

Územní studie

lokality 04, Černovice

Textová část

Pořizovatel : Magistrát města Chomutova

Zpracovatel : Ing. arch. František A b r a h a m

Autorizace ČKA : 02504

1. Základní údaje

Název stavby : Územní studie Lokality 04, Černovice

Objednatel : Obec Černovice u Chomutova v zastoupení starostky obce
ing. Zdeňka Peroutková

Zpracovatel : ing. arch. František Abraham
Na Červeném vrchu 3016, 415 01 Teplice
Autorizace ČKA : 02504
IČO . 104 517 31

Pořizovatel : Magistrát města Chomutova

2. Vymezení řešeného území, širší vztahy.

2.2. Vymezení řešeného území

Řešené území územní studií je vymezeno v rozsahu zastavitelné plochy 04 vymezené Územním plánem Černovice, vydaného zastupitelstvem obce opatření obecné povahy č. 1/2010 dne 27. 12. 2010 s účinností od 12. 1. 2011.

2.3. Charakteristika řešeného území, širší vztahy

Lokalita řešená územní studií se nachází na západním okraji středové části obce. Zastavitelné plochy vymezené Územním plánem Černovice, pro které se územní studie zpracovává, logicky navazují na zastavěné území a doplňují stávající zástavbu. Pozemky jsou mírně svažité k jihozápadní straně řešeného území. Na severu je vymezeno celostátní žel. tratí č. 140, na východě útvarem vzrostlé zeleně, navazující na LBO 74 – Natura 2000. Východní hranici tvoří nesourodá zástavba podél místní komunikace a jižní hranici tvoří cyklostezka č. 3120 podél Libeňského potoka. Do řešeného území je vklíněna zástavba, původně zahrádkářské kolonie, dnes užívaná k trvalému bydlení. V jihovýchodním cípu lokality 04 je situována ČOV, jejíž prostor po vybudování nové ČOV bude využíván jako sběrný dvůr.

3. Podmínky využití vymezených ploch.

Lokalita řešená územní studií zahrnuje zastavitelnou plochu 04 s rozdílným způsobem využití plochy smíšené obytné a plochy veřejných prostranství, pro které jsou Územním plánem Černovice stanoveny následující regulativy:

Plochy smíšené obytné

Hlavní využití plochy:

Rodinné domy s možností doplnění občanskou vybaveností. Plochy 01, 03, 04, 06, 08, 09, 10, 11 jsou určeny pro výstavbu rodinných domů v zahradách, Pro rodinnou rekreaci, občanského vybavení a obsahují veřejná prostranství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury.

Přípustné využití plochy:

Přípustné je umístění bytového domu o max. 3 nadzemních obytných podlažích včetně podkroví, dále objektů obchodu, veřejného stravování, přechodného ubytování a nerušících služeb.

Podmínečně přípustné využití plochy:

Lze sem zahrnout pozemky staveb a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a nesnižují kvalitu prostředí. Lze sem umístit nerušící výrobu a služby, zemědělství, které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž území. Pro plochu 01 - Před vydáním územního rozhodnutí a před zahájením realizace výstavby je třeba provést biologický průzkum, který ověří výskyt chráněných rostlin.

Nepřípustné využití plochy:

Nelze sem umísťovat rušící výrobu a služby, stavby a zařízení snižující kvalitu prostředí jako pro těžbu, hutnictví, těžké strojírenství.

Plochy veřejných prostranství

Hlavní využití plochy:

Plochy komunikačních koridorů, shromažďovací plochy, veřejná zeleň

Přípustné využití plochy:

Pozemky související dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení

Podmínečně přípustné využití plochy:

Objekty technické infrastruktury ve vztahu ke komunikačnímu koridoru, umělému vodnímu toku, veřejná zeleň, hřiště

Nepřípustné využití plochy:

Nelze sem umísťovat objekty pro bydlení

Společný požadavek na funkční regulaci zastavěného, zastavitelného a nezastavitelného území:

Na správním území obce Černovice nebudou umísťovány větrné elektrárny.

