

Územní studie lokality Z15 - US 4

ÚS Březno Za nádražím

ÚZEMNÍ STUDIE



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

Zpracoval: Ing. arch. Jaroslav Pachner
pověřený zastupitel obce Březno – starosta obce pan Zdeněk Valenta

Zpracováno: červenec 2022

ZÁZNAM O VYUŽITÍ	
Název dokumentace	Územní studie lokalita Z15 - US 4 Březno Za nádražím
Pořizovatel	Magistrát města Chomutova, odbor rozvoje a investic, oddělení úřad územního plánování
s pověřením osoby oprávněnou pořizovat	Martina Valešová
Datum schválení využití územní studie	
Podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele a otisk úředního razítka	

Obsah a uspořádání textové a grafické části územní studie

a) Textová část

Textová část:

- | | |
|---|----------|
| 1) Základní údaje | str. 2-3 |
| 2) Vymezení řešeného území, širší vztahy | str. 3 |
| 3) Návrh urbanistické koncepce | str. 3-6 |
| 4) Návrh řešení dopravní, veřejných prostranství a zeleně | str. 6-7 |
| 5) Návrh řešení technické infrastruktury | str. 7-8 |
| 6) Dokladovou část z projednání návrhu řešení | str. 9 |
| 7) Údaje o počtu listů textové části a počtu grafické části územní studie | str. 9 |

Odůvodnění

- | | |
|---|------------|
| 1) Vyhodnocení souladu územní studie s platnou územně plánovací dokumentací | str. 10-12 |
| 2) Vyhodnocení splnění zadání územní studie | str. 12-13 |
| 3) Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení | str. 13-15 |

b) Grafická část

- | | |
|---|-------------------|
| Výkres č. 01 - Širší vztahy (s vymezením řešeného území) | |
| Výkres č. 02 - Ortofotomapa (s vymezením řešeného území) | měřítko 1 : 1 000 |
| Výkres č. 03 -Hlavní výkres - návrh urbanistického řešení | v měřítku 1 : 500 |
| Výkres č. 04 - Výkres dopravní infrastruktury | v měřítku 1 : 500 |
| Výkres č. 04.1 – Situace dopravní – rozhledové poměry | v měřítku 1 : 500 |
| Výkres č. 04.2 – Situace dopravní – rozhledové poměry | v měřítku 1 : 500 |
| Výkres č. 05 - Výkres technické infrastruktury | v měřítku 1 : 500 |
| Výkres č. 06 - Koordinační výkres | v měřítku 1 : 500 |

1. Základní údaje územní studie

Název: Územní studie lokality Z 15 - US 4 ÚS Březno Za nádražím

Obec :Březno

Kraj: Ústecký

Je navrženo využití rozvojové lokality Z15 – US 4 ÚS Březno Za nádražím vymezené platným Územním plánem Březno ve znění změny č. 1 (dále jen „územní plán“). Územní studie dle výše uvedené územně plánovací dokumentace měla být pořízena, schválena pořizovatelem a vložena do evidence územně plánovací činnosti do 4ti let od vydání Územního plánu Března, t.j do 7. 2. 2018. Tato lhůta však uběhla marně. Obec Březno se však rozhodla územní studii pořídít, a to v původním

rozsahu, v souladu s § 30 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění jako pořízení z jiného podnětu, tedy podnětu obce Březno.

Vymezená plocha Z15 je ve funkčním využití Bl. 1 – plochy bydlení individuální v rodinných domech – městských.

Územní studie, bude po schválení zaevidována v evidenci územně plánovací činnosti a bude sloužit jako podklad pro rozhodování v území.

Územní studie navrhla komplexní řešení účelného využití a prostorového uspořádání území spočívající v charakteru zástavby, vymezení veřejného prostranství a komplexního řešení dopravní a technické infrastruktury pro danou lokalitu.

S ohledem na rozsah stavby, byly výkresy č. 03-06 zpracovány v měřítku 1:500 pro lepší přehlednost a detailnější zobrazení řešení.

2. Vymezení řešeného území, širší vztahy

Řešené území je stanoveno rozvojovou lokalitou Z15 (US 4 – ÚS Březno Za nádražím) vymezená platným územním plánem na pozemcích parc. č. 290/1, 290/2, 290/3, 289/1, 289/2, 288, 286/1, 286/2, 276/19, 276/4, 276/146, 276/147, 276/148, 276/149, 276/150, 276/151, 276/152, 276/154, 276/155, 276/156, 276/157, 276/11, 276/12, 276/13, 276/14, 276/15, 276/16, 276/17, 276/159, 276/9, 276/10, 276/153, 276/5, 276/2 a 593/1 v katastrálním území Březno u Chomutova. Jedná se o lokalitu Z15 určenou pro bydlení v individuálních rodinných domech městského typu – označovanou jako Za nádražím s předpokládanou kapacitou cca 22 rodinných domů.

