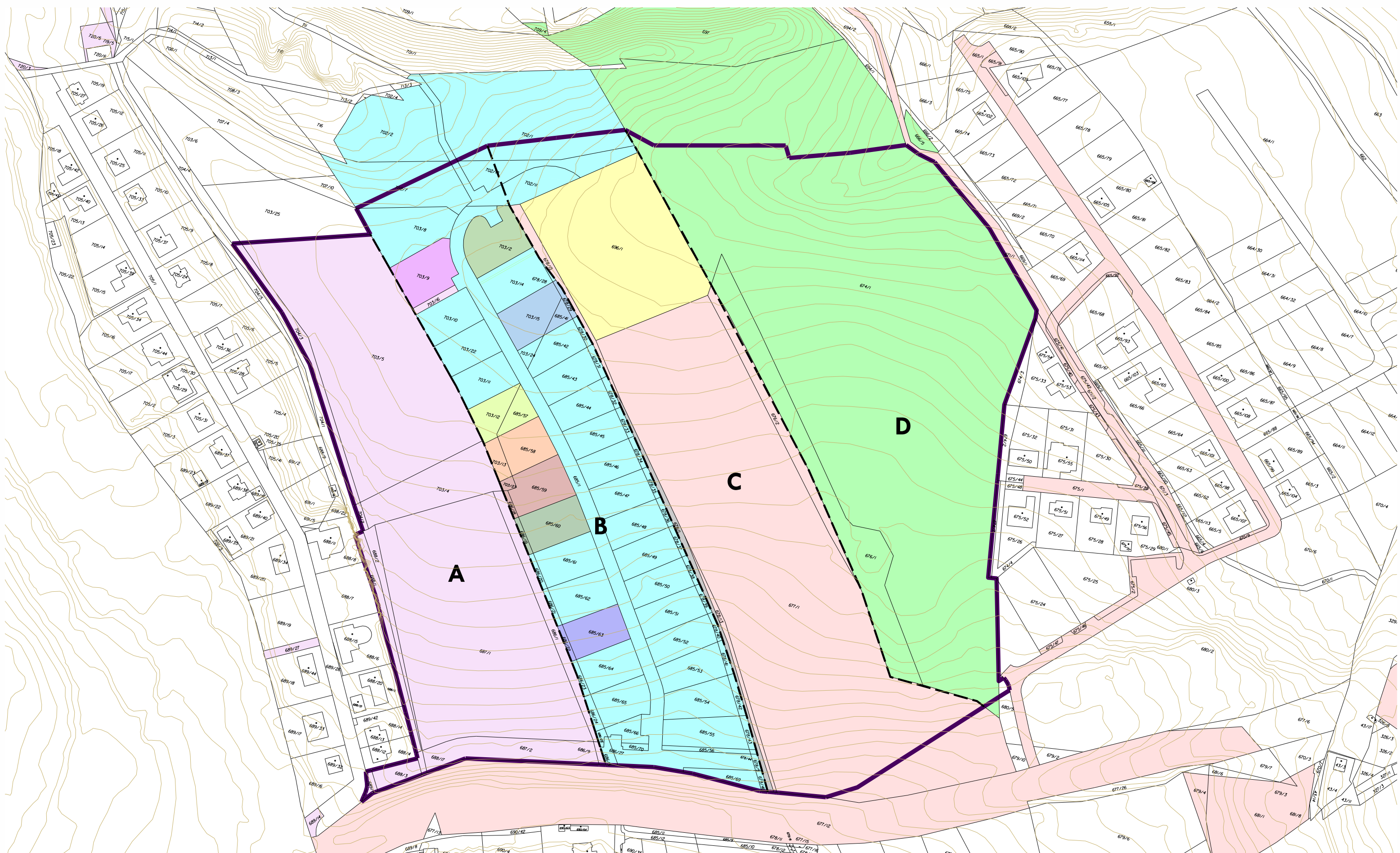


měřítko 1:5000

1

VÝKRES ROZBORU ÚZEMÍ

ÚS1 Nový Březenec



LEGENDA

mapový podklad a hranice

- KATASTRÁLNÍ MAPA
- VRSTEVNICE
- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- DĚLENÍ NA BLOKY/ČÁSTI PRO ÚČELY STUDIE

majetky

- | | | |
|-----------------|------------|-------------|
| MĚSTO JIRKOV | VLASTNÍK 4 | VLASTNÍK 9 |
| ČESKÁ REPUBLIKA | VLASTNÍK 5 | VLASTNÍK 10 |
| VLASTNÍK 1 | VLASTNÍK 6 | VLASTNÍK 11 |
| VLASTNÍK 2 | VLASTNÍK 7 | VLASTNÍK 12 |
| VLASTNÍK 3 | VLASTNÍK 8 | |