4. Podmínky pro umístění a prostorové a plošné uspořádání ploch, vymezených v územní studii.

4.1. Urbanistická koncepce

Základním cílem urbanistické koncepce je vytvoření obytné zástavby vhodně zapojené do stávající struktury, při respektování jejích vazeb jak z hlediska technické a dopravní infrastruktury, tak z hlediska zapojení nového urbanistického souboru do daného prostorového rámce. Zástavba v řešeném území respektuje okrajový charakter zástavby v sídle Černovice - místně typickou zástavbu venkovského rázu. V důsledku toho byla rozvojová plocha rozčleněna do dvou území pro bydlení a pro dopravní infrastrukturu, veřejné prostory a zeleň, které jsou dále členěny:

Území pro bydlení:

Číslo parcely, doporučené umístění RD – zde je možné umístění staveb v souladu s hlavním využitím ploch s rozdílným způsobem využití plochy smíšené obytné, stanoveným Územním plánem Černovice / pro výstavbu rodinných domů v zahradách / a staveb uvedených v přípustném či podmíněně přípustném využití integrované do staveb hlavních při splnění stanovených regulačních prvků uvedených níže a znázorněných v grafické části územní studie. Dále umístění staveb a zařízení související dopravní a technické infrastrukturu.

Plochy parcel – zde je možné umístění staveb uvedených v přípustném či podmíněně přípustném využití vyjma umístění bytových domů, při naplnění hlavního využití a staveb a zařízení souvisejících s bydlením např.: garáž, přístřešek, pergola, skleník, zahradní domek, bazén, kůlna atd., při splnění stanovených regulačních prvků uvedených níže a znázorněných v grafické části územní studie. Dále umístění staveb a zařízení související dopravní a technické infrastruktury.

V ploše řešeného území je navrženo 12 stavebních pozemků pro výstavbu rodinných domů s plošnou výměrou od 989 m² do 1645,8 m². Podrobný popis parcelace a stanovených regulačních prvků je uvedeno níže a znázorněno v grafické části územní studie.

Území pro dopravní infrastrukturu, veřejné prostory a zeleň:

Zóna plánovaného obchvatu, páteřní komunikace – účelová místní kom., komunikace obytné skupiny – účelová místní kom., doporučené vjezdy na parcely, parkovací stání, chodníky, chodníky s mlatovým povrchem, obratiště stáv. účel kom. – plochy jsou určeny pro umístění staveb a zařízení dopravní infrastruktury sloužící k dopravní obsluze území. Jednotlivé využití ploch je dle stanoveného názvosloví. V těchto plochách je možné umístění vedení a zařízení technické infrastruktury.

Uliční zeleň – plochy zeleně, která bude sloužit i pro funkci retence z okolních zpevněných ploch. V ploše je možné umístění dopravní a technické infrastruktury pro danou lokalitu.

Veřejná zeleň, sport. aktivity – jedná se o plochy veřejné přístupné zeleně s možnou parkovou úpravou, sloužící pro sportovní aktivity. Zde je možné umístění dětského hřiště, venkovních sportovních ploch, mobiliáře a drobných staveb (přístřešky, altány apod.) sloužící pro sportovní aktivity a dále umístění staveb a zařízení související dopravní a technické infrastruktury.

Plochy ochranné zeleně – jedná se o plochy nízké a ochranné zeleně s možností umístění mobiliáře.

Řešení je dále determinováno limity zejména dopravního a technického charakteru.

4.2. Architektonická koncepce

Regulační prvky vychází z charakteru venkovského sídla a respektují vazby na stávající sídelní strukturu obce, jak z hlediska technické a dopravní infrastruktury, tak z hlediska zapojení nového urbanistického souboru do daného prostorového rámce. Jsou stanoveny tak, aby byly zajištěny přirozené vazby urbanizovaných ploch. Územní studie plochy dále člení a stanovuje podrobné podmínky využití.

Návrh vymezení stavebních pozemků - parcelace:

Součástí řešení územní studie je návrh vymezení stavebních pozemků (parcelace), zajišťující přístup k jednotlivým parcelám po veřejných místních komunikacích (stávajících či navržených), napojení na stávající i navržené sítě technické infrastruktury a optimální rozlohu částí navržených stavebních pozemků (parcel) pro umístění objektů bydlení.

Parcelace zakreslená v Hlavním výkrese - situaci prostorového uspořádání představuje orientační řešení, úpravu vedení hranic v řádu jednotek metrů lze akceptovat.

Územní studie vymezuje pro jednotlivé navržené stavební pozemky /parcely/ zastavitelnou část pozemku (v grafické části znázorněna červeným diagonálním dvojšrafováním), definovanou (ohraňovanou) regulační čarou, která stanovuje:

- Stavební čára - minimální odstup staveb od hranice pozemku 6 m (v grafické části znázorněno červenou čerchovanou čarou) s tolerancí maximálně 2 m. Je to nepřekročitelná hranice možné zástavby pro hlavní objekt určený k bydlení i doplňkové objekty. Výjimku představuje oplocení řešené na hranici pozemku a případné zádveří či zastřešení vstupu.

