

ÚZEMNÍ STUDIE

HORNÍ LOM

(LOKALITA „NA VYKLUČENINÁCH“)

I. TEXTOVÁ ČÁST

OBJEDNATEL: SEVERNÍ ENERGETICKÁ, A.S.
POŘIZOVATEL: MĚSTSKÝ ÚŘAD LITVÍNOV
PROJEKTANT: BÁŇSKÉ PROJEKTY TEPLICE A.S., ING.ARCH. JAN HASÍK
ZAKÁZKOVÉ ČÍSLO: 3312
ARCHIVNÍ ČÍSLO: KO-6-11679
MOST 02/2014

- Identifikační údaje územní studie

1. Obec - Lom
2. Katastrální území – Lom u Mostu
3. Lokalita – Na Vyklučeninách
4. Projektant – Báňské projekty Teplice, Ing.arch. Jan Hasík

- Předmět, obsah a cíle řešení

1. Předmětem řešení Územní studie Horní Lom (dále též studie) je prověření území pro výstavbu ve střední části města západně od ulice Vrchlického v lokalitě Na Vyklučeninách. Požadavek na zpracování studie je stanoven ve chváleném územního plánu města Lomu z roku 2009 a to části II. kap. č. 2.1.
2. Obsahem území studie je stanovení prostorových, urbanistických a regulačních podmínek pro výstavbu v řešené lokalitě.
3. Cílem je prokázat soulad záměru s okolními krajinnými hodnotami a stanovit prostorovou návaznost k přilehlému území Horního Litvínova se záměrem na posunutí hranic k.ú.
4. Tato studie bude sloužit jako podklad pro rozhodování v území. Odchylné řešení je třeba v územním rozhodnutí zdůvodnit a v odůvodnění prokázat, že bylo nalezeno vhodnější, nebo alespoň rovnocenné řešení.
5. Veřejně prospěšné stavby (VPS) z ÚP Lom jsou při zpracování této studie považovány za závazné.

- Urbanistické řešení, včetně podmínek pro umístění a prostorové uspořádání staveb

Vymezená lokalita osahuje tyto plochy značené v územním plánu: SM1-3, OV1, BM6-9. Plochy jsou součástí rozvojových ploch ÚP. Hranice byly upřesněny nad novou digitální mapou a jsou vedeny pokud možno po současných hranicích pozemků. Plochy navrhované ve studii tyto hranice respektují.

Plocha pro zástavbu je v současné době volná, částečně zarostlá zelení. U volných částí se jedná převážně o ornou půdu. Plocha má mírný sklon k jihu. Dle ÚAP Lomu je téměř celá označena jako oblast krajinného rázu. Z krajinných prvků této oblasti zůstane zachován zelený dělicí pás na hranici katastru Lomu a Litvínova v šířce cca 40 m. Katastrální hranice bude dle dohody upravena tak, aby rozdělení katastrů tento hlavní zelený dělicí pás probíhající územím severojižním směrem sledovalo. Pás bude po úpravě na katastru Litvínova a je důležité, aby byl v navrhované zástavbě v této části též zachován. Přes tento zelený pás řešená plocha navazuje na západní straně na plochu určenou k zástavbě stejného typu v ÚP Litvínova.

Mezi plochou BM6 a BM7 a kolem jižní strany území prochází vedení VN a vysokotlaký plynovod, jeho příčné vedení pak prochází zeleným pásmem. Na jihu pak ve větší vzdálenosti prochází ještě vedení VVN. Ochranná pásma jsou respektována.

Pitný vodovod prochází po severním okraji území.

Dle územního plánu je lokalita rozdělena do 8 samostatných ploch. Na plochu pro občanskou vybavenost OV1, plochy smíšené obytné SM 1, 2 a 3 a plochy pro bydlení městského typu v nízkopodlažní zástavbě BM 6, 7, 8 a 9.

Urbanistické řešení vychází z původní studie zastavitelnosti Ing.arch. Ivana Kaplana z roku 2006, která předcházela zpracování územního plánu, z požadavků územního plánu a zadání územní studie.

