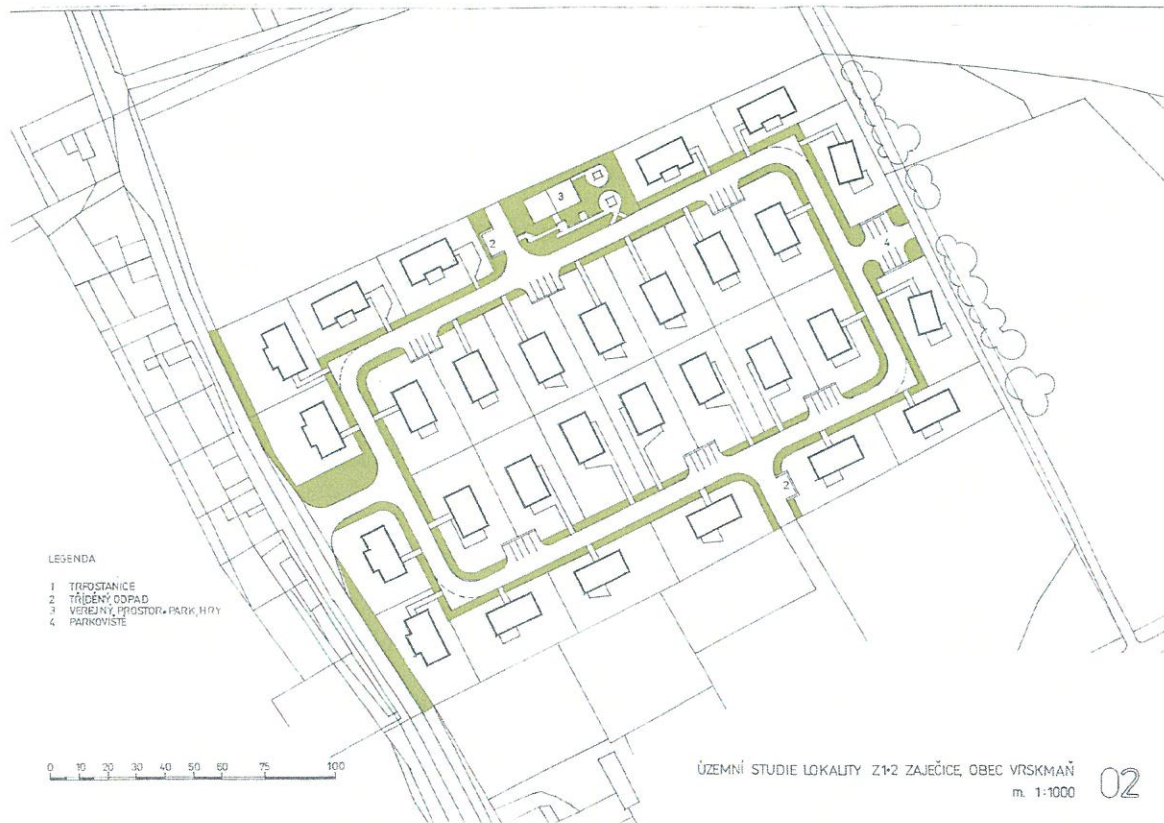


ÚZEMNÍ STUDIE LOKALITA Z 1.2 ZAJEČICE OBEC VRSKMAŇ



ÚZEMNÍ STUDIE LOKALITA Z 1.2 ZAJEČICE OBEC VRSKMAŇ

srpen 2014

Identifikační údaje

Název: **VRSKMAŇ - územní studie lokalita Z1.2 Zaječice**

Místo: **obec Vrskmaň**
kraj: **Ústecký**

Stupeň dokumentace: **Územní studie**

Pořizovatel: **Magistrát města Chomutova , Odbor rozvoje, investic a majetku města
Martina Valešová**

Zpracovatel: **Ing.arch. Jaroslav Pachner, č. autorizace ČKA 00425**

Új szerződés 12. 9. 2014
Martina Valešová
POŘIZOVATEL

MAGISTRÁT MĚSTA CHOMUTOVA
Odbor rozvoje investic a majetku města
Zborovská 4602
430 28 Chomutov
-1-



Plnění požadavků Zadání územní studie

a) Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů

- a1) požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje České republiky 2008 schválené vládou ČR dne 20.7.2009, usnesením č.929 o Politice územního rozvoje České republiky 2008

Území části obce Vrskmaně – Zaječice - leží ve specifické oblasti SOB 5 (73) Mostecko zpřesněné ZÚR ÚK jako NSOB 2 Jihozápadní Mostecko a v rozvojové ose OS 7.

- a2) požadavky vyplývající z nadřazené územně plánovací dokumentace vydané krajem

Pro plochu Z1.2 v části Vrskmaně Zaječice nevyplývají žádné požadavky. Plocha Z 1.2 svým využitím posiluje funkci bydlení ve specifické oblasti NSOB 2 Jihozápadní Mostecko.