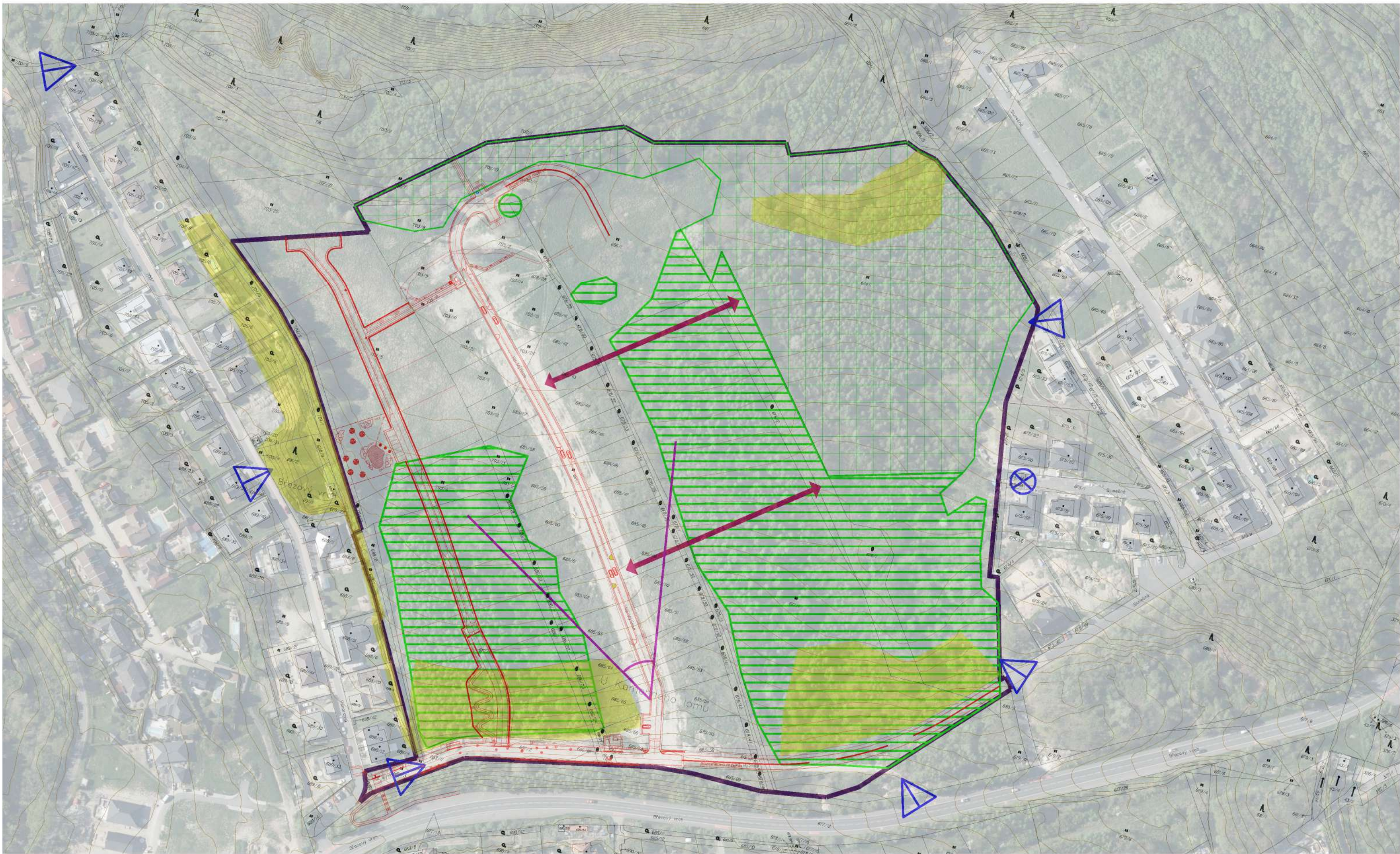


měřítko 1:2000

3

VÝKRES VYMEZENÍ ÚZEMÍ A MAJETKŮ

ÚS1 Nový Březenec



LEGENDA

mapový podklad a hranice

- KATASTRÁLNÍ MAPA
- VRSTEVNICE
- ORTOFOTOMAPA
- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

stav

- MOŽNOST VJEZDU/PRŮCHODU DO ÚZEMÍ
- PROJEKČNĚ PŘIPRAVENÉ LOKALITY
- VÝHLED DO KRAJINY

problémy

- VZROSTLÁ ZEĎ V KOLIZI S BUDOUCÍM BYDLENÍM
- VZROSTLÁ ZEĎ V DALŠÍCH NÁVRHOVÝCH PLOCHÁCH
- UZAVŘENÁ MOŽNOST NAPOJENÍ
- VÝRAZNÝ TERÉNNÍ ZLOM
- PARCELACI NEŘEŠENÉ PĚŠÍ PROPOJENÍ