Na ploše OV1 je umístěna plocha pro občanskou vybavenost (např. společenské centrum) ze severní strany náměstí, plocha náměstí s veřejnou zelení a 2 veřejná parkoviště.

Na ploše SM1 a SM2 jsou kolem náměstí umístěny na jižní straně plochy pro občanskou vybavenost, uprostřed plochy pro obytné domy s možností občanské vybavenosti v přízemí a na zbylé ploše plochy pro izolované rodinné domy (SM1 14RD, SM2 10 RD). Izolované rodinné domy (1. alternativa) jsou zde navrženy odlišně od územního plánu, dle kterého je na plochách SM možná pouze řadová výstavba rodinných domů (2. alternativa).

2. alternativa je s ohledem na požadovanou větší hloubku parcel pro řadové RD z urbanistického hlediska posouzena jako méně vhodná.

Z toho důvodu je třeba ve změně územního plánu dořešit na plochách HL - SM1, SM2 a SM3 možnost výstavby volně stojících RD.

Pozn.: Z důvodu výše uvedeného řeší grafické přílohy této územní studie pouze 1. alternativu prostorového uspořádání zástavby.

V jižní části plochy SM1 je umístěn bytový „vila“ dům. Na ploše SM3 je plocha pro občanskou vybavenost uzavírající náměstí z jižní strany (např. prodejnu do náměstí a mateřskou školu do zahrady) v horní části po stranách 2 „vila“ domy a 9 izolovaných rodinných domů, opět jako alternativa k řadové zástavbě navržené územním plánem.

Na zbývající řešené ploše jsou umístěny izolované rodinné domy podél komunikací, nebo v „hnízdovém“ řešení. Na ploše BM6 je to 40 domů, na ploše BM7 7 domů, tato plocha je oddělena od plochy hlavní pásem zeleně a koridorem inženýrských sítí, na ploše BM8 24 domů a na ploše BM9 1 dům. Celkem je v rámci studie umístěno 105 rodinných domů, všechny jako izolované. Velikost pozemků se pohybuje od 659,20m² do 1204,50m².

Bytové domy jsou navrženy jako 3 podlažní se sedlovými střechami s podkrovím. V přízemí je možnost umístění občanské vybavenosti obchodní, nebo nerušících služeb. U „vila“ domů se předpokládá v přízemí umístění garáží, střechu by mohly mít sedlovou i valbovou.

Objekty občanské vybavenosti mohou být až 3 podlažní, střecha není předepisována, může být i rovná, pro pestřejší vzhled prostoru náměstí.

Rodinné domy budou jednopodlažní s podkrovím, nebo dvoupodlažní s rovnou střechou a budou na pozemcích umístěny rovnoběžně, nebo kolmo ke komunikacím s hřebenem střech v podélné ose, případně osách objektu.

Tato územní studie prostorově navazuje na dříve zpracovanou územní studii pro Horní Lom – část A / 2013.

Vyhodnocení vybraných regulativů z Územního plánu Lom s ust. § 43 odst. 3 stavebního zákona:

Navržené kruhové objezdy, regulace střech, kapacita parkovišť a dopravní řešení na jednotlivých rozvojových plochách v Územním plánu Lom jsou považovány za podrobnost náležející regulačnímu plánu, proto nejsou v této studii uplatněny.

Vyhodnocení dopravní návaznosti územní studie a Územního plánu města Litvínov s ust. § 43 odst. 3 stavebního zákona:

Navržené dopravní řešení v územním plánu přilehlého města Litvínov na plochách BM XXV a BM XXVI je považováno za podrobnost náležející regulačnímu plánu, proto není v této studii uplatněno.

- Regulace, stanovení regulativů domů a případné další zástavby na pozemku

Objekty občanské vybavenosti budou na pozemku umístěny v rozsahu zákresu na situaci. Pěší přístupy budou z náměstí, zásobování ze zadní strany z ulice. Povolena jsou až 3 nadzemní podlaží, střecha se nepředepisuje.