- a3) požadavky vyplývající z Územního plánu Vrskmaně z roku 2010

Dle schváleného Územního plánu Vrskmaň je třeba zpracovat územní studii rozvojové plochy bydlení – lokalitu Z1.2 v místní části Zaječice. Lokalita Z1.2 je navržena jako druhá etapa po zahájení výstavby první etapy lokality Z1.1. Na lokalitě Z1.1 je realizována technická infrastruktura a první rodinné domy.

b) Požadavky, vyplývající z územně - analytických podkladů

Byly prověřeny jevy, jak jsou definovány částí A 1. přílohy k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále „vyhlášky“) a jejich možný vliv na řešení územní studie

c) Požadavky na další rozvoj řešeného území

Území obce Vrskmaň se rozvíjí v místních částech Vrskmaň a Zaječice jako urbanistický celek. Řešená plocha Z1.2 je součástí místní části Zaječice. Řešená plocha Z 1.2 zahrnuje parcely 325/1, 325/13 a okolní parcely 575/12, 299/1, 301, 325/11, 325/6, 325/3, 336/1, 336/2 k.ú. Vrskmaň. Územní studie je zpracována pro plochu 325/1, tedy na část plochy Z1/2. Pozemek 325/13 v k.ú. Vrskmaň zůstane zachován v zemědělském půdním fondu jako orná půda.

M.č. ZAJEČICE vytváří kompaktní residenční sídlo s převahou rodinných domů. Území se bude rozvíjet postupně severním směrem na úkor stávajících ploch polí podél komunikací na Jirkov a na Vrskmaň, kde navazují další plochy pro bydlení, které v budoucnu propojí zástavbu Zaječic a Vrskmaně.

V části Z 1.2 je mimo vlastní rodinné domky v zahradách navržen veřejný prostor s parkovou zelení, hřištěm a relaxačním prostorem a je zde také navržena veřejná zeleň podél komunikací.

d) Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území, urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny

Zastavitelné plochy m.č. Zaječice vycházejí z urbanistické struktury obce, navazují na současně zastavěné území. Zástavba Z 1.2 navazuje na stávající plochy jižně pod plochou a stávající zástavbu na druhé straně komunikace na Jirkov. V koncepci obytné skupiny jsou využity průhledy a prostupy do okolní krajiny, na linii Krušných hor, vodní plochy u Zaječic a propojení na stávající polní cesty s doprovodnou alejí.

e) Požadavky na řešení technické infrastruktury

Místní část Zaječice je vybavena kompletní technickou infrastrukturou mimo plánovanou čistírnu odpadních vod. Technická infrastruktura bude dále rozvíjena do dalších zastavitelných ploch, navazujících Z1.2. Veškerá nová elektrická vedení budou řešena jako podzemní. Při vjezdu je vymezena plocha pro trafostanici. V území je navrženo nové uspořádání místních komunikací.

f) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Obytné skupiny navazují na stávající zástavbu a doplňují proluky v obci a navazující stávající zástavbu.

g) Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území

V územní studii je respektován průběh komunikace Jirkov – Vrskmaň na kterou je napojen hlavní vjezd do ploch Z 1.2.

h) Požadavky na vymezení zastavitelných ploch

Územní studii jsou definovány plochy pro bydlení s přípustnou funkcí pro nerušící výrobu a služby a plochy pro dopravu - obslužná komunikace, veřejná zeleň. Objekty pro bydlení lze rozšířit o činnosti spojené s vykonáváním živnosti, které svým charakterem a funkcí nezhoršují hygienické a estetické parametry okolní zástavby-sloužby, obchod, drobné provozovny. Maximální zastavění je 33%, minimálně 66% zeleně – zahrady, maximální výška objektů 7,8 metru.

Veřejný prostor je vymezen v rozsahu 1000 m² na 2 ha rozvojové plochy podle § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb. (1) plochy veřejných prostranství se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost pozemků veřejných prostranství 1) a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich významem a účelem. (2) Plochy veřejných prostranství zahrnují zpravidla stávající a navrhované pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství a další pozemky související dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení, sloučitelné s účelem veřejného prostranství. Pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení a nebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m², do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.