Minimální odstup hlavního objektu určeného k bydlení od hranice sousedního pozemku 3,5 m. Pokud podmínky a charakter zastavěného území umožňuje, jsou možné odstupy hlavních objektů určených k bydlení zmenšit v souladu s § 25

(vzájemné odstupy staveb) vyhlášky č. 501/2006 Sb., v platném znění. Minimální odstup doplňkové stavby od hranice sousedního pozemku 1,0 m.

Maximální výška zástavby:

Hlavní objekt určený pro bydlení: max. 7,5 m

Doplňkové objekty: max. 4,0 m

Výška objektu je měřena od úrovně původního (rostlého) terénu po hřeben střechy.

Podlažnost:

Maximální počet nadzemních podlaží: 1 + podkroví

Maximální počet podzemních podlaží: 1

Orientace domu na stavebním pozemku:

Na všech parcelách je navržena výhradně hřebenová orientace hlavního objektu určeného k bydlení, s orientací hřebene střechy rovnoběžně se stavební čarou.

Orientace hřebenů střech hlavních objektů v rámci navržených stavebních pozemků je znázorněna v grafické části územní studie. Možné jsou odchylky z důvodu vhodného oslunění do 15°.

Půdorysné tvary objektů:

Půdorysné tvary staveb nebudou výrazně členité, preferovaná je základní hmota domu obdélného půdorysu (prodloužení půdorysu je možné). Přípustný je půdorysný tvar „L“ avšak se zdůrazněním obdélného traktu z uličního průčelí. Možné jsou i modifikace půdorysu odvozené z preferovaného základního tvaru „L“ a „T“ v případě, že přístavby o půdorysné výměře do 50 m² budou hmotově a tvarově podřízeny hlavnímu traktu.

Tvar střechy:

U hlavních objektů určených k bydlení je preferovaná jednoduchá rovnoramenná sedlová střecha o sklonu minimálně 30° s hřebenem rovnoběžným se stavební čarou. Přípustná je i valbová střecha o sklonu minimálně 30° s hřebenem rovnoběžným se stavební čarou.

Terénní úpravy:

Předpokládá se plynulé zapojení stavby do terénu s využitím podezdívky bez rovnání mírně svažitého terénu do ideální roviny.

Maximální výška opěrných konstrukcí:

1,0 m.

Oplocení:

Doporučená jsou oplocení dřevěná se zděnými pilířky s podezdívkou 0,5 m / max. / vysokou.

Celková max. výška oplocení = 1,75 m úrovně původního (rostlého) terénu.

Součástí oplocení budou kóje pro kontejnery TKO a bioodpadu. Prvky přípojných zařízení / plyn, elektro / budou zakomponovány do oplocení.

Oplocení o navrhovaných rodinných domů 11 a 12 bude v rámci rozšíření veřejného prostoru obsahující obsluhující komunikací řešeno 2 m od hranice pozemků parc. č. 2470/2 a 2475/23 (§ 22 vyhláška 501/2006 Sb.).

5. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území.

Při realizaci navržené obytné skupiny bude respektováno zejména:

- a/ max. zastavěná plocha parcely vč. zpevněných ploch nepřevyšší 40% plochy parcely,
- b/ výšková hladina – 1. NP + obytné podkroví,
- c/ obytná skupina bude vybavena kontejnery pro tříděný odpad,
- d/ budou respektovány plochy určené pro ochrannou zeleň a plochy veřejné zeleně a sportovní aktivity.

6. Podmínky pro napojení staveb na dopravní a technickou infrastrukturu.

Dopravní infrastruktura:

Jednotlivé rodinné domy a další doplňkové stavby vyjma rodinných domů značených v studii 11 a 12, budou napojeny pomocí sjezdů na navrhovanou páteřní komunikaci či navazující krátkou účelovou komunikaci bez chodníku při vjezdu. Rezidentská odstavňá a parkovací stání budou řešena v rozsahu minimálně 1 stání pro 1 bytovou jednotku jako součást stavby nebo jako provozně neoddělitelná část stavby, popř. na pozemku stavby - vždy v souladu s normovými hodnotami.

Technická infrastruktura:

Připojení el. energie:

Jednotlivé rodinné domy a další doplňkové stavby budou zásobovány elektrickou energií z pilířků řešených na hranici pozemku jako součást oplocení dle podmínek provozovatele energetické soustavy.