Bytové domy budou umístěny dle zákresu v situaci, pěší přístupy budou z náměstí, parkování je zajištěno za domy v ulici. Střechy budou sedlové.

„Vila“ domy, budou umístěny dle zákresu v situaci, pěší přístupy budou z chodníku, parkování bude pod objekty. Střechy sedlové, nebo valbové, krytina se nepředepisuje. Pozemky se mohou oplotit stejně jako pozemky rodinných domů.

Minimální vzdálenost rodinných domů od ulice je stanovena stavebními čarami 5 m od přední hranice parcely ve vjezdové ulici a případně zadní hranice u hlavních ulic. Od boční hranice, bez vjezdů 3,5 m (viz zakreslené vjezdy na pozemky). Vzdálenost objektů od společných hranic se řídí vyhláškou č. 501/2006 o obecných požadavcích na využívání území a je stanovena na minimálně 3,5 m, což umožňuje dodržet vzdálenost staveb mezi sebou 7 m bez ohledu na umístění oken obytných místností. Garáže je doporučeno vestavovat do objektů domů. V případě jejich samostatného umístění je nutno dodržet stavební čáru od ulice, tak aby bylo možno před garáží umístit další vozidlo (5 m) a dodržet minimální vzdálenost od společných hranic 2 m, nebo žádat o výjimku. Stejně vzdálenosti platí též pro další doplňkové stavby.

Rodinné domy budou přízemní s jednoduchými šikmými střechami s možností využití podkroví, nebo patrové s rovnou střechou. Tvar a sklon střechy ani barevnost a použitá krytina se neurčují (regulované střešní prvky byly zjednodušeny na základě projednávané změny ÚP).

Je povoleno podsklepení, případně technické podlaží s maximální výškou přízemí 1,20 m nad upraveným terénem směrem k ulici.

Maximální zastavitelná plocha pozemku je 25%.

Pro jednotný ráz ulic se doporučuje:

Oplotit pozemky do ulice dřevěnými plotovými poli na ocelových sloupcích na podezdívce cca 60 cm o celkové výšce 1,60 m s vyzděnými pilíři u vjezdu a v rozích pozemků. Oplocení mezi pozemky může být stejné, nebo lze použít oplastované pletivo se soklem na ocelových sloupcích o celkové výšce 1,60 m a je vhodné doplnění okrasnou zelení. Vjezdová vrata a branky budou ve shodném vzhladu s plotovými poli.

- Doprava a inženýrské sítě

Lokalita nové výstavby je napojena jedním vjezdem z ulice Vrchlického již povolenou komunikací, budovanou v rámci výstavby RD. Z této komunikace budou dva napojovací vjezdy. Komunikace bude dále vykřížena okružní křižovatkou s hlavní severojižní ulicí procházející na hranici katastrů. Severojižní komunikace pokračuje na sever ke Koldomu, na jihu bude napojena novou úrovní křižovatkou na stávající silnici I/27 mezi Lomem a Litvínovem. Na jihovýchodní straně je připraveno napojení na navrhovaný „malý“ obchvat Lomu.

Na hlavních komunikacích na obvodu řešené části jsou umístěny 2 zastávky autobusů s označením docházkové vzdálenosti 200 m.

Hlavní komunikace jsou široké 7m s oboustranným chodníkem odděleným zeleným pásem, obslužné komunikace jsou široké 5 m též s oboustranným chodníkem. Vnitřní obytné komunikace jsou pak řešeny formou obytné zóny, kde nejsou rozděleny zpevněné plochy na sjízdné komunikace a chodníky, chodníky jsou použity jen v části a jsou doplněna parkoviště a plochy zeleně o různé šířce, jak je zřejmé ze situace. Naznačené vjezdy na jednotlivé pozemky jsou pouze orientační a vjezdy budou upřesněny dle návrhu jednotlivých domů a umístění garáží na pozemcích.