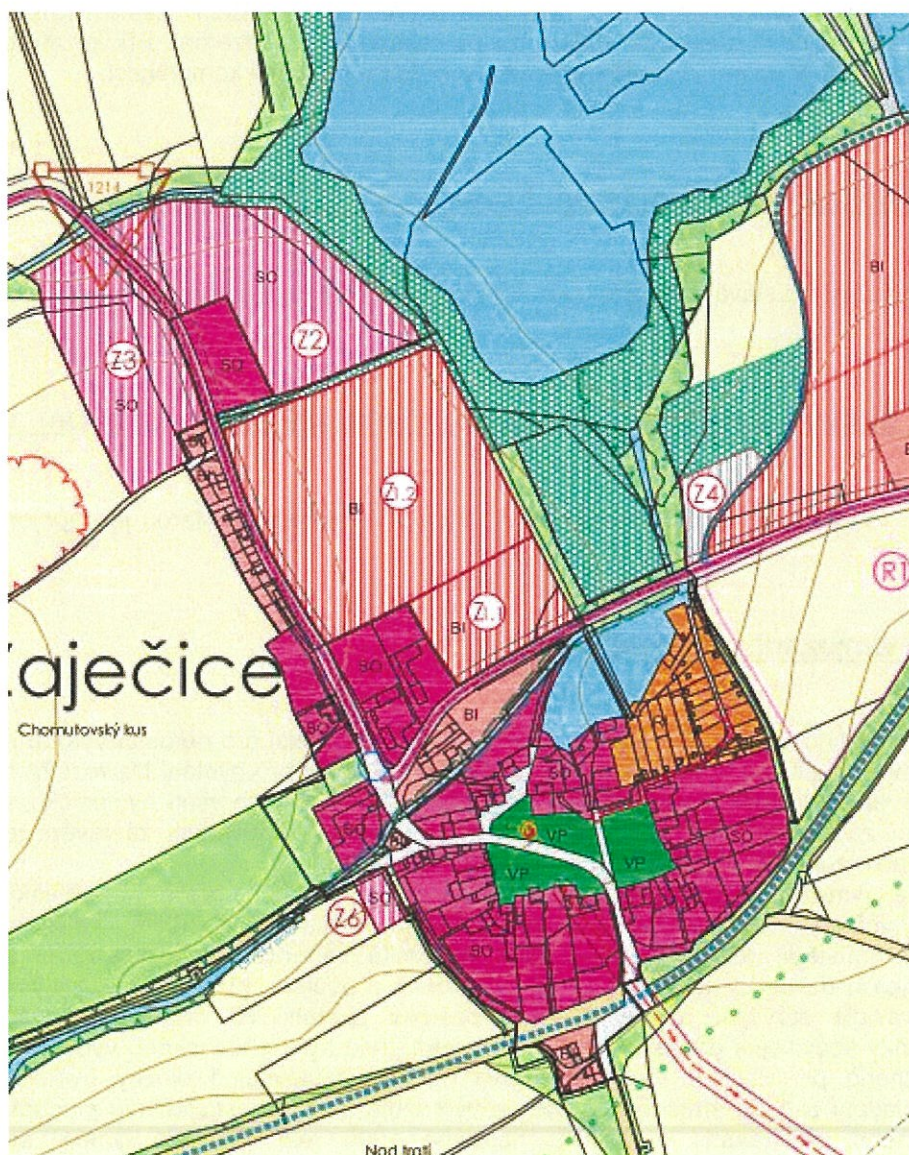
Navrhovaná plocha bydlení Z 1.2 je vymezena na rozloze 3,3891 ha. Veřejné prostranství by mělo být tedy navrženo v rozsahu 1 695 m². V lokalitě Z 1.2 je vymezen veřejný prostor s parkovou zelení a hřištěm a parkovou zelení a zelené plochy veřejné zeleně při vstupu do lokality a u výstupu do polní cesty celkem v rozsahu 2 036 m². Podél místní účelové komunikace, která zpřístupňuje jednotlivé rodinné domy, jsou navíc po obou stranách vymezeny pruhy veřejné zeleně o šíři 2,5 m.

Textová část územní studie obsahuje:

1. vymezení území
2. širší vztahy
3. požadavky vyplývající z územního plánu
4. urbanistickou koncepci včetně regulačních prvků
5. návrh dopravního řešení
6. návrh technické infrastruktury