měřítko 1:2000

4

PROBLÉMOVÝ VÝKRES

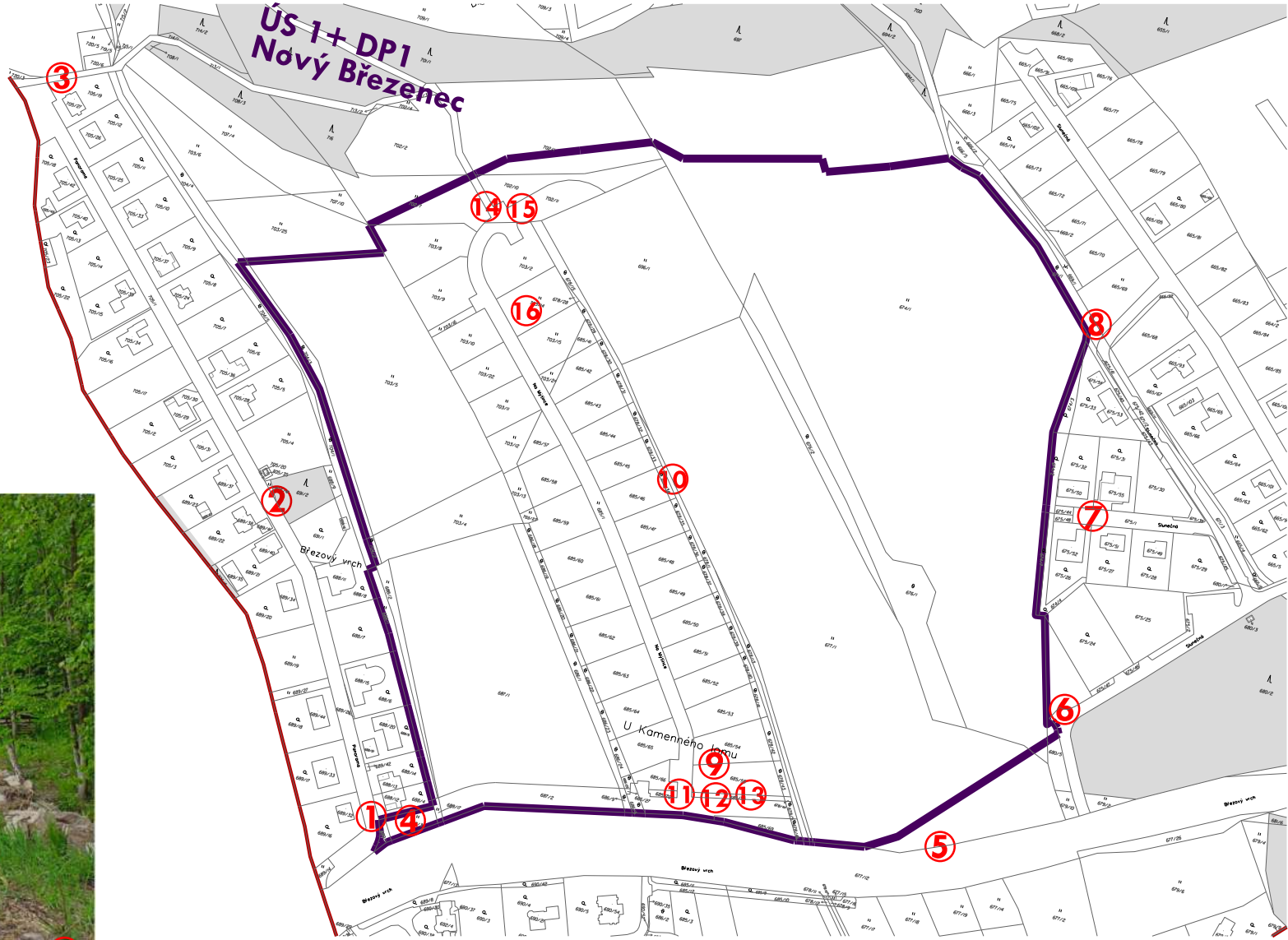
ÚS1 Nový Březenec



NÁVAZNOST NA LOKALITU PANORAMA



NÁVAZNOST NA HLAVNÍ SILNICI BŘEZOVÝ VRH



NÁVAZNOST NA LOKALITU SLUNEČNÁ

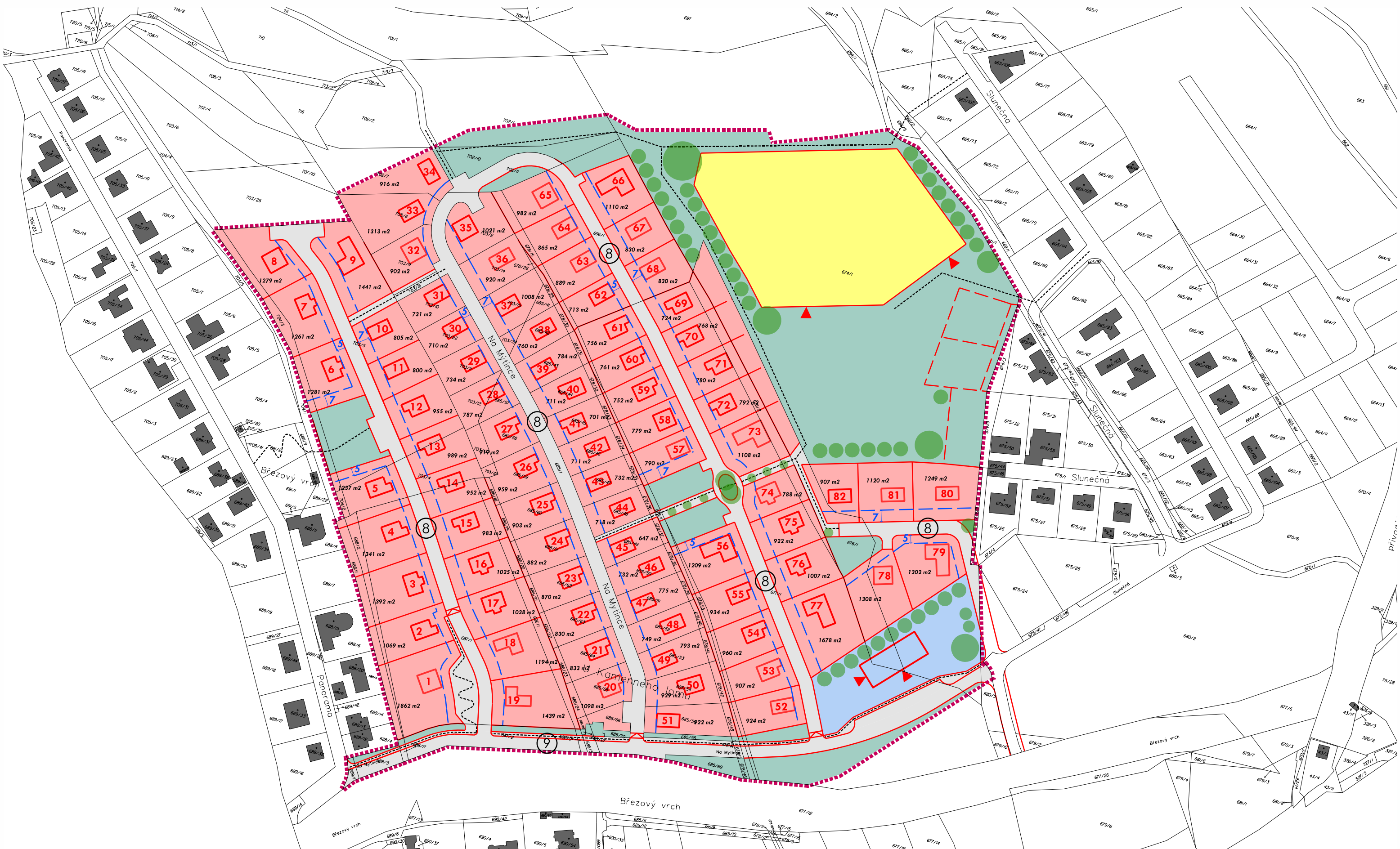


CENTRÁLNÍ PROSTOR Z JIHU



CENTRÁLNÍ PROSTOR ZE SEVERU





LEGENDA

mapový podklad a hranice

- KATASTRÁLNÍ MAPA
- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- STÁVAJÍCÍ OBJEKTY
- VRSTEVNICE

návrh v řešeném území

- BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH
- SPORTOVNÍ PLOCHY
- VEŘEJNÁ ZELENĚ
- DOPRAVNÍ PLOCHY
- OBČANSKÁ VYBAVENOST