Parkování je řešeno parkovišti u občanské vybavenosti na ploše OV1 a SM3 a dále vyznačenými parkovacími místy v ulicích. U každého rodinného domu je předepsána garáž, nebo odstavné stání pro 1 auto a 1 parkovací stání před garáží. U „vila“ domů budou garáže pod objektem.

Centrem prochází cyklistická trasa, která je vedena po okraji náměstí.

Napojení lokality na vodovod, plynovod a připojení elektro bude provedeno ze severovýchodního rohu území. Inženýrské sítě budou rozvedeny po celém území v komunikacích a zelených pásích. Vytápění jednotlivých objektů se předpokládá plynem.

Odkanalizování splaškovou kanalizací bude do nové ČOV na jižní straně za silnicí I/27.

Dešťová kanalizace odvádějící dešťovou vodu z komunikací, zpevněných ploch a ze střech bytových domů a občanské vybavenosti je vedena v nových komunikacích a napojena do retenční podzemní nádrže na jižní straně území s přepadem mimo řešené území. Odvodnění střech rodinných domů bude řešeno vsakováním na pozemku.

Veřejné osvětlení bude provedeno sadovými stožáry SB 5 o rozteči 25 m.

Domovní odpad bude odstraňován svozem v rámci celého města. Nádoby na odpad budou umístěny na pozemcích jednotlivých domů.

- Limity v území

Vlastním územím nové zástavby prochází VTL plynovod DN 200 a DN 300. V rozsahu jeho bezpečnostního pásma nejsou umístovány žádné objekty.

Z jihu kolem území procházejí vedení VN a VVN.

Novou výstavbou bude zasažen zemědělský půdní fond

Území řešené touto studií je situováno:

- v jihovýchodní části na území CHLÚ, dobývací prostor byl zrušen

- v jihozápadní části na poddolovaném území Louka u Litvínova
- ve zbylé části na poddolovaném území Lom u Mostu – Osek

Řešené zastavitelné pozemky jsou dle platného územního plánu určeny k výstavbě v předpokládané II. etapě, v závislosti na podmiňujících veřejně prospěšných stavbách.

Pro výstavbu v předpokládané II. etapě je vyžadován souhlas zastupitelstva města.

K výstavbě v rozvojových plochách není možné vyžadovat veřejné investice na financování veřejně prospěšných staveb.

- Druhy a parcelní čísla dotčených pozemků

Obec : Lom

Kat.území :

Lom u Mostu

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ – k.ú. LOM U MOSTU					
Pol.č.	Parc. číslo	Výměra m2	Druh pozemku využití	List vlast.	Vlastník
1	1606/1 dočasný zábor	2765	ostatní plocha silnice	1	Město Lom nám. Republiky 13/5, Lom, 435 11
2	1650/8 dočasný zábor	1925	vodní plocha vodní tok	868	Povodí Ohře s.p. Bezručova 4219, Chomutov, 430 03
3	1321/2 dočasný zábor	1037	trvalý travní porost	1	Město Lom nám. Republiky 13/5, Lom, 435 11
4	1310/6	4255	ostatní plocha ostatní komunikace	1	Město Lom nám. Republiky 13/5, Lom, 435 11
5	1283/6	865	ostatní plocha dráha	865	Coal Services a. s., Václava Řezáče 315, Most, 434 67
6	1300/1	16912	orná půda	1	Město Lom nám. Republiky 13/5, Lom, 435 11
7	1300/3	7529	orná půda	1580	Severní energetická a.s., Václava Řezáče 315, 43467 Most
8	1300/9	2703	orná půda	865	Coal Services a. s., Václava Řezáče 315, Most, 434 67
9	1300/10	773	orná půda	865	Coal Services a. s. Václava Řezáče 315, Most, 434 67
10	1300/11 dočasný zábor	129	orná půda	865	Coal Services a. s., Václava Řezáče 315, Most, 434 67
11	1573/2	3624	ostatní plocha ostatní komunikace	865	Coal Services a. s., Václava Řezáče 315, Most, 434 67
12	1300/6 dočasný zábor	5993	orná půda	1132	Miroslav Michel Svatý Jan nad Malší 125, 373 23
13	1300/2	10310	orná půda	1580	Severní energetická a.s., Václava Řezáče 315, 43467 Most
14	1300/4	4583	orná půda	1580	Severní energetická a.s., Václava Řezáče 315, 43467 Most
15	1035/3	7732	orná půda	865	Coal Services a. s., Václava Řezáče 315, Most, 434 67
16	1579	3751	ostatní plocha ostatní komunikace	1	Město Lom nám. Republiky 13/5, Lom, 435 11
17	1035/2	44983	orná půda	1580	Severní energetická a.s., Václava Řezáče 315, 43467 Most
18	1035/7	39730	orná půda	1580	Severní energetická a.s., Václava Řezáče 315, 43467 Most
19	1573/8	203	ostatní plocha jiná plocha	1	Město Lom nám. Republiky 13/5, Lom, 435 11