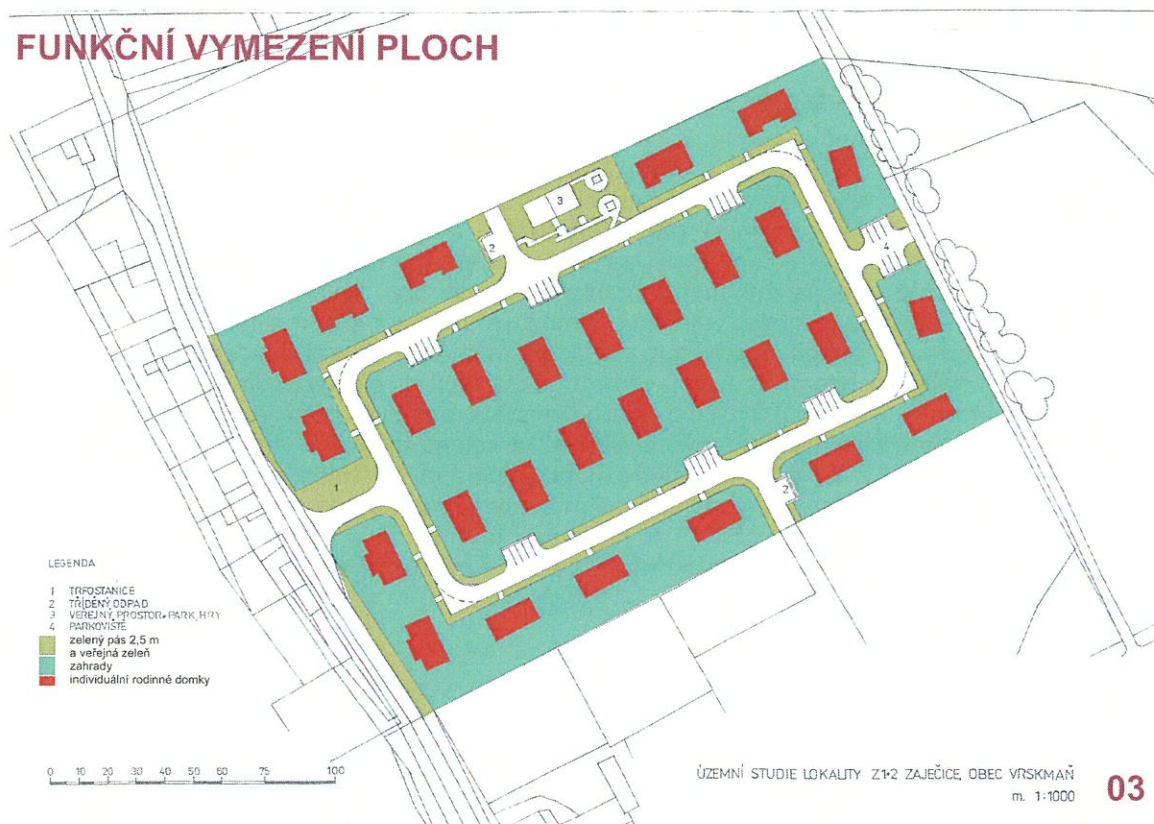
grafické přílohy:

- výkres č.1 – Situace širších vztahů
- výkres č.2 – Hlavní výkres – urbanistické řešení
- výkres č.3 - Funkční vymezení ploch
- výkres č.4 – Situace technické infrastruktury



vymezení Z1.2 v ÚP

FUNKČNÍ VYMEZENÍ PLOCH



ÚZEMNÍ STUDIE LOKALITA Z1.2 ZAJEČICE

1. VYMEZENÍ ÚZEMÍ

Plocha Z1.2 se nachází na východním okraji části obce Vrskaň - Zaječice po pravé straně komunikace ve směru na Jirkov ze Zaječic. Z1.2 je tvořena parcelami p.č. 325/1, 325/13 v k.ú. Vrskaň. Jedná se o pozemky druh – orná půda. Mocnost orníční vrstvy je 30 cm. Hladina spodní vody byla zaznamenána v hloubce 90 až 100 cm. Pozemek se pozvolna svažuje východním směrem k polní cestě. Územní studie je zpracována pro pozemek 325/1. Pozemek 325/13 zůstává zachován jako ZPF - orná půda. Okolní parcely jsou p.č. 575/12, 229/1, 301, 325/11, 325/6, 325/3, 336/1, 336/2 v k.ú. Vrskaň.

Identifikace vlastníků pozemků Z1/2: p.č. 325/1 – Ing. Luska Miroslav, 325/13 – JUDr. Boháček Milan

2. ŠIRŠÍ VZTAHY

Plocha Z1.2, pro kterou je třeba dle Územního plánu Vrskaň zpracovat územní studii, se nalézá v části Zaječice. Místní část Zaječice vytváří kompaktní rezidenční sídlo s převahou rodinných domků. Nové plochy jsou určeny pro individuální rodinné domy v zahradách. Pro plochu Z1.2 nevyplývají přímé zvláštní požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje české republiky 2008 a z nadřazené územně plánovací dokumentace vydané krajem – ZÚR ÚK. Plocha bydlení Z 1.2 navazuje na další plochu bydlení Z 1.1, pro kterou je územním plánem také určeno vypracování územní studie. Územním plánem Vrskaň je navržena etapovitost. V první etapě Z1.1, která měla být realizována jako první, jsou položeny inženýrské sítě a realizována komunikace. Jsou již realizovány první rodinné domy v etapě Z1.1 a tím je splněna podmínka zahájení výstavby etapou Z1.1 a návazně pak může být zahájena druhá etapa Z1.2. Propojení s plochou Z1.1 je umožněno vymezeným prostupem na jižním okraji plochy Z 1.2, kde je v Z1.1 zatím navržen pěší chodník. Plocha Z 1.2 leží v chráněném ložiskovém území Otvice.

3. POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNÍHO PLÁNU

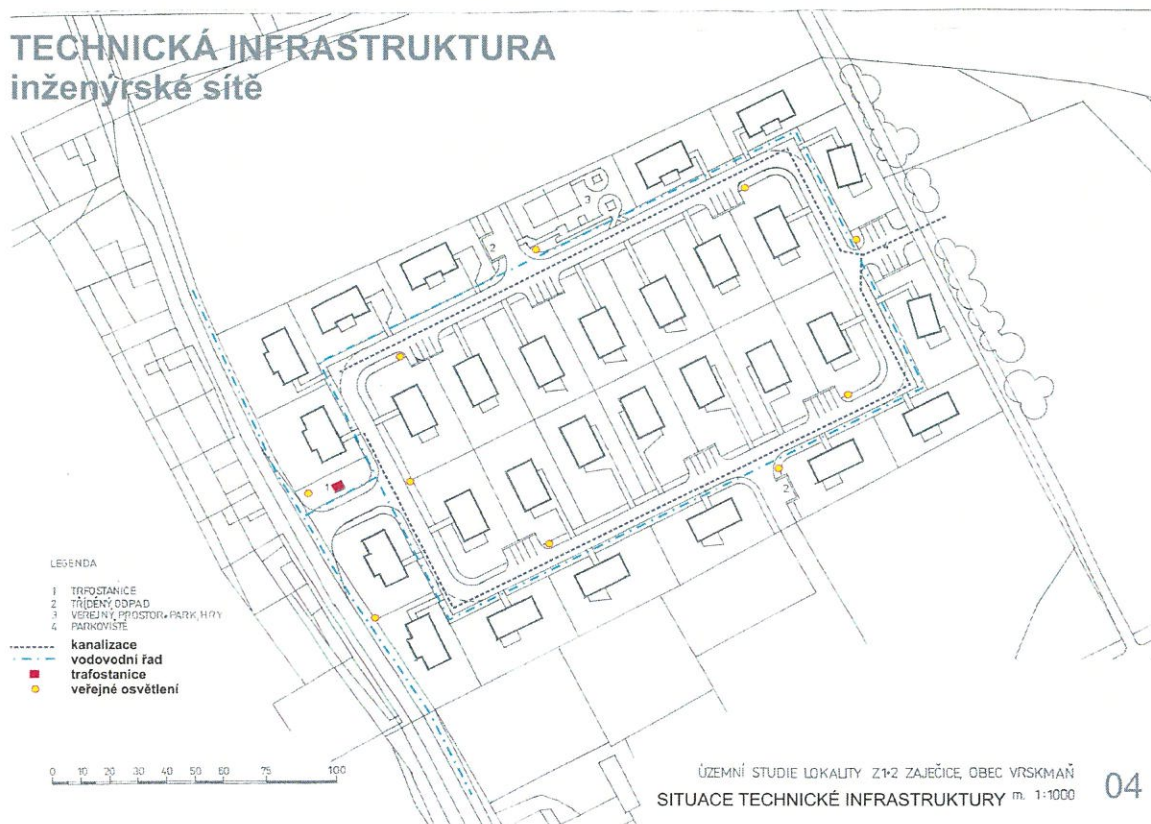
dle Územního plánu Vrskmaň je plocha Z1.2 definována pro bydlení s přípustnou funkcí pro nerušící výrobu a služby, pro dopravu - obslužná komunikace, veřejná zeleň. Zde umístěné individuální objekty pro bydlení – rodinné domky - lze spojit s činnostmi provozování živnosti, které svým charakterem a funkcí nezhoršují hygienické a estetické parametry okolí – tedy služby, obchod, drobné provozovny. Maximální zastavění plochy je určeno 33%, zeleň - zahrady by měly tvořit 66% plochy, maximální výška objektů je stanovena na 7,8 metru. V územní studii jsou navrženy jedno až dvoupodlažní rodinné domky se sedlovou, pultovou střechou s možným obytným podkrovím. Objekty se sedlovou, valbovou a pultovou střechou odpovídají charakteru stávající převažující zástavby v Zaječicích. Veřejný prostor v řešeném území Z1.2 tvoří vždy 1000 m² na 2 ha plochy podle §7 vyhlášky 501/2006 Sb. Řešené území má rozlohu 3,3891 ha. Z toho hřiště a parková zeleň je na rozloze 1 296 m², plocha při výstupu na polní cestu se zelení 440 m² a zelená plocha u vjezdu do lokality 300 m². Veřejný prostor v lokalitě Z 1.2 celkem zabírá plochu 2 036 m². Veřejnou zeleň doplňují zelené pásy po obou stranách obslužné komunikace o šíři 2,5 m a zelený pás podle komunikace Zaječice – Jirkov. Plocha Z1.2 navazuje na další plochu Z1.1, na kterou je umožněno propojení, ať už pouze pěší a nebo i případně obslužnou komunikací. Plocha Z 1.2 bude mít hlavní vjezd situován ale z komunikace vedené na Jirkov severním směrem od Zaječic.

