

ÚZEMNÍ STUDIE LOKALITY Z1/3 - MÁLKOV

říjen 2018



Název: **Územní studie lokality Z 1/3 - Málkov**

Místo: obec: **Málkov**
kraj: **Ústecký**

Stupeň dokumentace: **územní studie**

Pořizovatel: **Magistrát města Chomutova**

ÚZEMNÍ STUDIE LOKALITY Z1/3 - MÁLKOV

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

NÁZEV: Územní studie lokality Z1/3 - Málkov
OBEC: Málkov
KRAJ: Ústecký
STUPEŇ: územní studie
POŘIZOVATEL: Magistrát města Chomutova
ZPRACOVATEL: KAP Atelier s.r.o., Prusíkova 2577/16, 155 00 Praha
ODPOVĚDNÝ PROJEKTANT: Ing. Arch. Jaroslav Pachner

2. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ, ŠIRŠÍ VZTAHY

Plocha Z 1/3 se nachází centru části Zelená obce Málkov, v těsné blízkosti silnice I/13. Leží na parcelách v katastrálním území Zelená: části parcel 87/3, 87/4, dále pak parcely 87/6, 102/10, 102/13, 102/11, 102/15, 102/49, 102/50, 102/51, 102/52, 102/53, 102/54, 102/55, 102/56, 102/57, 102/39.

Řešené území je vymezeno Územním plánem Málkov. Málkov má územní plán z roku 2006 schválený obecně závaznou vyhláškou dne 21. 12. 2006. Dále změnu č. 1 Územního plánu Málkov vydanou dne 11. 5. 2009 formou opatření obecné povahy s účinností 26. 5. 2009 a změnu č. 2 Územního plánu Málkov vydanou dne 25. 7. 2014 formou opatření obecné povahy č.1/2014 s účinností 10. 8. 2014.

Plocha Z 1/3 je vymezena v koordinačním výkresu Územního plánu Málkov po změně č.1 jako plocha bydlení městského typu.

Plocha Z 1/3, pro kterou je třeba dle Územního plánu Málkov zpracovat územní studii, leží v centru části Zelená. Plocha je omezena na severním okraji silnicí I/13, dále pak z východu zemědělsky využívanou plochou, z jižní a západní strany již existující zástavbou rodinných domů. V těsné blízkosti se nachází stávající prodejna, u silnice I/13 pak zastávky veřejné dopravy. Dotčená plocha je na západní straně oddělena zeleným pásem vzrostlé zeleně od současné zástavby.

3. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Po prověření platného územního plánu a charakteru dotčeného území byla vypracována územní studie, která splňuje zadání – prověřuje a navrhuje využití rozvojové lokality Z 1/3. Územní studie byla vypracována v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

Územní studie je zpracována v souladu se stavebním zákonem č.183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu a dle příslušných vyhlášek. Navrhuje a prověřuje hlavní zásady prostorového uspořádání území a funkčního využití, charakter zástavby, vymezuje veřejná prostranství, řeší základní veřejnou dopravní koncepci a technickou infrastrukturu.

Územní studie splňuje zadání v požadavku na podrobnost zpracování, řeší požadavky na koncepci řešeného území, požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území, požadavky na využití prostorového uspořádání veřejného prostranství a požadavky na řešení dopravní a technické infrastruktury.

ÚZEMNÍ STUDIE LOKALITY Z1/3 - MÁLKOV

Požadavky vyplývající ze Změny č.1 Územního plánu obce Málkov:

Jedná se o plochu bydlení městského typu, označené Z 1/3. Pro tuto plochu bude zpracována územní studie.

Pro dané území Z 1/3 se stanovují tyto charakteristiky:

Zástavba zastavitelné plochy Z 1/3 bude ulicového charakteru, středem plochy bude vedena místní komunikace ukončená na východním okraji obratištěm, zároveň bude umožněno výhledové pokračování této komunikace východním směrem. Tvar domů a zastřešení RD bude vycházet z charakteru stávajících staveb této lokality.

Zastavitelná plocha bude připojena na splaškovou kanalizaci obce.