Vlastní lokalita Z15 je územním plánem určena jako plocha Bl. 1 - bydlení individuální v rodinných městských domech. Jižní okraj tvoří plocha ZV - zeleň na veřejných prostranstvích.

3. Návrh urbanistické koncepce

Plocha Z15 doplňuje stávající zástavbu individuálními rodinnými domy, která vznikla mezi historickým středem obce Březno a nádražím. Tato zástavba je postupně doplňována od dvacátých let 20. století. Plocha Z15 je jednou z posledních částí u nádraží, která ještě není zastavěna. Její doplnění umožní dokončení urbanistického záměru, který byl zahájen před sto léty.

Plocha Z15 je navázána hlavním vjezdem na místní komunikace. Na ploše Z15 je navrhováno umístění celkem 22 individuálních rodinných domků se samostatnými vjezdy, přičemž dva domy jsou na ploše Z15 již stávající a jsou územní studií respektovány. Nově je navrženo tedy umístění 20 individuálních rodinných domků. Vzhledem k majetkovým poměrům v území jsou navrženy hranice parcel, tak aby byly respektovány hranice pozemků. Jednotlivé rodinné domy budou samostatné objekty situované ideálně ve středu vymezených parcel, tak aby si stavby vzájemně nestínily a byl zachován zákonný odstup staveb. Rozdílně je řešen pouze pozemek parc. č. 288 k.ú. Březno u Chomutova, který přímo sousedí s již stávajícími 2 rodinnými domy, které jsou rovněž zahrnuté územně plánovací dokumentací v ploše Z15. Pozemek parc. č. 288 k.ú. Březno u Chomutova, jeho zastavitelná část, bude dopravně napojen z ulice Gen. Svobody shodně jako

stávající dva rodinné domy, které jsou také součástí lokality Z15 a jeho budoucí zástavba musí respektovat uliční a stavební čáru danou stávajícími rodinnými domy při severním okraji pozemku. Při vjezdu na pozemek bude vždy vymezeno odstavné stání na vlastním pozemku. Parcely jednotlivých domů mají minimálně 600 m². Hlavní obytné objekty i garáže a další doplňující objekty budou zastřešeny sedlovou střechou se sklonem minimálně 25 stupňů. Zástavba bude respektovat uliční a stavební čáru danou grafickou částí územní studie. Obytné ulice budou po obou stranách doplněny zelenými pruhy. Obytná skupina bude oddělena zeleným pásem pro výsadbu vzrostlé zeleně od komunikace a plochy u železniční trati a u nádraží. Tento pás oddělující obytnou zónu od komunikací a železniční trati bude řešen řadou stromů.

Nová výsadba by měla zlepšit estetické poměry v obci v návaznosti na stávající plochy rodinných domků. Výsadba nové zeleně bude sledovat navržené komunikace a průchody územím. Výsadbu keřů bude doplňovat vždy několik vzrostlých stromů.

Zpevněná komunikace umožní prostupnost území podél zahrad rodinných domů, které leží severně nad plochou Z15. Pro využití dešťových vod budou zřízeny nádrže či upraveno zasakování na vlastním pozemku.

Ve veřejné zeleni na východním a západním okraji obytné zóny je navrženo umístění dětských herních prvků.

Platným územním plánem Březno ve znění jeho Změny č.1 je plocha Z15 ve funkčním využití Bl. 1:

Plochy Bl.1 – bydlení individuální v rodinných městských domech jsou plochy pro bydlení v rodinných domech se zahradami městského a příměstského charakteru s významným podílem zeleně, tvořící souvislé obytné celky.

Hlavní využití:

- Bydlení v rodinných domech s možným částečným nebytovým využitím. Ve vstupním podlaží s možností umístění služeb (vyjma služeb pro motoristy), drobných obchodních jednotek bez rušivých vlivů na okolí nebo stravovacích zařízení s denním provozem

Přípustné využití:

- Dětská hřiště
- Veřejná prostranství, veřejná zeleň

Podmínečně přípustné využití:

Se nepřipouští.

Nepřípustné využití:

Všechna jiná než hlavní a přípustná využití.