4. URBANISTICKÁ KONCEPCE

Plocha Z1.2 je navázána hlavním vjezdem na komunikaci na Jirkov ze západního okraje plochy. Jako rezerva je připravena propojovací komunikace s možným výjezdem na jih do plochy Z1.1. Po východním okraji prochází polní cesta, do které je vyústěno pěší propojení. Vnitřní obslužná komunikace je objezdná okolo vnitřní skupiny individuálních rodinných domků. Na ploše Z1.2 je v návrhu umístěno 29 individuálních rodinných domků se samostatnými vjezdy a s parkováním na vlastním pozemku. Ve vnitřním okruhu je 14 RD a po vnějším okruhu komunikace je 15 RD. Vzhledem k majetkovým poměrům v území jsou navrženy hranice parcel, tak aby respektovaly hranice pozemku. Jednotlivé rodinné domky budou situovány pokud možno ve středu vymezených parcel, tak aby si stavby vzájemně nestínily. Při vjezdu na pozemek bude vždy vytyčeno odstavné stání na vlastním pozemku. Na objízdnou komunikaci navazují odstavná stání v počtu 30 míst a u výstupu na polní cestu je 8 stání. Na severním okraji při výstupu na neobsazenou parcelu je situován veřejný prostor s parkovou zelení, hřištěm a relaxační plochou.

5. NÁVRH DOPRAVNÍHO ŘEŠENÍ

Hlavní vjezd do lokality Z 1.2 je veden z komunikace Zaječice – Jirkov. Šíře vjezdu je 10 m do vnitřní komunikace o šíři 6 metrů. Obslužná komunikace o šíři 6m je na obou stranách doplněna pásem o šíři 2.5 s veřejnou zelení. Výhledové poměry jsou vymezeny na 70 metrů. Před výjezdem z lokality Z1.2 bude osazena dopravní značka stop. Způsob napojení celé skupiny bude projednán s Odborem dopravních a správních činností Magistrátu Chomutov a s policií české republiky – Dopravní inspektorát Chomutov. Hlavní vnitřní 6 metrová obslužná okružní komunikace je doplněna odstavným stáním ve vnitřním prostoru v počtu 38. Na severním okraji je vymezen rezervní pruh pro výhledové propojení na sousední pozemek. Pro spojení s polní cestou na východním okraji pozemku je navržen pěší propojovací chodník. Pro plochu Z1.1 je umožněno dopravní napojení vymezeným komunikačním pruhem na jižním okraji plochy Z1.2.



6. NÁVRH TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Pro řešené území Z1.2 je pro dvacet devět individuálních rodinných domů (29 RD) zajištěno napojení na stávající inženýrské sítě v napojovacích bodech vodovodu, elektro. Přípojky 29 RD jsou navrženy tak, aby byly co nejkratší k napojení jednotlivých sítí, položených v zelených pásích podél okružní vnitřní obslužné komunikace. Kanalizace bude vedena pod komunikací.

VODOVOD: Po projednání se SČVK bude umožněno napojení pro všechny RD z vodovodního řádu v Zaječicích – vodovodní řád podél komunikace Zaječice - Jirkov.

KANALIZACE: do vybudování obecní čistírny odpadních vod bude mít každý objekt svoji žumpu pro odpadní vody na vyvážení. Dešťové vody budou řešeny na vlastních pozemcích vsakem.

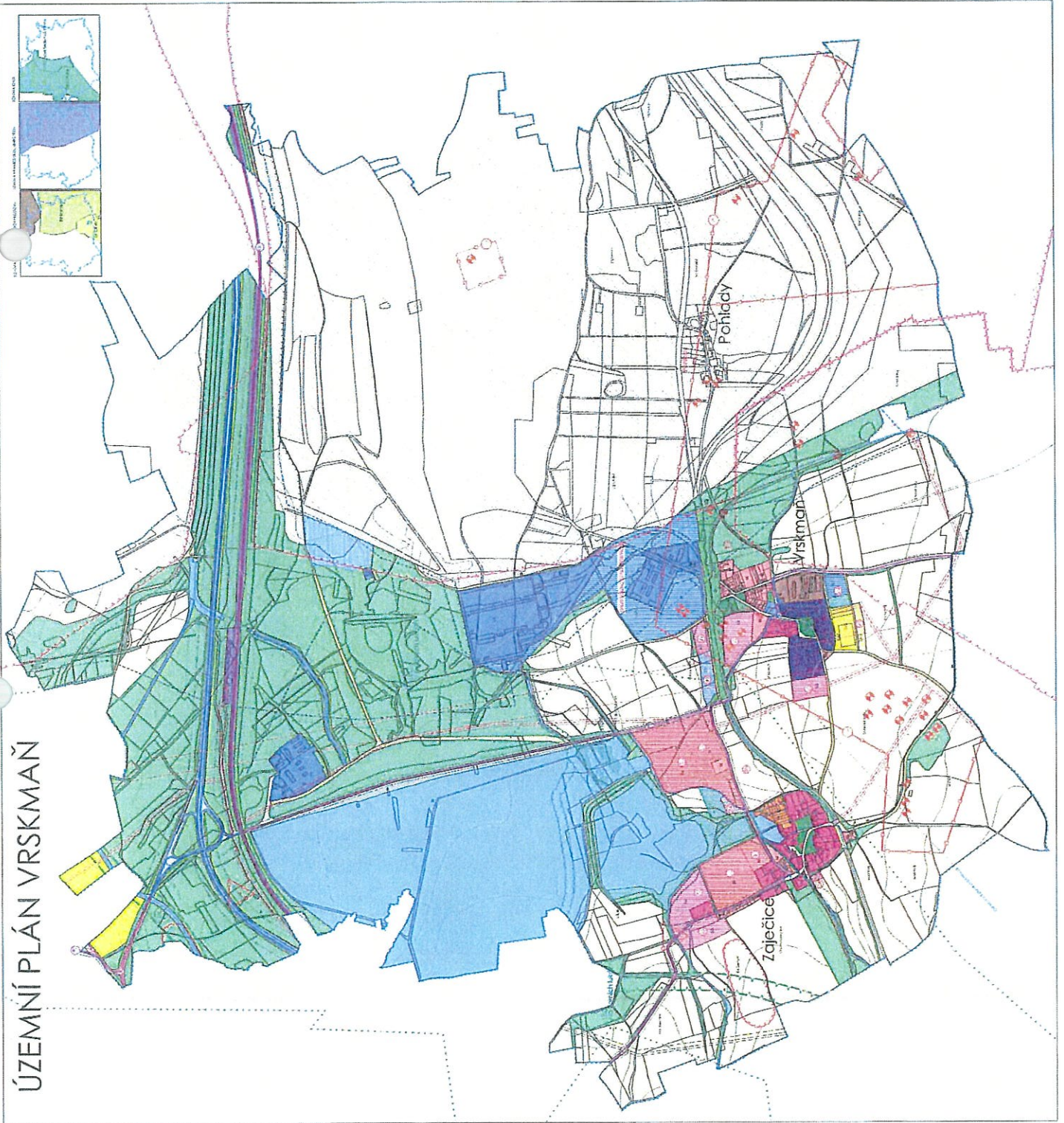
ROZVODY ELEKTRO NN: Napojení na síť ČEZ bude řešeno etapově podle způsobu výstavby jednotlivých domků v území. Při vjezdu do skupiny ze silnice na Jirkov je rezervována plocha pro trafostanici pro lokalitu Z 1.2.