Bilance potřeby el.energie

	výměra	funkce	orientační kapacita	potřeba el.en.kW	napájecí TS stávající
Z 1/3	18 509	bydlení městského typu	12 RD	144	

Bilance potřeby energií na vytápění

	výměra	funkce	orientační kapacita	potřeba ZP m ³ /h	topné médium ZP
Z 1/3	18 509	bydlení městského typu	12 RD	27	

Bilance potřeby vody

	výměra	funkce	orientační počet obyvatel	potřeba vody v m ³ /den
Z 1/3	18 509	bydlení městského typu	36	5,22

Z 1/3 - plochy bydlení městského typu

Hlavní využití plochy:

Plochy jsou určeny pro výstavbu individuálních rodinných domů.

Přípustné využití plochy:

Přípustné je umístění bytového domu o max. 3 obytných podlažích včetně podkroví, dále objektů obchodu, veřejného stravování, přechodného ubytování a nerušících služeb při splnění obecně platných ustanovení stavebního zákona.

Nepřípustné využití plochy:

Objekty rušící výroby a služeb.

4. URBANISTICKÉ A ARCHITEKTONICKÉ ŘEŠENÍ

Základní hodnotou tohoto území je nabídka vhodných ploch pro další residenční rozvoj sídla, vyvážené podmínky rozvoje z hlediska nabídky pracovních míst v regionu, dostupnost vybavenosti městské vybavenosti – služby, úřady, obchody, školy ve dvojměstí Chomutov – Jirkov a potenciál denní rekreace v prostoru Krušných hor. Residenční část území se nachází na mírném jižním svahu zanikajících ploch sadů. Nabízí sídelní strukturu tvořenou rodinnými domy a několikaminutovou dostupností Jirkova a Chomutova prostřednictvím silnice I/13. Urbanizované plochy navazují na severním okraji obce na patu zalesnění Krušných hor a nabízí denní relaxaci v tomto přírodním prostoru. Jižní a JV okraj obce přechází k okraji povrchového dolu s již částečně proběhlou rekultivací. Z hlediska těžby, rekultivací a rozvoje technické infrastruktury se jedná o stabilizované území, do volných prostorů mezi spontánní zeleň jsou vloženy prostory pro nerušící výrobu a služby a plochy pro sport a rekreaci.

Místní části Málkov a Zelená budou rozvíjeny jako urbanizovaný celek. Sled zastavitelných ploch vytvoří vůči stávající zástavbě i navzájem provázanou residenční strukturu. Residenční struktura bude tvořena rodinnými domy. Veřejný prostor bude doplněn stromovým patrem, které bude v dálkových pohledech převažovat nad stavebními objekty.

ÚZEMNÍ STUDIE LOKALITY Z1/3 - MÁLKOV

Návrh územní studie splňuje podmínku územního plánu na hlavní využití plochy pro bydlení městského typu (Z 1/3): Plochy jsou určeny pro výstavbu individuálních rodinných domů.

Na zastavitelné ploše Z 1/3 bude realizována výstavba rodinných domů. Navrženo je ulicové uspořádání ve dvou řadách parcel RD s komunikací vedenou středem lokality. Navazuje tak na již realizované a další připravované plochy a bude odpovídat charakteru okolní stávající zástavby. Komunikačně je lokalita na západní straně napojena na místní komunikaci. Vedení nové přístupové komunikace dále umožňuje výhledové propojení s plochami na východní straně.

Plocha pro bydlení - plocha určená pro umístění individuálních rodinných domů a doplňkových staveb (garáž, přístřešek pro parkování, zahradní altán, dřevník, skleník, bazén), dále je možné využít jako zahrada a přístupové komunikace k jednotlivým objektům. Velikost jednotlivých parcel pro rodinné domy bude 900 - 2500 m². Parcely je možné výhledově rozdělit se zachováním podmínky minimální velikosti parcely 900 m². Parcely jsou umístěny ve dvou protilehlých řadách, v celé délce jsou oddělené pátevní komunikací. Oddělení umožňuje pokračování komunikačního napojení i ve východní nezastavěné části dotčené plochy. Pro umístění staveb byla stanovena uliční čára, a to v severní části ve vzdálenosti 4 m od hranice parcely, v jižní části ve vzdálenosti 2 m od hranice parcely. Veškeré stavby budou umístěny za uliční čarou.