- NOVĚ NAVRŽENÉ PRVKY
- HLAVNÍ PĚŠÍ TRASY
- ŠÍŘKA ULIČNÍCH PROFILŮ
- VÝMĚRA POZEMKU PRO RD
- NEPŘEKROČITELNÁ STAVBNÍ ČÁRA

doporučení

- VJEZDY
- NAVRŽENÉ OBJEKTY
- DOPORUČENÁ PRACELACE
- STROMY A ALEJE

Uliční čára kopíruje hranici mezi stavebními pozemky a veřejným prostranstvím (ulice, průchod, park, náměstí), ve výkrese není zobrazena.



měřítko 1:2000

7

HLAVNÍ VÝKRES - organizační

ÚS1 Nový Březanec



LEGENDA

mapový podklad a hranice

- KATASTRÁLNÍ MAPA
- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- STÁVAJÍCÍ OBJEKTY

návrh v řešeném území

- SOUKROMÉ ZAHRADY
- VEŘEJNÁ ZELEN/se stromy
- SPORTOVNÍ PLOCHY - HRISTĚ/AREÁL
- POJÍZDNÉ KOMUNIKACE
- PĚŠÍ KOMUNIKACE
- PLOTY DO VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ

doporučení

- VSTUPY DO VEŘEJNÝCH ZAŘÍZENÍ/VJEZDY NA POZEMKY
- ÚPRAVY MIMO ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
- NAVRŽENÉ OBJEKTY
- DOPLŇKOVÉ OBJEKTY
- VÝMĚRY POZEMKŮ
- ORIENTAČNÍ UMÍSTĚNÍ HLAVNÍHO NÁVŠTĚVNICKÉHO PARKOVÁNÍ



měřítko 1:2000

8

HLAVNÍ VÝKRES - návrh

ÚS1 Nový Březanec



LEGENDA

mapový podklad a hranice



KATASTRÁLNÍ MAPA
HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
ORTOFOTOMAPA
STÁVAJÍCÍ OBJEKTY

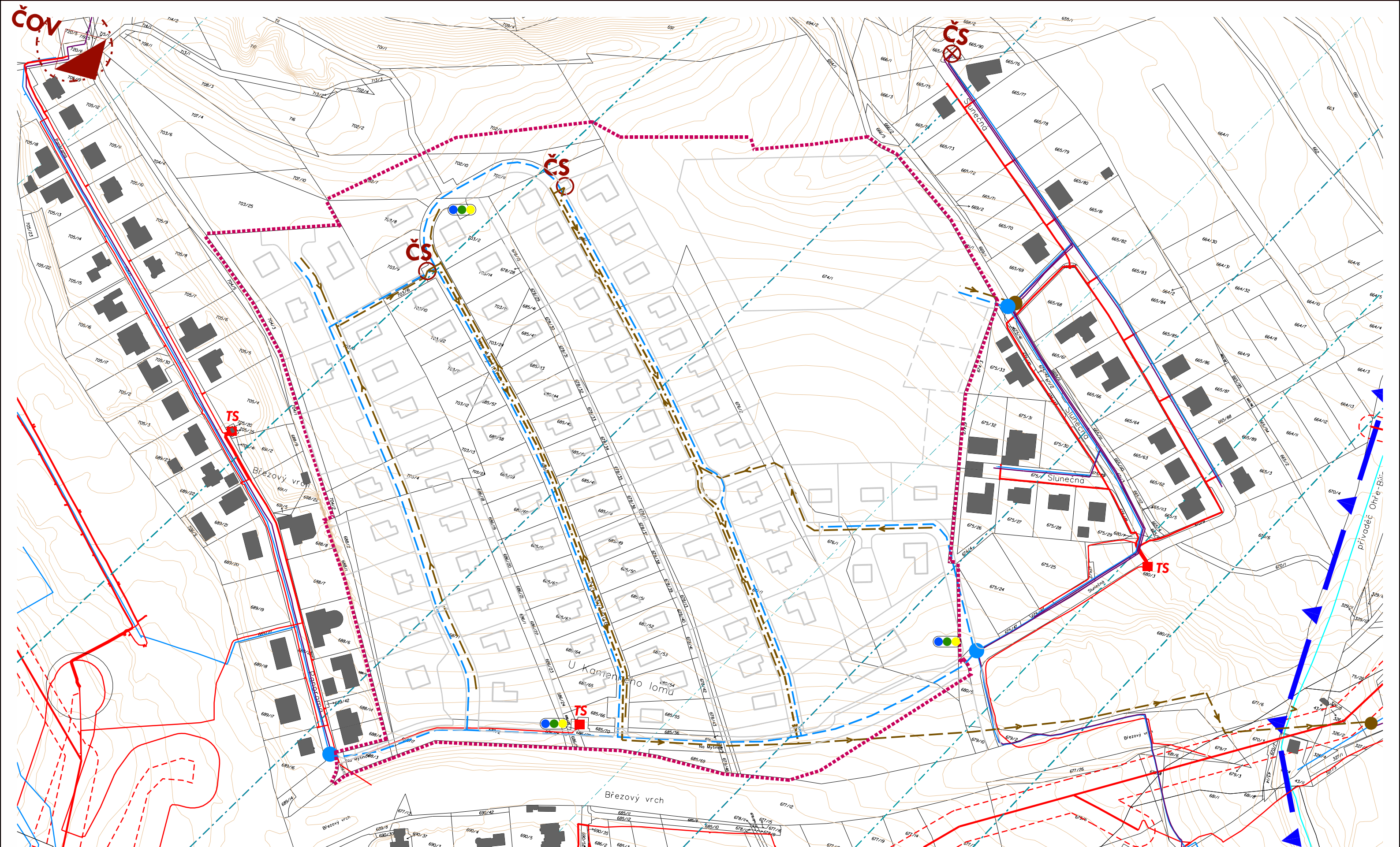


měřítko 1:2000

9

NÁVRH NA ORTOFOTOMAPĚ

ÚS1 Nový Březeneč



LEGENDA

mapový podklad a hranice

- KATASTRÁLNÍ MAPA
- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- STÁVAJÍCÍ OBJEKTY
- NOVÁ PARCELACE A OBJEKTY
- VRSTEVNICE