Veřejné osvětlení:

Veřejné osvětlení bude připojeno na stávající soustavu VO při místní komunikaci – p.p.č. 2281 /1.

Připojení plynu:

Jednotlivé rodinné domu budou zásobovány plynem z pilířků řešených na hranici pozemku jako součást oplocení dle podmínek provozovatele plynárenské soustavy.

Zásobování vodou:

Jednotlivé rodinné domy budou zásobovány pitnou vodou vždy pomocí přípojky z vodoměrné šachty umístěnou 1 m za hranicí parcel, napojenou na vybudovaný vodovodní řád pro předmětnou lokalitu.

Rodinné domy značené v studii 11 a 12 budou napojeni individuálně ze stávajícího řádu zásobující již stávající rodinné domy.

Kanalizace:

Jednotlivé rodinné domy budou odkanalizovány vždy pomocí přípojky k jednotlivým objektům ukončené šachtou vždy 1 m za hranicí parcel, napojenou na vybudovaný kanalizační řád v rámci lokality.

Rodinné domy značené v studii 11 a 12 budou napojeni individuálně ze stávajícího řádu vedeného u již stávajících rodinných domů.

Dešťové vody budou likvidovány záchytem nebo vsakem na parcelách rodinných domů.

Nakládání s odpady:

Pro separovaný odpad vyprodukovaný v řešeném území bude využita navrhované centrální místo označené písmenem „a“ v místě křížení páteřní komunikace s komunikací pro dva rodinné domy. Prostor pro umístění nádob na komunální odpad bude vymezen na vlastních pozemcích pro výstavbu rodinných domů.

7. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí a ochranu veřejného zdraví

- a/ V řešeném prostoru nebudou umísťovány objekty, jejichž provoz by kolidoval se základní funkcí území – tj. bydlení v rodinných domech.
- b/ V řešeném území budou respektovány plochy veřejné a ochranné zeleně, i plochy pro sport a rekreaci.
- c/ Všechny rodinné domy budou napojeny na technickou infrastrukturu. Vítané bude využití fotovoltaiky a bezemisních zdrojů pro vytápění či přípravu TUV.
- d/ Preferován bude záchyt dešťových vod na parcelách rodinných domů. Dešťové vody budou zásadně likvidovány na pozemcích RD.

8. Návrh řešení dopravní infrastruktury

Základní dopravní kostra:

Dopravní napojení řešeného území je zajištěno z místní komunikace v prostoru přemostění Lideňského potoka na kterou je napojena nově navrhovaná účelová páteřní dvoupruhová komunikace zakončená obratištěm. Na páteřní komunikaci

navazuje při vjezdu krátká účelová komunikace bez chodníku, na kterou jsou připojeny dvě parcely a plocha veřejného prostranství pro sport a rekreaci. V mlatovém povrchu je propojena s místní komunikací stávající skupiny rodinných domů, vklíněné do řešené plochy 04, u které je na jejím východním konci navrhováno zřízení nového obratiště. Celý soubor je ze severu lemován pásem ochranné zeleně a pěší komunikací, spojující prostor příjezdu k objektu ČD s cyklostezkou v jihovýchodní zóně plochy 04.

Navrhovaná páteřní slepá účelová komunikace má parametry obytné ulice, jedná se o obousměrnou komunikaci se dvěma jízdními pruhy o šířce 6 m, s jednostranným chodníkem o šířce 2 m na jižní straně a s vegetačním pásem uliční zeleně o šířce 2 m s parkovacími zálivky na severní straně. Na východním konci je zakončena obratištěm.

Na zmíněnou páteřní komunikaci navazuje při vjezdu krátká slepá účelová komunikace o šíři 4,5 m s pruhem uliční zeleně na obou stranách a na východní straně zálivem pro dvě parkovací stání, na kterou jsou připojeny dvě parcely a plocha veřejného prostranství pro sport a rekreaci.

Studii je navrženo základní prostorové uspořádání. Délky rozhledů, směrové oblouky, příčné a podélné sklony, výškové oblouky, atd. budou navrženy v dalších stupních projektové dokumentace. Při navrhování místních komunikací a křižovatek je doporučeno respektovat požadavky ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací, ČSN 73 6102 Projektování křižovatek a místních komunikací, ČSN 73 6056 odstavné a parkovací plochy a ČSN 73 0802 Požární bezpečnost staveb - Nevýrobní objekty.