Tvar, výška domů a zastřešení bude vycházet z charakteru stávajících staveb v okolí lokality. Rodinné obytné domy budou samostatně stojící nebo dvojdomky, nepodsklepené nebo částečně podsklepené, jednopodlažní s možností obytného podkroví. Hlavní obytné objekty budou opatřeny šikmou střechou se sklonem minimálně 25 stupňů. Mohou být užity střechy sedlové, stanové, valbové. Jednotlivé rodinné domy budou situovány tak, aby si stavby vzájemně nestínily a byly dodrženy odstupové vzdálenosti dle vyhl.501/2006 Sb. Existence nadzemního vedení VN omezuje zastavitelnost území. Při zachování nadzemního vedení VN do 35 kV je třeba při lokalizaci části domů respektovat ochranné pásmo dle požadavku správce sítě.

Na každé parcele bude vybudována garáž nebo vytvořeno odstavné stání (zastřešené nebo nezastřešené).

Plocha komunikací – v ploše bude umístěna příjezdová komunikace, obratiště, vjezdy na jednotlivé parcely. Příjezdová komunikace je navázána na místní komunikaci obce, která se nedaleko přímo napojuje na silnici I/13. Komunikace bude vedena středem plochy a ukončena obratištěm tvaru T. Výhledově je možné pokračování komunikace východním směrem.

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

Plocha chodníku – v ploše budou umístěny chodníky pro pěší, kontejnerová stání. Pěší komunikace umožní provázanost na ostatní chodníky v okolí a přístupnost k zastávce veřejné dopravy.

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

Výstavba lokality rodinných domů se předpokládá v jedné etapě.

5. POŽADAVKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB

Územní studie stanovuje základní požadavky pro umístění a prostorové uspořádání staveb. Nová zástavba bude odpovídat charakteru okolní stávající zástavby, bude ulicového typu. Domy jsou zde uspořádány v řadách, souběžně s komunikací. Pro výstavbu nových rodinných domů byla stanovena uliční čára, a to v severní části ve vzdálenosti 4 m od hranice parcely, v jižní části ve vzdálenosti 2 m od hranice parcely. Při umisťování jednotlivých rodinných domů bude respektováno ochranné pásmo stávajícího nadzemního vedení VN. Dále budou splněny požadavky na umisťování staveb dle vyhl. 501/2006 Sb.

Tvar domů a zastřešení bude vycházet z charakteru stávajících staveb v okolí lokality. Rodinné obytné

ÚZEMNÍ STUDIE LOKALITY Z1/3 - MÁLKOV

domy budou samostatně stojící nebo dvojdomky, nepodsklepené nebo částečně podsklepené, jednopodlažní s možností obytného podkroví. Výškové řešení bude také odpovídat okolní zástavbě, tzn. že nevzniknou žádné nové výškové dominanty, které by negativně narušovaly stávající siluetu území. Hlavní obytné objekty budou opatřeny šikmou střechou se sklonem minimálně 25 stupňů. Mohou být užity střechy sedlové, stanové, valbové.

Uliční prostor bude splňovat požadavky vyhl.501/2006 Sb. na min. šířku, to je 8 m. Bude tvořen přístupovou komunikací, vjezdy a parkovacími místy, po stranách vzniknou pásy veřejné zeleně.

Návrh územní studie plně vyhovuje požadavkům vyhl.501/2006 Sb. na velikost ploch veřejných prostranství. Velikost zastavitelné plochy je 1,23 ha, plocha veřejné zeleně tvoří 4 200 m². Plochy veřejných prostranství jsou umístěny na západním a východním okraji dotčené plochy. Využity budou především jako veřejná zeleň, se stávajícími nebo nově vysazenými stromy. Je možné zde zřídit parkové nebo odpočinkové plochy, sportovní a dětská hřiště. Na východní straně je možné pokračování příjezdové komunikace k sousedním parcelám.

6. KONCEPCE ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Dotčená oblast se nachází ve středu obce, v přímé návaznosti na sousední komunikace a chodníky.