STAV NÁVRH technická infrastruktura

- | | | |
|--|--|--------------------------------------|
| | | VODOVODNÍ ŘÁD |
| | | NAPOJOVACÍ BODY PRO VODOVOD - HLAVNÍ |
| | | ELEKTRICKÉ VEDENÍ VN |
| | | TRAFOSTANICE |
| | | ČISTÍRNA ODPADNÍCH VOD |

- | | | |
|--|--|-------------------------------------|
| | | HLAVNÍ STOKY - SBĚRAČE |
| | | VÝTLAKOVÁ KANALIZACE |
| | | ČERPACÍ STANICE KANALIZACE |
| | | NAPOJOVACÍ BODY KANALIZACE - HLAVNÍ |
| | | DOPORUČ. STANOVÍŠTĚ ŘÍDĚNÉHO ODPADU |

- HLAVNÍ STOKY - SBĚRAČE
VÝTLAKOVÁ KANALIZACE
ČERPACÍ STANICE KANALIZACE
NAPOJOVACÍ BODY KANALIZACE - HLAVNÍ
DOPORUČ. STANOVÍŠTĚ ŘÍDĚNÉHO ODPADU

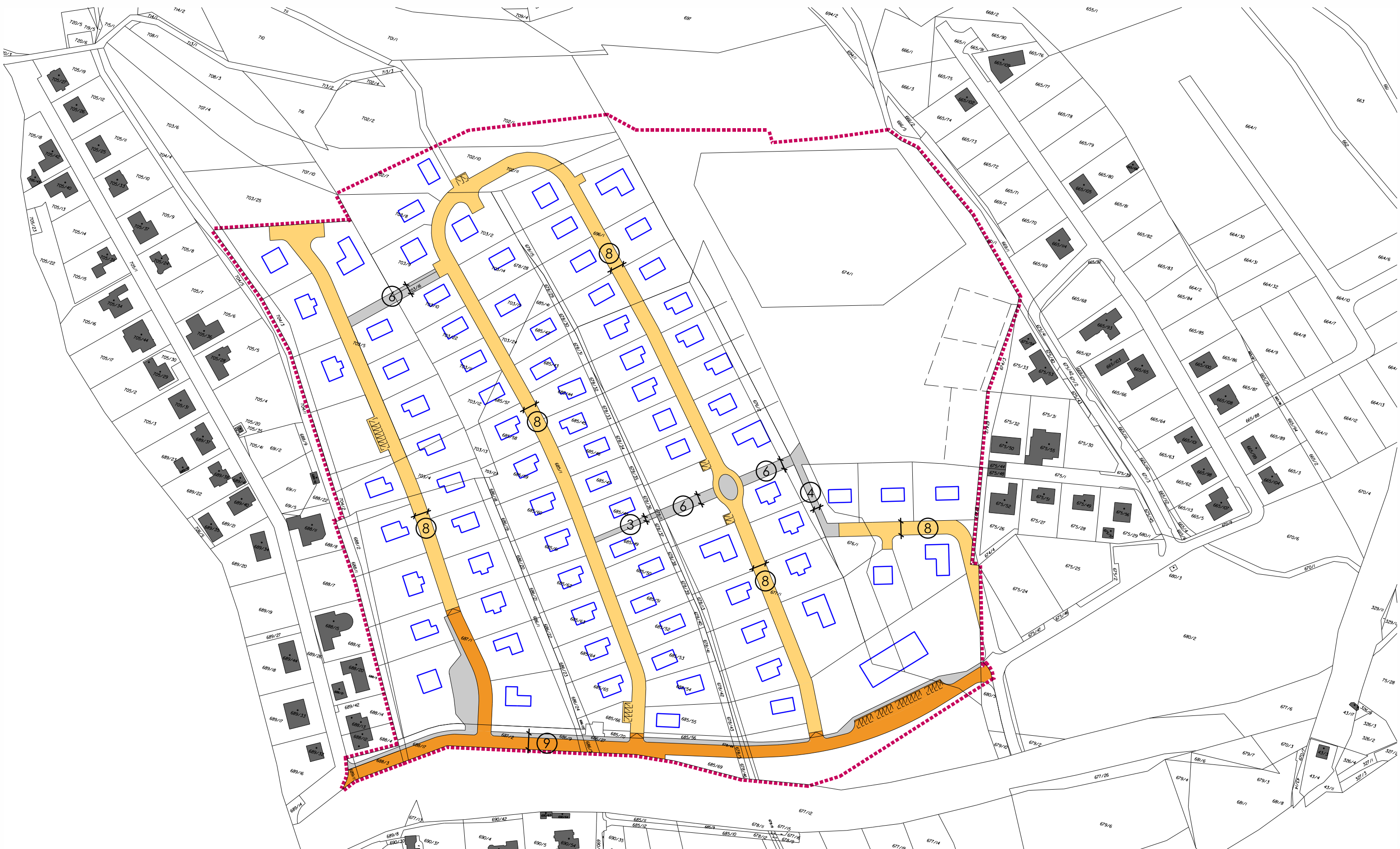


10

měřítko 1:2000

KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

ÚS1 Nový Březanec



LEGENDA

mapový podklad a hranice

- KATASTRÁLNÍ MAPA
- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- STÁVAJÍCÍ OBJEKTY

doprava

- VJEZDY
- OBSLUŽNÁ KOMUNIKACE funkční třída C
- ZKLIDNĚNÁ KOMUNIKACE funkční třída D
- PĚŠÍ KOMUNIKACE
- ULIČNÍ PROFIL