Doprava v klidu:

Rezidentská odstavná a parkovací stání v rozsahu minimálně 1 stání pro 1 bytovou jednotku budou řešena jako součást stavby nebo jako provozně neoddělitelná část stavby, popř. na pozemku stavby - vždy v souladu s normovými hodnotami.

Pro návštěvy rezidentů jsou navrhovány zálivy u navržených komunikací pro 8 parkovacích míst.

Hromadná doprava:

V blízkosti řešeného území se nachází autobusová zastávka „Černovice“. Obec je obsloužena linkou č. 309 Městské hromadné dopravy měst Chomutova a Jirkova.

Vlaková zastávka se nachází na severním okraji řešeného území.

Pěší a cyklistická doprava:

Bezpečný pohyb pěších a cyklistů je umožněn v rámci profilu páteřní komunikace s napojení na pěší komunikaci lemující celý soubor.

Dvě parcely v severozápadní zóně území jsou napojeny na komunikaci bez chodníku a pro pěší jsou zpřístupněny od příjezdu k objektu ČD, vedené po severní straně navrženého souboru, navazuje na trasu cyklostezky č. 3120.

Celý soubor je ze severu lemován pěší komunikací, spojující prostor příjezdu k objektu ČD s cyklostezkou v jihovýchodní zóně plochy 04.

9. Návrh řešení technické infrastruktury

a/ Zásobování elektrickou energií:

Zásobování elektrickou energií obytného souboru bude zajištěno rozvodem NN přímo ze stávající trafostanice nebo z koncových bodů vedení k lokalitě 03. Kabelové rozvody budou realizovány v profilu účelové komunikace. Vedení pro jednotlivé navrhované rodinné domy bude ukončeno v pilířích řešených na hranici pozemku jako součást oplocení. Příkon bude zajištěn ze stávající trafostanice CV 1434 umístěné při místní komunikaci na p. p. č. 2281/1. Rodinné domy značené v studii 11 a 12 budou napojeny individuálně ze stávajícího vedení zásobující již stávající rodinné domy.

b/ Veřejné osvětlení:

Pro lokalitu je územní studií navrhováno umístění 11 ks stožárů veřejné osvětlení. Rozvody a stožáry veřejného osvětlení jsou navrhovány a budou realizovány v plochách veřejných prostranství. Veřejné osvětlení bude napojeno na stávající systém osvětlení z místní komunikace na pozemku parc. č. 2281 /1.

c/ Zásobování plynem:

Obec Černovice je plynofikována. Zásobování lokality bude zajištěno napojením na stávající středotlakého plynovodu vedeného v místní komunikaci na pozemku parc. č. 2281/1. Ze stávajícího vedení bude realizována odbočka páteřního vedení plynovodu Pe d 63, 300 Kpa, trasována v profilech komunikací, jenž bude zásobovat všechny navrhovat rodinné domy. Z páteřní trasy budou realizovány jednotlivé přípojky k navrhovaným domům, které budou ukončeny v pilířích řešených na hranici pozemku jako součást oplocení.

U rodinných domů značených v studii 11 a 12 se zásobování plynem neuvažuje.

d/ Zásobování pitnou vodou:

V Černovicích je vybudován vodovod pro veřejnou potřebu, vedená zejména v profilech místních a účelových komunikacích. Potřebné množství vody pro zastavitelnou plochu navrženou územním plánem Černovice je možné ze stávajících zdrojů zajistit včetně vody pro požární účely.

Lokalita bude připojena ve dvou bodech ze stávajícího vodovodu v místě místní komunikace na pozemku parc. č. 2281/1. Jeden bod bude při křižovatce s účelovou komunikací k objektu Českých drah a druhý při křižovatce s páteřní komunikací plochy 04 - /nájezd k přemostění potoka/. Z každého bodu bude vedena nová větev vodovodního řádu Pe 90, které se propojí v místě křížení navrhované páteřní komunikace a odbočky pro dvě parcely v severovýchodní zóně. Severní větev bude napojena z napojovacího bodu u křižovatky u objektu Českých drah a trasována po trase pěší komunikace u lemovacího pásu ochranné zeleně, spojující prostor příjezdu k objektu ČD s cyklostezkou v jihovýchodní zóně plochy, kde se pak stáčí jižně k odbočce účelové komunikace pro dvě parcely, až ke křížení

s pátevní komunikací, kde se následně propojuje s druhou větví. Druhá větev bude napojena z napojovacího bodu při křižovatce s pátevní komunikací plochy 04 - /nájezd k přemostění potoka/ a trasována podél stávající komunikace k ploše 04 a ČOV, dále podél navrhované pátevní komunikace až k poslednímu navrhovanému rodinnému domu při pátevní komunikaci. Z těchto navrhovaných řádů budou realizovány jednotlivé přípojky ke všem navrhovaným objektům ukončené vodoměrnou šachtou vždy 1 m za hranicí parcel.