Podmínky prostorového uspořádání:

- Viz definice rodinného domu - § 2 odst. a) bod 2 vyhl. č. 501/2006 Sb.
- Další podmínky pro vnější řešení objektů se neurčují.
- Ve vstupním podlaží lze umístit služby nebo drobnou výrobu bez rušivých vlivů na okolí, stravovací zařízení s denním provozem

- Lze připustit dělení pozemků pouze tak, aby výměra každého rozděleného pozemku byla min. 600 m²

Max. výška: 2 + (P nebo U)

Min. % zeleně: 50 %

V rámci ploch Z15 bylo nutné z důvodu vyváženého řešení zahrnout i plochu při jejím jižním okraji ve funkčním využití ploch ZV – zeleň na veřejných prostranstvích:

Plochy ZV - zeleň na veřejných prostranstvích jsou významné plochy zeleně v sídlech, výjimečně i v nezastavěném území, většinou parkově upravené a veřejně přístupné

Hlavní využití:

- parky a parkově upravená zeleň tvořící souvislé plochy

Přípustné využití:

- pěší a cyklistické stezky
- drobná dětská hřiště
- vodní plochy
- prvky drobné architektury
- městský mobiliář
- stavby a zařízení pro obchod a dopravní vybavenost přímo související s hlavním využitím
- informační centra
- veřejná hygienická zařízení
- trasy veřejné technické infrastruktury,
- podzemní kapacitní parkování bez dopadu na úbytek zeleně.

Vše lze umístit výhradně mimo ÚSES, VKP a záplavová území

Podmíněně přípustná využití:

Se nepřipouští

Nepřípustné využití:

Všechna jiná než hlavní a přípustná využití

Podmínky prostorového uspořádání:

- stavby a zařízení pro obchod a dopravní vybavenost, informační centra - vše do půdorysné velikosti 25m² a max.výšky 3m;
- veřejná hygienická zařízení do půdorysné velikosti 10m² a max. výšky 3m;
- dětská hřiště do 400m²

Stavby se umísťují mimo ÚSES a záplavová území

Možnosti oplocování: ne, s výjimkou dětských hřišť

Poznámka: vhodně řešené plochy veřejné zeleně z hlediska druhové skladby a vedení cest mohou být součástí skladebných částí ÚSES

Max. výška (m): --

Min. % zeleně: 85 %

Pás plochy ZV - zeleň na veřejných prostranstvích tak tvoří jižní okraji lokality. Bude zde umístěna souvislá parkově upravená zeleň, která odcloní plochy bydlení individuální v rodinných domcích městského typu a bude tak vytvořen přechod od komunikace, železniční trato a nádraží, jak bylo výše uvedeno.

Pro výstavbu jsou stanoveny podmínky zástavby, které svým dispozičním řešením odpovídají charakteru dané lokality a respektují regulativy územně plánovací dokumentace pro obec Březno. Půdorysný tvar jednotlivých domů bude obdélný, odpovídající dané parcele. Zastřešení staveb bude sedlovými střechami se sklonem střechy min. 25 stupňů.

Doporučené podmínky prostorového uspořádání vymezují v lokalitě Z15 minimální velikost pozemků 600 m². Na pozemku individuálního rodinného domu by měla zeleň zabírat minimálně 50 % rozlohy. Výšková regulace staveb a zařízení musí odpovídat charakteru obce především bezprostředně sousedícímu území. Jsou stanoveny maximálně dvě podlaží s podkrovím. Bude dodržena uliční a stavební čára daná grafickou částí územní studie.

Z hlediska vzhledu a vnímání prostoru veřejného prostranství je doporučena výška oplocení z pohledu veřejného prostranství, která nepřekročí maximální výšku 1,8 m a stanovuje se i nutnost průhlednosti oplocení.

V grafické části jsou dále vymezeny plochy parkovacích stání, vjezdy, komunikace, stání pro kontejnery.

4. Návrh dopravního řešení, veřejných prostranství a zeleně

Vjezd do obytného souboru bude napojen z již realizovaného nájezdu mezi rodinnými domky z místní komunikace na východním okraji a dvěma novými nájezdy z jihu. Šíře vjezdu bude 10 m do komunikace o šíři 5,5 metru. Výhledové poměry jsou vymezeny. Další nájezdy jsou navrženy z jižní strany z místní komunikace vedené podél železniční trati.

Oblast je navržena jako obytná zóna se sníženou maximální rychlostí na 20 km/hod. Řešení celého prostoru je v jedné výškové úrovni se smíšeným provozem chodců i vozidel. Příjezdová páteřní komunikace je navržena o šíři 5,5 metrů. U všech propojení budou vybudovány přejezdové prahy, které oddělí obytnou zónu. Pouze současný pozemek parc. č. 288 k.ú. Březno u Chomutova, jeho zastavitelná část, bude dopravně napojen z ulice Gen. Svobody shodně jako stávající dva rodinné domy, které jsou také součástí lokality Z15. Uliční prostor obytné zóny je navržen o šíři 15 metrů. Pojížděná komunikace o šíři 5,5 metrů bude místy doplněna podélným stáním v koordinaci s vjezdy. Pro každou parcelu je počítáno s min. 1 podélným stáním 2 x 6,5 m. Někde, při dostatečném prostoru jsou navrhovány 2 podélná stání 2 x 6,5 m. Vjezd na parcelu bude mít minimální šíři 3 m. Parkoviště se 14 místy(13+1ZTP) bude vybudováno u jižního propojení. Podélný sklon komunikací je navržen do 8,3 %, příčný jednostranný 2,0%. Páteřní průjezdná komunikace bude mít živičný povrch. Pás pro pěší, přejezdové prahy, parkovací plochy a plochy pro kontejnery budou vydlážděny zámkovou dlažbou. Dešťová voda bude podélným a příčným spádem svedena do parkovacích stání, které jsou navrženy ze zatravnovací dlažby nebo do okolní zeleně. Pro obsluhu zahrad domů, ležících severně od plochy Z15, bude zřízena komunikace o š. 3,5m se zpevněným povrchem s výhybnou a vjezdy.