doporučení

- MOŽNÉ VARIANTY PARCELACE
- NAVRŽENÉ OBJEKTY
- ORIENTAČNÍ UMÍSTĚNÍ NÁVŠTĚVNICKÉHO PARKOVÁNÍ



měřítko 1:2000

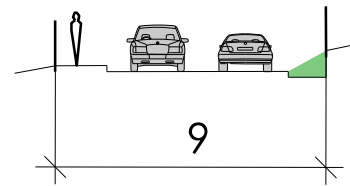
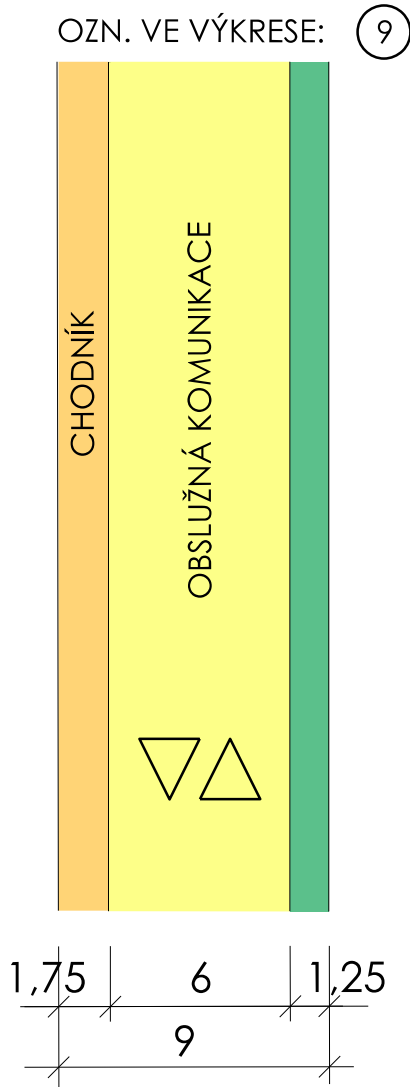
11

KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

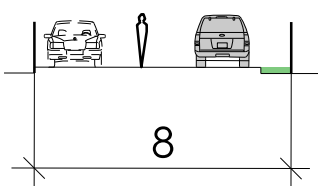
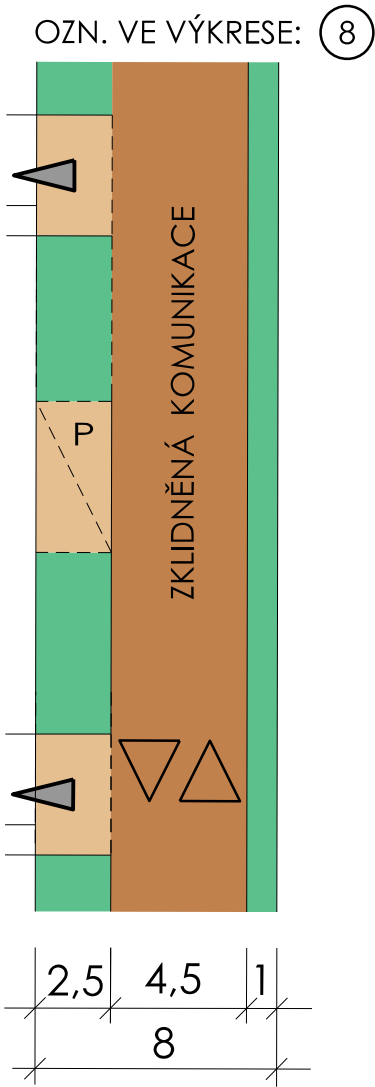
ÚS1 Nový Březeneč

MODELOVÉ PŘÍKLADY ŘEŠENÍ ULIČNÍCH PROFILŮ

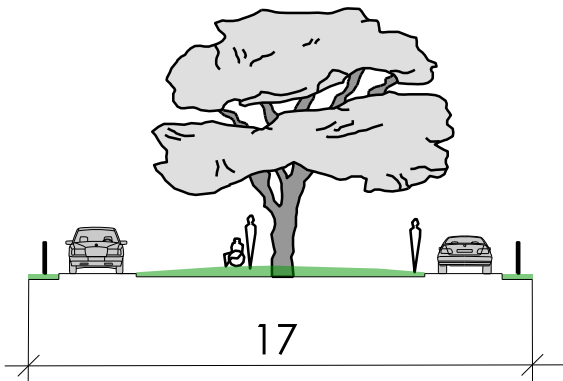
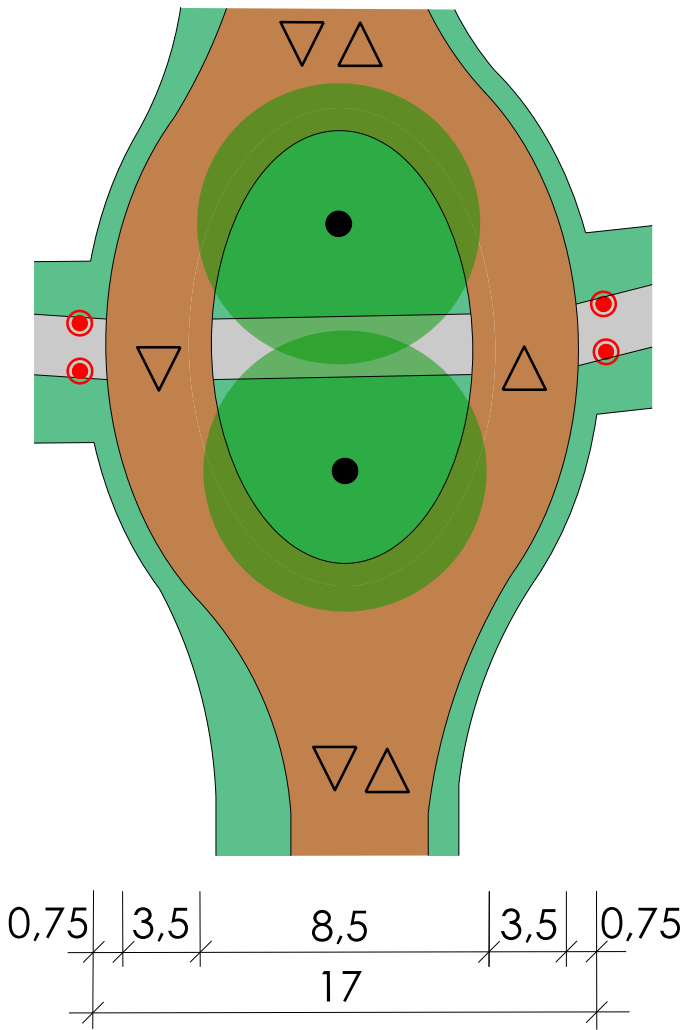
C - 9 M
PŘÍJEZDOVÁ ULICE