Rodinné domy značené v studii 11 a 12 budou napojeni individuálně ze stávajícího řádu zásobující již stávající rodinné domy.

Vodovodní řády jsou zakresleny v podrobnosti podkladů získaných od správce sítě a od zástupců obce. Zakreslení navržených řádů je orientační, upřesnění polohy bude navrženo v dalším stupni projektové dokumentace stejně jako přípojky, které souvisí s umístěním staveb v rámci konkrétních záměrů.

e/ Kanalizace:

kanalizace splašková:

Lokalita se nachází v těsné blízkosti dosavadní čistírny odpadních vod. V řešeném území je navržen kanalizační řád DN 250 s vyspádováním z východní strany směrem na západ ve veřejném prostoru v profilu navrhovaných komunikacích svedena do šachty při stávající čistírny odpadních vod, odkud budou realizovány přípojky k jednotlivým objektům ukončené šachtou vždy 1 m za hranicí parcel. Po vybudování nové čistírny odpadních vod bude přepojena do řádu vedeném v místní komunikaci na pozemku parc. č. 2281/1.

Rodinné domy značené v studii 11 a 12 budou napojeni individuálně ze stávajícího řádu vedeného u již stávajících rodinných domů.

Kanalizační řády jsou zakresleny v podrobnosti podkladů získaných od správce sítě a zástupců obce. Zakreslení navržených řádů je orientační, upřesnění polohy bude navrženo v dalším stupni projektové dokumentace stejně jako přípojky, které souvisí s umístěním staveb v rámci konkrétních záměrů.

Kanalizace dešťová:

Srážkové vody budou v maximální možné míře zadržovány na pozemcích. U navržených stavebních pozemků budou dešťové vody vsakovány na vlastních pozemcích.

Dešťové vody ze zpevněných ploch veřejných prostranství budou odváděny díky přiměřenému vyspádování navržených komunikací do vegetačního pásu s vhodným zasakovacím systémem a dále budou odváděny směrem k ploše veřejné zeleně západní části řešeného území u stávající čistírny odpadních vod, kde budou vsakovány.

f/ Nakládání s odpady:

Pro separovaný odpad vyprodukovaný v řešeném území je navrženo centrální místo u křižení pátevní komunikace s komunikací pro dva rodinné domy. Prostor pro umístění

nádob na komunální odpad bude vymezen na vlastních pozemcích pro výstavbu rodinných domů.

10.Údaje o počtu listů textové části a počtu výkresů Územní studie

Textová část : 12 stran

Výkresová část : 6 výkresů

Územní studie

Černovice - Lokalita 04

Odůvodnění

1. Vyhodnocení souladu územní studie s platnou územně plánovací dokumentací

Územní studie v zastavitelné ploše 04 navrhuje zástavbu 12 rodinných domů určených k trvalému bydlení se zahradou v souladu s hlavním a přípustným využitím ploch s rozdílným způsobem využití plochy smíšené obytné, stanovenými Územním plánem Černovice. Další doplňkové stavby umožněné v plochách jednotlivých stavebních pozemků nejsou územní studií jasně specifikované, ale musí být v souladu s hlavním, přípustným či podmíněně přípustným využitím.

Vzhledem k plánovanému silničnímu obchvatu obce a stávajících limitů a jejich ochranných pásem území došlo ke snížení počtu stavebních parcel.

V rámci využití zastavitelné plochy je navržena plocha s rozdílným způsobem využití veřejná prostranství pro přístupovou větev obslužné komunikace, která je součástí celkového řešení dopravní obslužnosti řešené lokality. Navrhovaná obslužná komunikace má parametry obytné ulice - je obousměrná o dvou jízdních pružích o celkové šířce 6 m, doprovázená pruhem pro pěší šířky 2 m na jižní straně a vegetačním pásem uliční zeleně o šířce 2 m s parkovacími zálivy na severní straně. Územní studie navrhuje komplexní napojení všech navrhovaných domů na veřejnou technickou dopravní a technickou infrastrukturu (vodovod, odkanalizování, zásobování elektrickou energií a plynem).