V rámci územní studie je vymezen veřejný prostor (veřejná zeleň, parkovací místa apod.) o ploše 2 880 m² což je 16% plochy lokality Z15 o ploše cca 1,8 ha, tím je splněn požadavek daný zadáním územní studie a je tak nadlimitně splněna podmínka na vymezení veřejného prostoru o

velikosti 1000 m² na každé 2 ha rozvojové plochy ve smyslu vyhlášky č.501/2006 v platném znění. Navíc dále při jižní okraji řešeného území tvoří plocha zeleně na veřejných prostranstvích ZV, která tak zvyšuje veřejný prostor nad požadovanou plochu.

5. Návrh řešení technické infrastruktury

Pro řešené území Z15 je pro 22 (20+2) individuálních rodinných domů zajištěno napojení na stávající inženýrské sítě v napojovacích bodech. Přípojky jsou navrženy tak, aby byly co nejkratší k napojení jednotlivých sítí, položených v zelených pásích podél obslužné komunikace. Splašková kanalizace bude napojena na splaškovou kanalizaci s prodloužením napojení kanalizačního řádu na KAN 300 a do stávající ČOV Březno 1130 EO a bude vedena pod komunikací. Je možné i napojení na STL plynovod. Plocha Z15 bude napojena na stávající veřejný vodovodní řad. Dešťové vody budou v maximální míře likvidovány přirozenou retencí území - zasakováním.

VODOVOD: Nový vodovod z plochy Z15 bude napojen na prodloužený stávající veřejný vodovod. Projektová dokumentace dalšího stupně musí být předložena SČVK k odsouhlasení. Na novém řadu budou umístěny podzemní hydranty pro požární účely. V nejnižším místě bude osazen podzemní hydrant DN 80 pro odvodušnění a odkalení vodovodu. Nový řad je navržen z polyethylenu. Spotřeba vody pro 22 RD min. 9,24 m³/den.

NÁROKY LOKALITY Z 15 NA VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ:

Výpočet potřeby vody pro kapacitu 22 rodinných domů

VÝPOČET POTŘEBY VODY						
Výpočet potřeby vody dle zákona č. 274/2001 Sb a prováděcí vyhlášky č. 428/2001 Sb Nerovnoměrnost spotřeby je vypočtena podle Směrnice č. 9 z 20.7.1973 vydané MLVH ČSR a MZdr - hlavním hygienikem ČSR						
SKUPINA A DRUH POTŘEBY	skupina	směrné číslo roční potřeby vody (m ³ /rok)	směrné číslo roční potřeby vody (l/den směnu)	počet osob		l/den
22 rodinných domů		56	140	66	=	9240
					=	0
OBJEKT CELKEM			Q_p	=		9 240 l/den
SOUČ. DENNÍ NEROVNOMĚRNOSTI k_d		1,5	Q_m	=		13 860 l/den
SOUČ. HOD. NEROVNOMĚRNOSTI k_h		1,8	Q_h	=		882,00 l/hod
SMĚNNOST(hod)		24	Q_{hs}	=		0,25 l/sec
TÝDENNÍ POTŘEBA (počet prac. dnů)		7	Q_{týden}	=		54,88 m ³ /týd
MĚSÍČNÍ POTŘEBA			Q_{měsíc}	=		235,20 m ³ /měs
ROČNÍ POTŘEBA		365	Q_{rok}	=		2 822,40 m ³ /rok
TUV			Q_{p TUV}	=		3 696,00 l/den
poměr ke studené vodě		40 %	Q_{m TUV}	=		5 544,00 l/den
			Q_{h TUV}	=		352,80 l/hod
			Q_{hs TUV}	=		0,13 l/sec

KANALIZACE: Obec má současně dešťovou kanalizaci i splaškovou kanalizaci.. Splašková

kanalizace bude napojena přes přečerpávací stanici KA 300 na ČOV Březno 1130 EO. Potřeba odvod splaškových vod 12,32 m³/den.