Přístupová komunikace lokality se napojí na stávající místní komunikaci na p.č.492/1. Komunikace je navržena jako živičná, šířky 5,50m na začátku úseku a v obloucích, jinak šířky 4,0m, v celkové délce 161m. Komunikace bude vedena středem plochy a ukončena obratištěm tvaru T. Komunikace umožňuje bezkolizní průjezd vozidel HZS. Na komunikaci navazují jednotlivé sjezdy k RD šířky 4,0-5,0m. Podélný sklon komunikace bude dle stávajícího terénu, příčný jednostranný 2,0%. Ve východní části lokality jsou parcely navrženy s odstupem, vzniká zde prostor pro budoucí komunikační propojení sousedních parcel.

Na okraji komunikace jsou navržena parkovací stání. Počet parkovacích míst bude odpovídat počtu realizovaných rodinných domů. V ploše pro parkování bude použita zatravněvací dlažba pro usnadnění zasakování dešťové vody.

Chodník pro pěší je navržen v krátkém úseku na začátku komunikace, dál je řešení celého prostoru vzhledem k předpokládané minimální frekvenci dopravy navrženo se smíšeným provozem chodců i vozidel. Na okraji lokality bude na chodník navazovat zpevněná plocha pro společné kontejnery komunálního odpadu. Další propojovací chodník se nachází v severní části za objektem prodejny, je určen především k zajištění bezpečného příchodu k autobusové zastávce. Chodníky jsou propojeny s ostatními, je tak zajištěno propojení se zastávkou veřejné hromadné dopravy u silnice I/13 i se stávajícím objektem občanské vybavenosti (prodejna).

7. KONCEPCE ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

V řešeném území Z 1/3 je pro individuální rodinné domy zajištěno napojení na stávající inženýrské sítě v projednaných zapojovacích bodech. Budou vybudovány nové řady vodovodu a kanalizace, dále pak kabelové rozvody NN a veřejného osvětlení. Uloženy budou převážně v zelených pásích podél komunikace. Přípojky k jednotlivým RD pak budou navrženy tak, aby bylo co nejkratší k napojení jednotlivých sítí.

Napojení vodovodu a kanalizace bude na stávající řady v místní komunikaci. Splašková kanalizace bude dále napojena na stávající čistírnu odpadních vod. Veřejné osvětlení bude napojeno na nové rozvody NN v lokalitě.

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

Veškeré rozvody na vlastní ploše Z 1/3 musí provést investor na svoje náklady.

VODOVOD: Nový vodovod v lokalitě Z 1/3 bude napojen na stávající řad PVC160 na p.č.492/1. Nový řad PEHD 90X5,4 v délce 163m bude v lokalitě veden v zeleni, z malé části v tělese komunikace. Ke každému domu se provede samostatná přípojka. Za napojením bude osazeno šoupě se zemní soupřavou. Dále povede přípojka PE-HD 32/1,9mm na pozemek domu. Přípojky budou ukončeny na

ÚZEMNÍ STUDIE LOKALITY Z1/3 - MÁLKOV

pozemcích stavebníků RD vodoměrnou šachtou a uzavíracím ventilem. Šachta bude umístěna těsně za hranici pozemku.

KANALIZACE:

Návrh splňuje požadavek územního plánu - napojení zastavitelných ploch na splaškovou kanalizaci obce.

Řad splaškové kanalizace v rámci lokality bude proveden z větší části jako gravitační, z plastových rour se zvýšenou únosností – SN 10, DN 250, v délce 120m. Napojení bude do stávající kanalizace PP 300 na p.č.492/1, kde bude vybudována nová šachta. Tato stávající kanalizace je dále vedena k ČOV.

Na konci lokality vzhledem k výškovým poměrům bude nutné splaškové vody přečerpávat. Čerpací stanice budou samostatné pro jednotlivé RD, bude zde vytvořena i možnost napojení části ve východním okraji lokality. V domovních čerpacích šachtách bude umístěno čerpadlo ovládané řídicí automatikou – ve spojení s hladinovým spínači. Dále budou čerpací šachty vybaveny pojišťovacím ventilem, zpětnou klapkou a kulovým uzávěrem. Tlaková kanalizace bude provedena z plastových trub PEHD100 d63, délky 48m.