2. Vyhodnocení splnění zadání územní studie

Zadání územní studie je splněno :

a/ z hlediska zadaného rozsahu řešeného území

- Územní studie respektuje urbanistickou koncepci stanovenou územním plánem. Využití zastavitelné plochy je navrženo bydlení bez možnosti výrobních funkcí.
- Navrhované podrobnější členění využití zastavitelné plochy je v souladu s regulativy dotčených ploch rozdílným způsobem využití. Je navrženo umístění 12 izolovaných rodinných domů bez možnosti výstavby bytových domů.
- V rámci řešení území studie byla zohledněna Územní studie krajiny obce s rozšířenou působností Chomutov.
- Územní studie navrhuje zástavbu, která svými parametry (např. velikost, půdorysný tvar a hmotové řešení objektů, plošné výměry stavebních pozemků, orientace objektů vzhledem k veřejnému prostoru, tvar a sklon střech apod.) vychází z urbanistické struktury okolní zástavby a přímo na ni

navazuje. Realizací zástavby nedojde k narušení či ohrožení kulturních a civilizačních hodnot v území (lokality a objekty lidové architektury apod.).

- Územní studie vymezila dvě plochy veřejné zeleně, sport aktivity a to v severní části zastavitelné plochy o rozsahu 2419 m² a v její jižní části rozsahu 2249 m², které zajišťují dostatek zeleně, ale i dostatek ploch pro společenské aktivity (shromažďování, dětská hřiště, odpočívadla apod.) nejen pro rozvojovou lokalitu ale i stávající okolní zástavbu v obci. Dále územní studie v rámci limitů využití území (ochranné pásmo dráhy, ČOV, zbylá část plochy za rezervovaným prostorem pro plánovaný obchvat Černovic) velkoryse navrhuje plochy ochranné zeleně, která případně může sloužit jako veřejná zeleň.

b/ z hlediska požadavků na ochranu a rozvoj hodnot území

- Územní studie zohlednila prostorovou a funkční návaznost na okolní plochy pro bydlení např.: stanovením maximální zastavěnosti parcel, výškovou regulací zástavby, ochranou navrhovaných ploch zeleně, tak aby nedošlo ke vzniku samostatné lokality s jiného charakteru oproti charakteru území v obci.

c/ z hlediska požadavků na využití prostorového uspořádání veřejných prostranství

- Územní studie navrhuje zástavbu, která svými parametry (např. velikost, půdorysný tvar a hmotové řešení objektů, plošné výměry stavebních pozemků, orientace objektů vzhledem k veřejnému prostoru, tvar a sklon střech apod.) vychází z urbanistické struktury okolní zástavby a přímo na ni navazuje. Realizací zástavby nedojde k narušení či ohrožení kulturních a civilizačních hodnot v území (lokality a objekty lidové architektury apod.).
- Územní studie doporučila řešení oplocení z hlediska pohledu z veřejného prostoru, tak aby byla zachována symbióza převažující charakteru oplocení v obci se současnými trendy.
- Územní studie vymezila dvě plochy veřejné zeleně, sport aktivity a to v severní části zastavitelné plochy o rozsahu 2419 m² a v její jižní části rozsahu 2249 m², které zajišťují dostatek zeleně, ale i dostatek ploch pro společenské aktivity (shromažďování, dětská hřiště, odpočívadla apod.) nejen pro rozvojovou lokalitu ale i stávající okolní zástavbu v obci. Dále územní studie v rámci limitů využití území (ochranné pásmo dráhy, ČOV, zbylá část plochy za rezervovaným prostorem pro plánovaný obchvat Černovic) velkoryse navrhuje plochy ochranné zeleně, která případně může sloužit jako veřejná zeleň.

d/ z hlediska požadavků na řešení technické infrastruktury

- Vzhledem k řešení daného území v rámci návaznosti urbanistické struktury okolní zástavby při respektování stávajících limitů území a zohlednění plánované přeložky silnice I/13 jenž vytvoří obchvat obce, byla pro přístup do území motorovými vozidly zvolena pouze navrhovaná komunikace u

čistírny odpadních vod, jenž bude tvořit páteřní kostru dopravní obsluhy. Navrhovaný napojovací bod řešený v koncepci byl respektován, ale bude sloužit pouze pro pěší případně cyklo obsluhu území lemující severní část spojující prostor příjezdu k vlakové zastávce s cyklostezkou v jihovýchodní zóně.