Dešťové vody budou v maximální míře likvidovány na pozemcích jednotlivých rodinných domků. Do dešťové kanalizace lze zaústit pouze vody, které nelze zasakovat.

PLYNOVOD

Plynovod z plochy Z 15 bude napojen na stávající regulační stanici. Plynovod pro 22 RD (20+2) lze napojit na stávající STL plynovod v obci. Pro vytápění celkově 22 rodinných domků bude třeba 49,5 m³/hod.

VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ: uliční prostory budou doplněny o stožáry veřejného osvětlení. Výška světelného bodu bude 6 m. Nové veřejné osvětlení bude provedeno včetně nových kabelových rozvodů kabelem CYKY 4Bx10. Vlastní svítidla – sodíkové výbojky - na stožáru budou napojena kabelem CYKY 3Cx1,5. Ze stávající trafostanice bude vedena přípojka NN pomocí kabelu AYKY 3x120+70 do nové pojistkové skříně. Pro každou další etapu bude připravena pojistková skříň.

ROZVODY ELEKTRO NN: napojení Z15 dovoluje stávající kapacita sítě. Přípojka NN pro ČS bude napojena z rozvaděče NN stávající trafostanice jižně od obytné zóny. Bude vedena do pojistkové skříně SS100/PK(DCK HOLOUBKOV) do elektroměrného rozvaděče umístěného u komunikace. Přípojka NN bude provedena kabelem CYKY 4Bx16 mm². El. měř. rozvaděč RE ČS bude typu DCK HOLOUBKOV ER212/PK. Měření elektrické energie bude přímé. Hodnota hlavního jističe bude 3x16A/B.

Celková spotřeba pro 22 RD (20+2 RD) je 176 kWh.

Stávající nadzemní vedení VN do 35 kV, které prochází přes staveniště 22 RD, je třeba chránit včetně ochranného pásma, pro které stanovila podmínky vyjádřením ČEZ Distribuce, a.s.

ROZVODY TELEFONU: v rámci realizace výstavby nových inženýrských sítí mohou být provedeny nové telefonní rozvody. Budou napojeny ze stávajícího telefonního kabelu pomocí kabelové spojky SCX bude naspojován nový telefonní kabel. Případné rozvody budou napojeny podle schématu navrženého spol. České Radiokomunikace, a.s. K telefonním rozvodům.

KANALIZACE DEŠŤOVÁ: Plochy nebudou na dešťovou kanalizaci již napojovány.

DEŠŤOVÁ VODA:

Dešťová voda z nových zpevněných ploch obytné zóny bude odváděna příčným a podélným spádem do parkovacích stání, které jsou navrženy ze zatravnovací dlažby a případně vsakována do navazující zeleně. Dešťové vody ze střech nových RD budou akumulovány na pozemcích rodinných domů a dále využity – např. na zálivku, či zpětné využití v RD.

KOMUNÁLNÍ ODPAD:

Směsný komunální odpad budou vlastníci jednotlivých pozemků shromažďovat a následně bude řešen dle pravidel daných obcí Březno. Pro tříděný odpad je navrženo stanoviště, které bude pravidelně vyváženo.

6. Dokladová část z projednání návrhu řešení

Návrh územní studie Z15 byla projednán v Radě obce 10. února 2022. Dále pak byl návrh projednán s dotčenými správci sítí a především dopravním inspektorátem. Na základě jejich požadavků byl návrh územní studie upraven. Doklady o projednání jsou součástí spisu o pořízení územní studie.

7. Údaje o počtu listů textové části a počtu výkresů grafické části územní studie

Textová část - 9 stran

Grafická část:

Výkres č. 01 - Širší vztahy (s vymezením řešeného území)	
Výkres č. 02 - Ortofotomapa (s vymezením řešeného území)	měřítko 1 : 1 000
Výkres č. 03 -Hlavní výkres - návrh urbanistického řešení	v měřítku 1 : 500
Výkres č. 04 - Výkres dopravní infrastruktury	v měřítku 1 : 500
Výkres č. 04.1 – Situace dopravní – rozhledové poměry	v měřítku 1 : 500
Výkres č. 04.2 – Situace dopravní – rozhledové poměry	v měřítku 1 : 500
Výkres č. 05 - Výkres technické infrastruktury	v měřítku 1 : 500
Výkres č. 06 - Koordinační výkres	v měřítku 1 : 500

ODŮVODNĚNÍ:

1. Vyhodnocení souladu územní studie s platnou územně plánovací dokumentací

Byla prověřena a navržena možnost využití rozvojové lokality Z15 – US 4 ÚS Březno Za nádraží vymezené platným Územním plánem Březno ve znění změny č. 1 (dále jen „územní plán“). Územní studie dle výše uvedené územně plánovací dokumentace měla být pořízena, schválena pořizovatelem a vložena do evidence územně plánovací činnosti do 4ti let od vydání Územního plánu Března, t.j. do 7. 2. 2018. Tato lhůta však uplatnila marně. Obec Březno se však rozhodla územní studii pořídit, a to v původním rozsahu, v souladu s § 30 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění jako pořízení z jiného podnětu, tedy podnětu obce Březno.