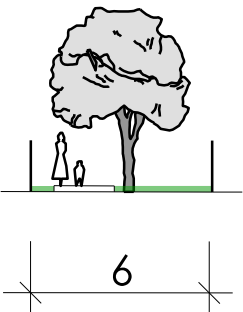
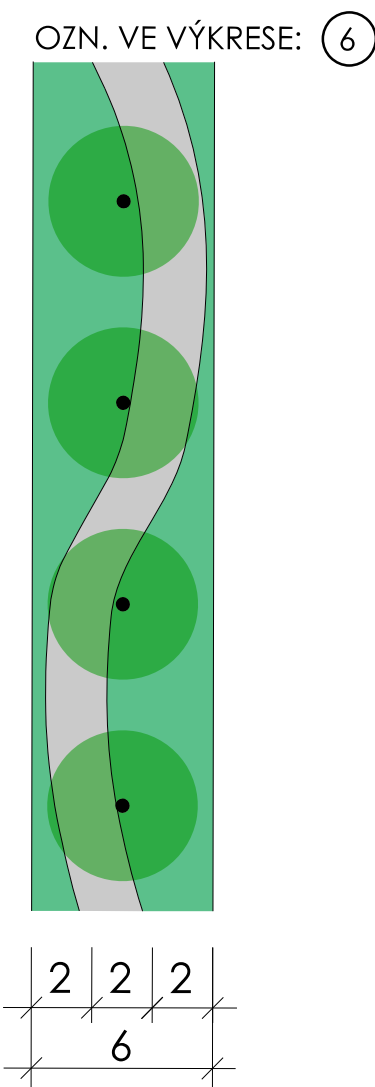
D1 - 8 M
NOVÁ ULICE



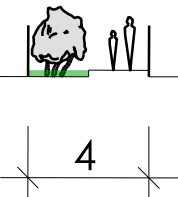
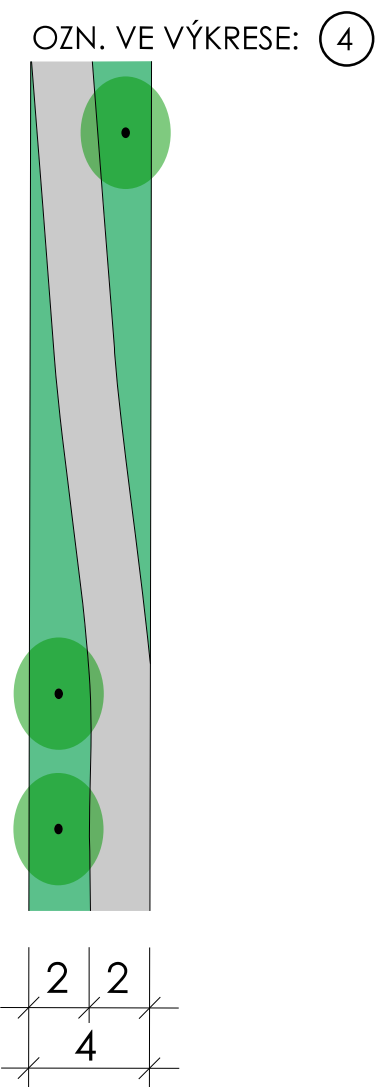
D1 - 8 M
SPECIFICKÝ ULIČNÍ PROSTOR