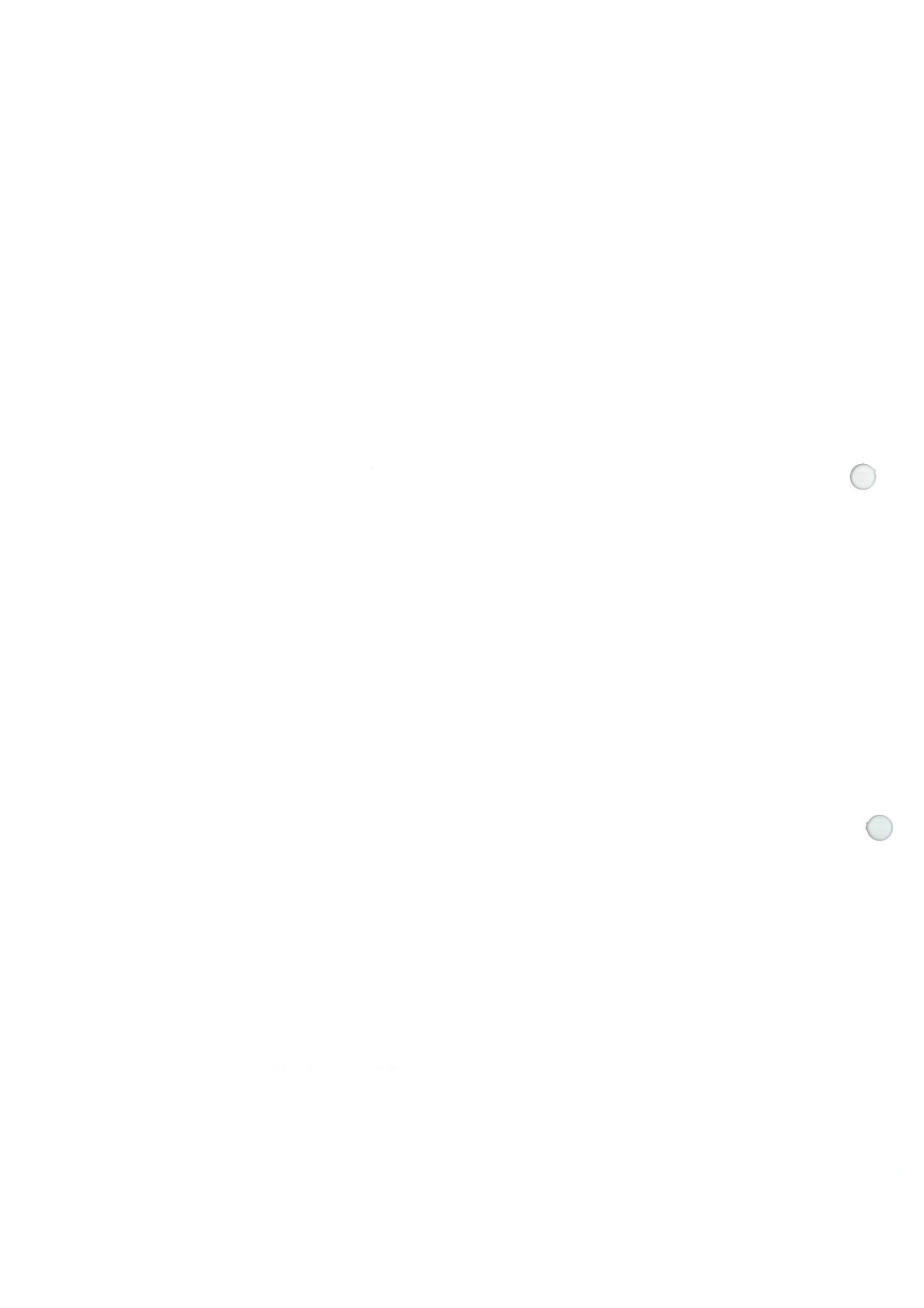
VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ: bude zajištěno veřejné osvětlení u vjezdu do obytné skupiny a také ve vnitřním komunikačním prostoru. Veřejné osvětlení bude navazovat na systém VO Zaječic.