Je respektovaná vymezená plocha Z15 dle územního plánu ve funkčním využití BI. 1 – plochy bydlení individuální v rodinných domech – městských.

Plochy BI.1 – bydlení individuální v rodinných městských domech jsou plochy pro bydlení v rodinných domech se zahradami městského a příměstského charakteru s významným podílem zeleně, tvořící souvislé obytné celky.

Hlavní využití:

- Bydlení v rodinných domech s možným částečným nebytovým využitím. Ve vstupním podlaží s možností umístění služeb (vyjma služeb pro motoristy), drobných obchodních jednotek bez rušivých vlivů na okolí nebo stravovacích zařízení s denním provozem

Přípustné využití:

- Dětská hřiště
- Veřejná prostranství, veřejná zeleň

Podmínečně přípustné využití:

Se nepřipouští.

Nepřípustné využití:

Všechna jiná než hlavní a přípustná využití.

Podmínky prostorového uspořádání:

- Viz definice rodinného domu - § 2 odst. a) bod 2 vyhl. č. 501/2006 Sb.
- Další podmínky pro vnější řešení objektů se neurčují.
- Ve vstupním podlaží lze umístit služby nebo drobnou výrobu bez rušivých vlivů na okolí, stravovací zařízení s denním provozem
- Lze připustit dělení pozemků pouze tak, aby výměra každého rozděleného pozemku byla min. 600 m²

Max. výška: 2 + (P nebo U)

Min. % zeleně: 50 %

V rámci ploch Z15 bylo nutné z důvodu vyváženého řešení zahrnout i plochu při jejím jižním okraji ve funkčním využití ploch ZV – zeleň na veřejných prostranstvích:

Plochy ZV - zeleň na veřejných prostranstvích jsou významné plochy zeleně v sídlech, výjimečně i v nezastavěném území, většinou parkově upravené a veřejně přístupné

Hlavní využití:

- parky a parkově upravená zeleň tvořící souvislé plochy

Přípustné využití:

- pěší a cyklistické stezky
- drobná dětská hřiště
- vodní plochy
- prvky drobné architektury
- městský mobiliář
- stavby a zařízení pro obchod a dopravní vybavenost přímo související s hlavním využitím
- informační centra
- veřejná hygienická zařízení
- trasy veřejné technické infrastruktury,
- podzemní kapacitní parkování bez dopadu na úbytek zeleně.

Vše lze umístit výhradně mimo ÚSES, VKP a záplavová území

Podmíněně přípustní využití:

Se nepřipouští

Nepřípustné využití:

Všechna jiná než hlavní a přípustná využití

Podmínky prostorového uspořádání:

- stavby a zařízení pro obchod a dopravní vybavenost, informační centra - vše do půdorysné velikosti 25m² a max.výšky 3m;
- veřejná hygienická zařízení do půdorysné velikosti 10m² a max. výšky 3m;
- dětská hřiště do 400m²

Stavby se umísťují mimo ÚSES a záplavová území

Možnosti oplocování: ne, s výjimkou dětských hřišť

Poznámka: vhodně řešené plochy veřejné zeleně z hlediska druhové skladby a vedení cest mohou být součástí skladebných částí ÚSES

Max. výška (m): --

Min. % zeleně: 85 %

Návrh územní studie odpovídá všem požadavkům platné legislativy a norem. Územní studie je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcí vyhláškou č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území v platných zněních.

Návrh územní studie je v souladu se zákonem č.100/2001 Sb. o posuzování vlivů na životní prostředí. Při realizaci se bude postupovat v souladu se zákonem o ochraně zemědělského půdního fondu, o ochraně přírody a krajiny, o ochraně ovzduší, o lesích. Územní studie respektuje územním plánem stanovené požadavky na ochranu hodnot území, realizací záměrů stanovených v územní studii se neovlivní negativně životní prostředí.

Koncepce řešení zohledňuje jak veřejný zájem, tak požadavky obce, jako majoritního vlastníka pozemků v lokalitě Z15..

2. Vyhodnocení splnění zadání územní studie

Základní požadavky na obsah územní studie pro řešené území vyplývající z platné územně plánovací dokumentace: Územní studie pro lokalitu Z15 – US 4 – Územní studie Březno, Za nádražím zpracována v optimální míře podrobnosti. Studie je zpracována jako základní koncepční materiál, navrhuje hlavní zásady prostorového uspořádání, funkčního využití a veřejného prostranství. Z pohledu míry minimálně zpracovaného detailu bude řešit základní fyzické a funkční členění, základní dopravní koncepci a prověří základní podmínky reálnosti řešení technické infrastruktury lokality a jejího napojení na stávající strukturu dopravní a technické infrastruktury v obci Březno.