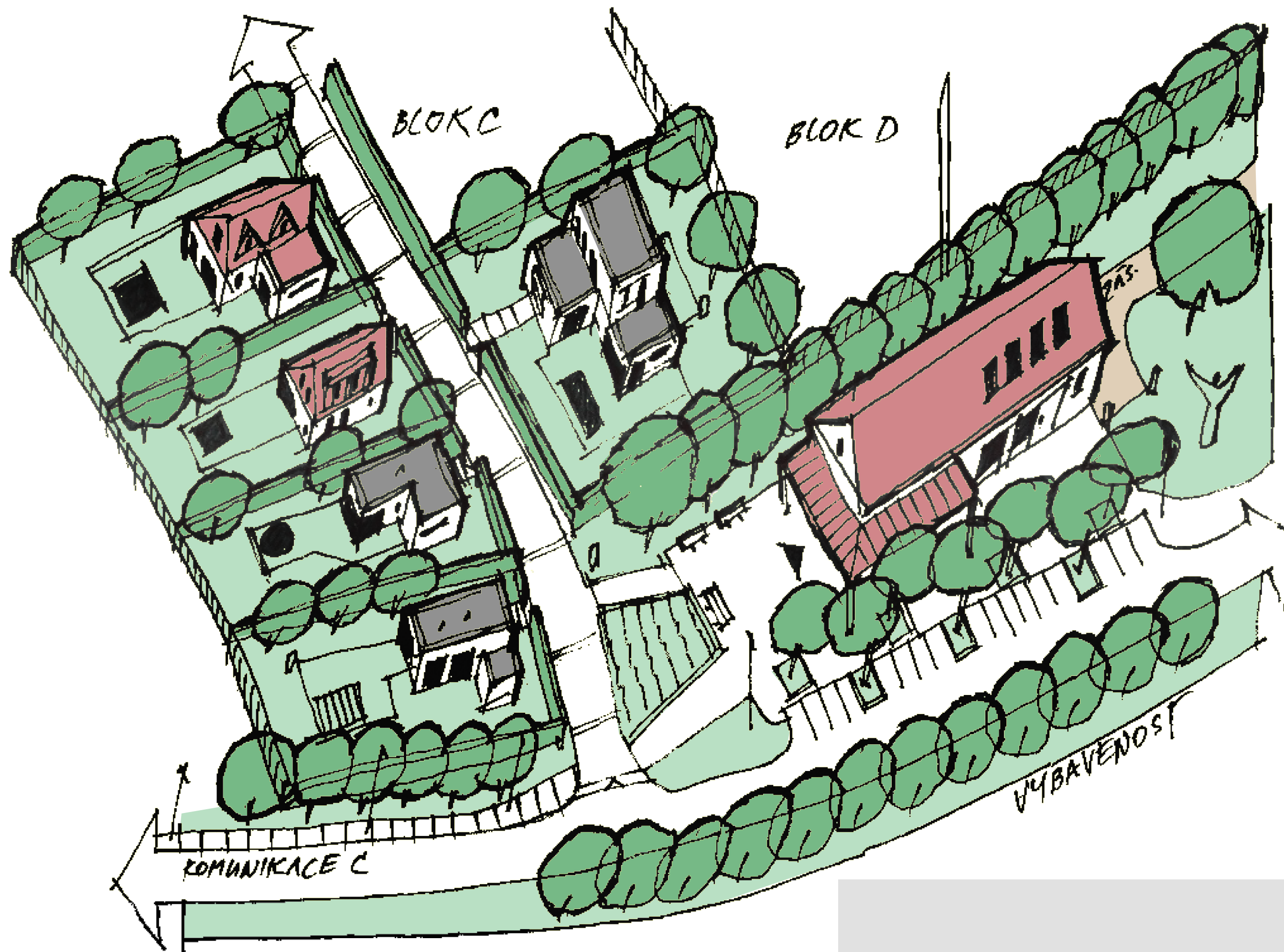


D1 - 6 M
PĚŠÍ PROPOJENÍ



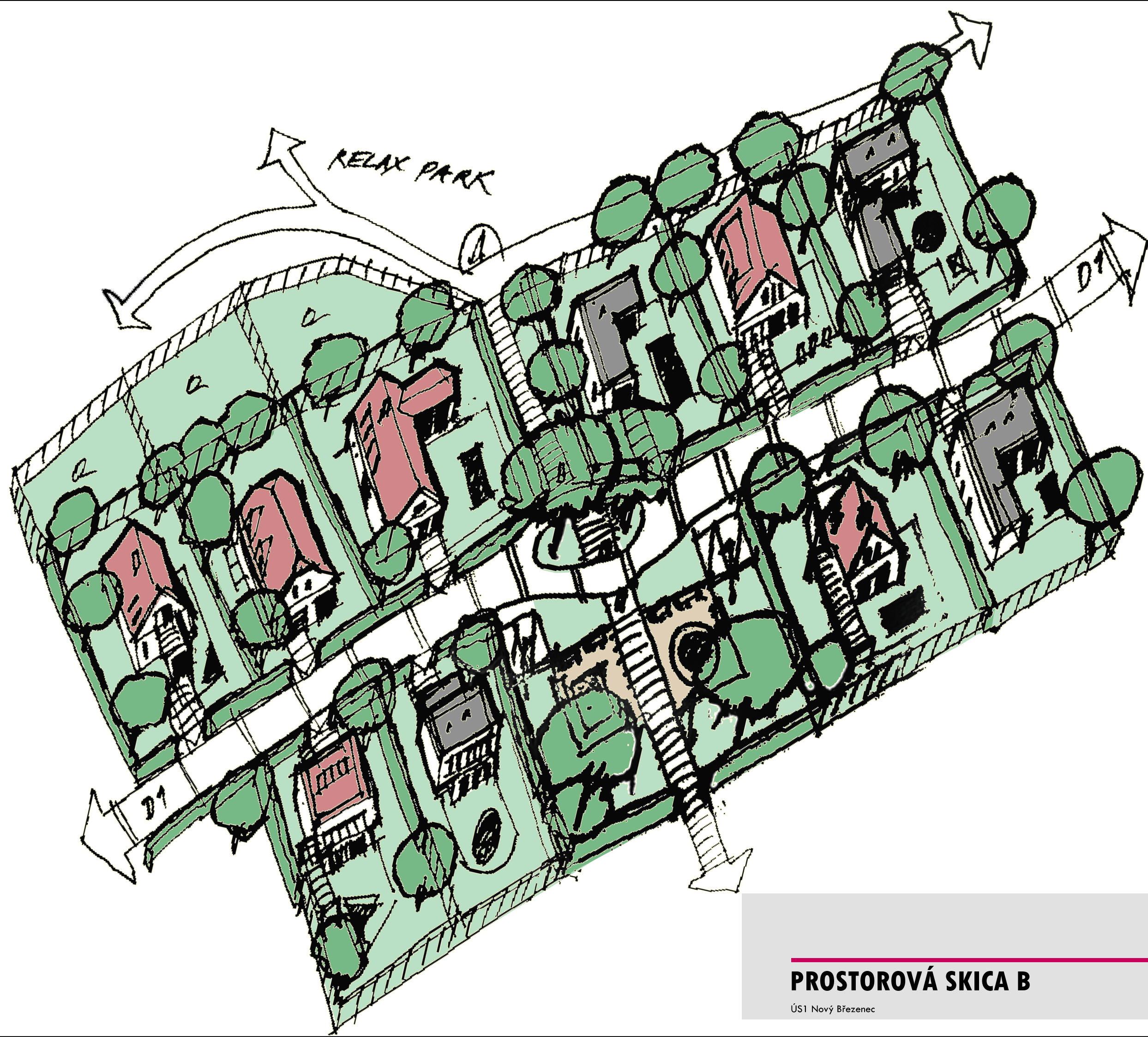
D1 - 4 M
PĚŠÍ PROPOJENÍ





PROSTOROVÁ SKICA A

ÚSTÍ Nový Březenec



PROSTOROVÁ SKICA B

ÚSI Nový Březenec