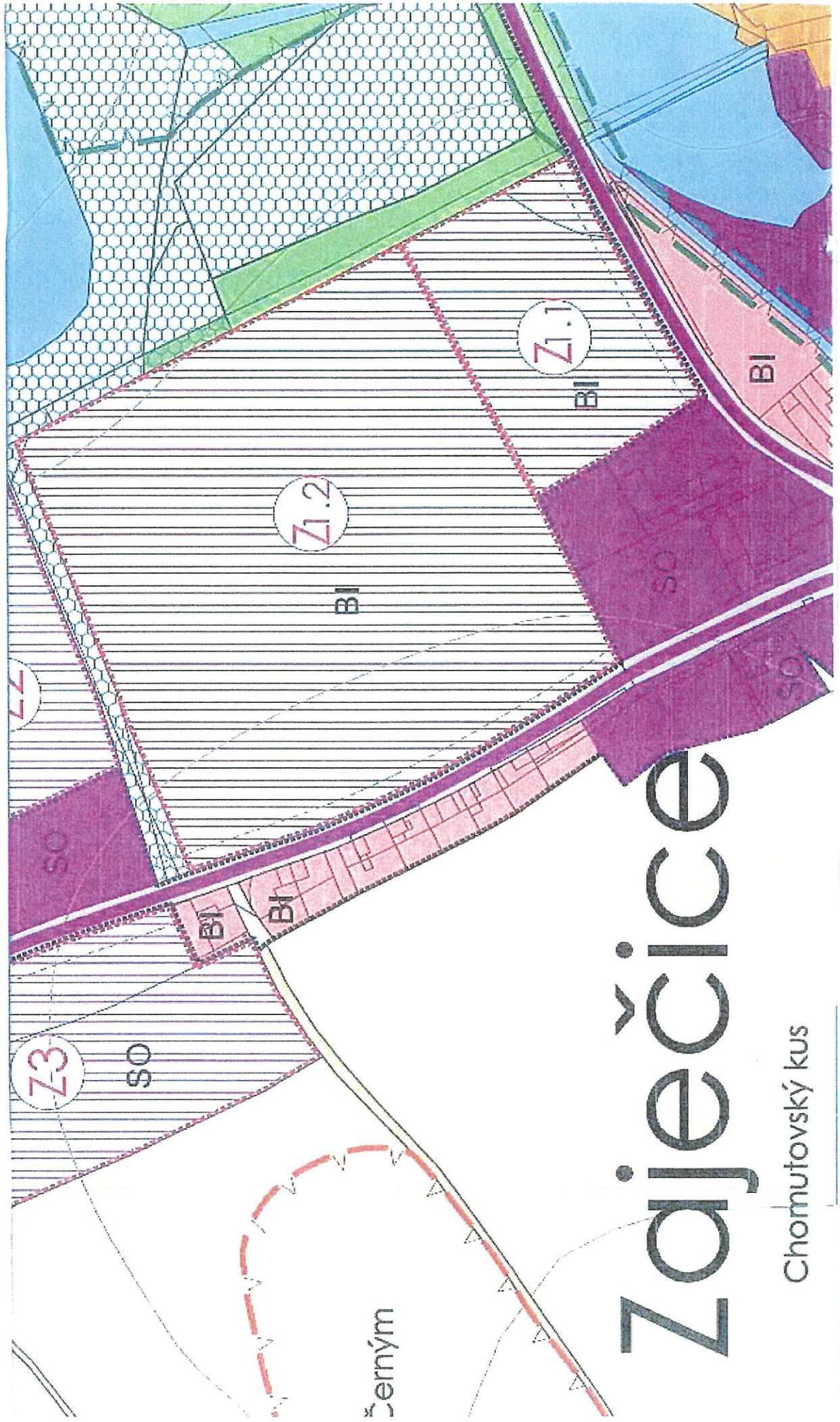
VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

ÚZEMNÍ PLÁN VRSKMAŇ





VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ



Zajejčice

Chomutovský kus