- Pro obsluhu lokality je navrhována obslužná komunikace dle příslušných norem, která má parametry obytné ulice - je obousměrná o dvou jízdních pružích o celkové šířce 6 m, doprovázená pruhem pro pěší šířky 2 m na jižní straně a vegetačním pásem uliční zeleně o šířce 2 m s parkovacími zálivky na severní straně, čímž je zajištěn bezkolizní průjezd integrovaného záchranného systému.
- Z hlediska řešení dopravní infrastruktury není v dané lokalitě reálná možnost vybudování průjezdné komunikace.
- Ochranné pásmo železniční tratě č. 140 je návrhem územní studie plně respektováno a v tomto území je navrhovaná ochranná zeleň, která bude sloužit ke snížení hluku pro budoucí lokalitu.
- Územní studie prověřila plánované přeložení silnice I/13 a vymezila pro přeložku samostatnou plochu možného průniku lokalitou (zónu plánovaného obchvatu). Plánovanou přeložkou došlo ke snížení počtu stavebních parcel v předmětné lokalitě. Kolem přeložky není navrhovaná výstavba a území je navrženo pro ochrannou zeleň.
- Doprava v klidu je řešena jednak podmínkou parkovacího stánu na pozemku rodinného domu a pro návštěvy rezidentů 8 parkovacími stání v zálivech na severní straně obslužné komunikace.
- Studie navrhla komplexní zásobování předmětné lokality vodou, elektrickou energií, plynem a odkanalizování trasami navrženými výhradně ve veřejném prostoru. Napojovací místa byla projednána a odsouhlasena jednotlivými správci veřejné technické infrastruktury.
- Řešení navržené územní studií respektuje ochranná pásma stávajících i navržených sítí technické a dopravní infrastruktury i další limity využití území. Výše uvedená ochranná pásma a limity využití území nebudou navrhovanou zástavbou dotčeny. Řešení navržené územní studií nevyvolá potřebu přeložek stávajících sítí technické infrastruktury.
- Ochranné pásmo čistírny odpadních vod je studií plně respektováno a v předmětném území je navrhováno využití pro ochrannou zeleň.
- Územní studie stanovila podmínky výstavby vzhledem k realizaci inženýrských sítí.
- Územní studie prověřila a stanovila, že dešťové vody budou likvidovány záchytem nebo vsakem na parcelách rodinných domů.
- Podél všech navrhovaných komunikací je územní studií řešeno veřejné osvětlení a to 11 stožáry, které budou napojeny na stávající vedení obce.

3. Komplexní zdůvodnění navrženého řešení

Územní studie, při respektování omezujících faktorů, vytváří předpoklady pro výstavbu návrhem vymezení stavebních pozemků pro stavby rodinných domů v souladu s Územním plánem Černovice. Podrobnějším návrhem plošného a prostorového uspořádání a koncepce řešení dopravní a technické infrastruktury pro možnost koordinace záměrů v lokalitě vytváří předpoklad pro udržitelný rozvoj území. Studie dále stanovuje podrobnější podmínky z důvodu ochrany a rozvoje urbanistických a přírodních hodnot a s cílem vytvoření příznivého životního prostředí.

Navržené řešení v max. míře využívá plošnou kapacitu lokality pro výstavbu RD, při respektování vazeb na stávající sídelní strukturu obce, jak z hlediska technické a dopravní infrastruktury, tak z hlediska zapojení nového urbanistického souboru do daného prostorového rámce.

Územní studie navrhuje zástavbu na principech vycházejících z charakteru venkovského sídla, tyto principy jsou zakotveny především v regulačních prvcích plošného a prostorového uspořádání. Vymezením zastavitelné plochy pozemku na jednotlivých parcelách klade územní studie důraz na ochranu ploch vázaných na volnou krajinu před nadměrným či neuváženým zastavěním. Za účelem nezahušťování struktury zástavby stanovuje územní studie maximální půdorysnou plochu nadzemních staveb (včetně doplňkových), maximální celkovou půdorysnou plochu nadzemních staveb a zpevněných ploch.

Územní studie respektuje obsahový rámec a metodický postup stanovený příslušnou legislativou. Mezi podklady pro návrh prostorového uspořádání patří zmapování majetkoprávních vztahů v území. Koncepce návrhu studie je konzultována se zástupci obce.

4. Dokladová část

Navržené řešení bylo projednáno a odsouhlaseno v zastupitelstvu obce Černovice. Bylo projednáno s DI PČR v Chomutově, s ČEZ Louny, a Gasnet s.r.o. v Chomutově.