Všechny směrové a sklonové změny na trubních trasách gravitační kanalizace budou probíhat v revizních a lomových šachtách.

Jednotlivé přípojky k RD budou v rámci tohoto projektu zakončeny revizní šachtou na vlastnické hranici.

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

Dešťové vody z komunikace budou likvidovány přirozenou retencí území – zasakováním v navazujícím terénu v plochách veřejné zeleně.

VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ: uliční prostory budou doplněny stožáry veřejného osvětlení. Napojení nového vedení VO bude na nové rozvody NN. Vedení bude pomocí kabelu CYKY 4Bx10. Pro osvětlení budou použity stožáry výšky 5m s betonovým základem. Svítidlo bude LED EGO-12, 12 CREE LED 4000K, OSRAM. Celkem bude umístěno 5 nových lamp VO včetně kabelového vedení v délce 171m.

ROZVODY ELEKTRO NN: rozvody NN budou napojeny ze stávajícího rozvaděče na pozemku stavby, vedeny v zeleni podél komunikace a ukončeny na hranicích pozemků.

Vytápění RD se předpokládá elektrickými přímotopy nebo tepelnými čerpadly. Tím budou splněny požadavky na ochranu ovzduší.

Tuhý komunální odpad se bude shromažďovat ve společných sběrných nádobách na okraji lokality.

8. ODŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉHO URBANISTICKÉHO A ARCHITEKTONICKÉHO ŘEŠENÍ

Územní studie vychází z podmínek Územního plánu obce Málkov a Změny č.1 Územního plánu obce Málkov, která řeší dotčenou lokalitu Z 1/3. 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 městského typu v individuálních rodinných domech, plochy veřejných prostranství (veřejná zeleň) a plochy dopravy (komunikace, parkovací stání, chodníky).

ÚZEMNÍ STUDIE LOKALITY Z1/3 - MÁLKOV

Plocha pro bydlení – návrh výstavby rodinných domů vychází z požadavku územního plánu. Návrh detailního řešení jednotlivých rodinných domů (podlažnost, tvar střechy atd.) odpovídá charakteru okolní stávající zástavby. Požadavek výstavby garáže nebo odstavného stání vychází ze stupně automobilizace a potřeby řešit parkování a odstavení vozidel. Druhy doplňkových staveb odpovídají charakteru požadovaného bydlení městského typu. Velikost parcel byla určena s ohledem na požadavek kvalitního bydlení v rodinných domech, dále bylo při rozparcelování respektováno ochranné pásmo nadzemního vedení VN, které omezuje umístění jednotlivých staveb. Rozdělení parcel do dvou řad se středem vedenou komunikací odpovídá požadavku územního plánu. Odstup uliční čáry byl stanoven s ohledem na možné umístění rodinných domů vzhledem k rozparcelování a k ochrannému pásmu VN, dále byla respektována vyhl.501/2006 Sb. o umístování staveb.

Plocha komunikací – vedení komunikace středem lokality a její výhledové pokračování východním směrem odpovídá požadavkům územního plánu. Stanovení šířky uličního prostoru vychází z požadavku vyhl. 501/2006 Sb. a z normových požadavků na místní komunikace.

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 chodníků – 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.

Plocha veřejné zeleně – plochy zeleně zachovávají stávající vzrostlou zeleň na západní straně lokality. Jejich umístění dále vychází z požadavku na zachování ochranného pásma VN. Na východní straně je respektován požadavek územního plánu na možnost propojení se sousedními parcelami.

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.

Ochranná pásma – při návrhu lokality bylo přihlédnuto ke stávajícím ochranným pásmům. Jedná se o zejména o ochranné pásmo nadzemního vedení VN do 35kV (10m od krajního vodiče). Dále pak o ochranné pásmo silnice I/13 (50m).

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.

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 vlastníků pozemků v území.

Územní studie byla projednaná s vybranými dotčenými orgány státní správy a dále se správci sítí, jednak z hlediska existence stávajících zařízení v jejich správě, jednak z hlediska možného připojení k jejich distribuční soustavě.