Bylo provedeno vymezení a ochrana architektonických a urbanistických hodnot, stanovení podrobné prostorové regulace jednotlivých staveb, stanovení uliční čáry, návrh konkrétní skladby uličního prostoru, řešení umístění veřejné zeleně, řešení dopravy (včetně dopravy v klidu), řešení technické infrastruktury lokality a jejího napojení na stávající technickou infrastrukturu v obci

Byly respektovány požadavky vyplývající z podmínek prostorového uspořádání a z podmínek pro pořízení územní studie:

Byly prověřeny možnosti území určeného pro funkci bydlení Bl.1, stanovení podmínek zástavby a dopravní obslužnosti území, vymezení veřejného prostoru (dle §7 vyhl. 501/2006 Sb.)

Územní studie stanovila základní koncepci prostorového, funkčního a provozního uspořádání veřejného prostranství (stanovení míry podrobnější prostorové regulace jednotlivých staveb, stanovila uliční čáry, a to i v návaznosti na okolní zástavbu. Územní studie navrhuje v grafické části konkrétní skladbu uličního prostoru s komunikací, odstavným stáním a prostory veřejné zeleně, které tak vytváří páteřní veřejný prostor.

Studie respektuje urbanistickou koncepci stanovenou územně plánovací dokumentací pro obec Březno. Ve studii je zohledněna zejména prostorová a funkční návaznost na okolní plochy pro bydlení.

Studie vychází z funkčního využití území stanoveného platným Územním plánem Březno ve znění jeho Změny č. 1 a upřesňuje regulativy – např. řešení pouze pro izolované rodinné domy.

Při řešení studie lokality byla zohledněna Územní studie krajiny obce s rozšířenou působností Chomutov. Byly zde doporučeny podmínky zástavby, které svým dispozičním řešením (zejména půdorysný tvar, tvar a sklon střechy) odpovídají charakteru dané regulativy územně plánovací dokumentace pro obec Březno, jako je požadavek na zastřešení sedlovými střechami a jsou převzaty podmínky prostorového uspořádání (min. velikost pozemků 600 m², zastavěnost pozemků 50% zeleně na pozemku, výšková regulace staveb a zařízení 2 + (P nebo U), které odpovídají charakteru obce a bezprostředně sousedícím územím.

Z hlediska vzhledu a vnímání prostoru veřejného prostranství je doporučena výška oplocení z pohledu veřejného prostranství, která nepřekročí maximální výšku 1,8 m je dán požadavek na jeho průhlednost

Územní studie odpovídá všem požadavkům platné legislativy a norem. Územní studie je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcí vyhláškou č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území.

Územní studie, schválená a zaevidována v evidenci územně plánovací činnosti, bude sloužit jako podklad pro rozhodování v území.

S ohledem na rozsah stavby, byly výkresy č. 03-06 zpracovány v měřítku 1:500 pro lepší přehlednost a detailnější zobrazení řešení.

3. Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení

Územní studie vychází z podmínek Územního plánu Březno ve znění jeho Změny č. 1 a řeší lokalitu Z15. Navržené urbanistické a architektonické řešení daného území je navrženo s ohledem na podmínky územního plánu, dále bylo respektováno umístění dané lokality v rámci obce a bylo přihlédnuto k charakteru území a stávající okolní zástavby. Studie respektuje zásady udržitelného rozvoje, odpovídá tomu navržené urbanistické a architektonické řešení, stejně tak návrh dopravní a technické infrastruktury.

Předmětem řešení územní studie je komplexní a vyvážený rozvoj řešeného území v plochách s různým způsobem využití. Navrženy jsou plochy pro bydlení, plochy veřejných prostranství (veřejná zeleň) a plochy dopravy (komunikace, parkovací stání, sjezdy, chodníky).

Plocha Z15 navazuje na koncepci propojení historického středu Března a nádraží, která byla zahájena již před sto lety. Plocha Z15 je poslední částí obytné zóny, která navazuje již na předpolí nádraží Březno. Na ploše Z15 je v návrhu umístěno celkem 22 individuálních rodinných domků se samostatnými vjezdy. Dva rodinné domy v ploše Z15 již byly realizovány. Studie vymezuje tedy k zástavbě dalších 20 parcel pro nové individuální rodinné domy. Vzhledem k majetkovým poměrům v území jsou navrženy hranice parcel, tak aby byly respektovány hranice pozemků. Jednotlivé rodinné domy budou situovány ideálně jako izolované objekty ve středu vymezených parcel, tak aby si stavby vzájemně nestínily a byly dodrženy všechny např. odstupové vzdálenosti dané zákonem. Pozemek parc. č. 288 k.ú. Březno u Chomutova, jeho zastavitelná část, bude dopravně napojen z ulice Gen. Svobody shodně jako stávající dva rodinné domy, které jsou také součástí lokality Z15 a jeho budoucí zástavba musí respektovat uliční a stavební čáru danou stávajícími rodinnými domy při severním okraji pozemku. Při vjezdu na pozemek bude vždy vytyčeno odstavné stání na vlastním pozemku. V rámci územní studie v grafické části bylo navrženo nové dělení parcel tak, aby parcely jednotlivých domů měli minimálně 600 m², jak je stanoveno v regulativech územně plánovací dokumentace pro obec Březno v plochách BI.1. Na předmětné ploše Z15 bude umístěno max. celkově 22 rodinných domků (2 RD stávající a 20 nově navržených). Objekty budou zastřešeny sedlovou střechou se sklonem minimálně 25 stupňů. Obytné ulice budou po obou stranách doplněny zelenými pruhy. Obytná skupina bude oddělena zeleným pásem pro výsadbu vzrostlé zeleně od místní komunikace vedené podél železniční trati. Obslužná komunikace umožní přístupnost území

podél zahrad severně nad plochou Z15. Pro využití dešťových vod budou zřízeny akumulční nádrže s dalším využitím či upraveno zasakování na vlastním pozemku. Nová výsadba by měla zlepšit estetické poměry v obci v návaznosti na stávající plochy rodinných domků. Výsadba nové zeleně bude sledovat navržené komunikace a průchody územím. Řadou stromů bude oddělena obytná zóna od komunikací a železniční trati. Výsadbu keřů bude doplňovat vždy několik vzrostlých stromů.

Územní studie odpovídá všem požadavkům platné legislativy a norem. Územní studie je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcí vyhláškou č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území.

Územní studie je v souladu se zákonem č.100/2001 Sb. o posuzování vlivů na životní prostředí. Při realizaci se bude postupovat v souladu se zákonem o ochraně zemědělského půdního fondu, o ochraně přírody a krajiny, o ochraně ovzduší, o lesích. Územní studie respektuje územním plánem stanovené požadavky na ochranu hodnot území, realizací záměrů stanovených v územní studii se neovlivní negativně životní prostředí.

Koncepce řešení zohledňuje jak veřejný zájem, tak požadavky obce, jako majoritního vlastníka pozemků zahrnutých v ploše Z15 a související ploše ZV při jižním okraji plochy Z15.

Plocha parkovacích stání – návrh na vybudování parkovacích stání vychází z požadavku na řešení parkování zvyšujícího se počtu automobilů. Počet a velikost parkovacích stání vychází z normových požadavků pro místní komunikace a pro parkovací a odstavná stání.

Plocha chodníku – rozsah chodníků byl stanoven s ohledem na optimální obsluhu území pro pěší. Šířka chodníků odpovídá normovým požadavkům. Umístění kontejnerového stání bylo stanoveno s ohledem na trasy vozidel odpadového hospodářství.

V rámci územní studie je vymezen veřejný prostor (veřejná zeleň, parkovací místa apod.) o ploše 2 880 m² což je 16% plochy lokality Z15 o ploše cca 1,8 ha, tím je splněn požadavek daný zadáním územní studie a je tak nadlimitně splněna podmínka na vymezení veřejného prostoru o velikosti 1000 m² na každé 2 ha rozvojové plochy ve smyslu vyhlášky č.501/2006 v platném znění. Navíc dále při jižní okraji řešeného území tvoří plocha zeleně na veřejných prostranství ZV, která tak zvyšuje veřejný prostor nad požadovanou plochu.

Technická infrastruktura - návrh inženýrských sítí (vodovod, kanalizace splašková, veřejné osvětlení, rozvody NN) vychází z podmínek územního plánu, odpovídá stávajícím inženýrským sítím a požadavkům správců jednotlivých sítí. Napojovací body jednotlivých inženýrských sítí byly stanoveny správci těchto sítí. Trasy inženýrských sítí jsou vedeny mimo budoucí soukromé parcely, aby zůstala zachována možnost jejich údržby. Rozsah a vedení inženýrských sítí bylo navrženo tak, aby byla možnost samostatného napojení pro každý rodinný dům.

Územní studie byla projednaná v radě obce a dále se správci sítí, jednak z hlediska existence stávajících zařízení v jejich správě, jednak z hlediska možného připojení k jejich distribuční soustavě a dopravního napojení lokality na stávající místní komunikace. Územní studie respektuje stávající i plánované inženýrské sítě a jejich ochranná pásma.

S ohledem na rozsah stavby, byly výkresy č. 03-06 zpracovány v měřítku 1:500 pro lepší přehlednost a detailnější zobrazení řešení.