20	1573/9	98	ostatní plocha ostatní komunikace	1	Město Lom nám. Republiky 13/5, Lom, 435 11
21	1240/3	1618	ostatní plocha neplodná půda	1	Město Lom nám. Republiky 13/5, Lom, 435 11
22	1155/1	31624	orná půda	1580	Severní energetická a.s., Václava Řezáče 315, 43467 Most
23	1150/1	3725	zamokřená plocha vodní plocha	10002	Pozemkový fond ČR, Husanická 1024/ 11a, Praha, Žižkov, 130 00
24	1150/2	1580	zamokřená plocha vodní plocha	865	Coal Services a. s., Václava Řezáče 315, Most, 434 67
25	1150/3	75	zamokřená plocha vodní plocha	1	Město Lom nám. Republiky 13/5, Lom, 435 11
26	1050/1	11917	orná půda	1580	Severní energetická a.s., Václava Řezáče 315, 43467 Most
27	1050/2	2074	orná půda	1580	Severní energetická a.s., Václava Řezáče 315, 43467 Most
28	1035/4	301	orná půda	1	Město Lom nám. Republiky 13/5, Lom, 435 11
29	1035/8	1003	orná půda	865	Coal Services a. s., Václava Řezáče 315, Most, 434 67
30	1035/5	7804	orná půda	1580	Severní energetická a.s., Václava Řezáče 315, 43467 Most
31	1065	4824	ostatní plocha neplodná půda	865	Coal Services a. s., Václava Řezáče 315, Most, 434 67
32	1063	187	ostatní plocha jiná plocha	1	Město Lom nám. Republiky 13/5, Lom, 435 11
33	1571/1	1181	ostatní plocha ostatní komunikace	865	Coal Services a. s., Václava Řezáče 315, Most, 434 67
34	1571/2	1052	ostatní plocha ostatní komunikace	865	Coal Services a. s., Václava Řezáče 315, Most, 434 67
35	1120/1	7848	orná půda	1580	Severní energetická a.s., Václava Řezáče 315, 43467 Most
36	1120/2	6454	orná půda	1580	Severní energetická a.s., Václava Řezáče 315, 43467 Most
37	1116/3	8438	orná půda	1580	Severní energetická a.s., Václava Řezáče 315, 43467 Most
38	1067	6968	orná půda	865	Coal Services a. s., Václava Řezáče 315, Most, 434 67
39	1240/4	8572	ostatní plocha neplodná půda	1	Město Lom nám. Republiky 13/5, Lom, 435 11
40	1071/1	25627	orná půda	1580	Severní energetická a.s., Václava Řezáče 315, 43467 Most
41	1565/1	9131	ostatní plocha silnice	1	Město Lom nám. Republiky 13/5, Lom, 435 11
42	1003/7	10265	orná půda	1580	Severní energetická a.s., Václava Řezáče 315, 43467 Most
43	1569/4	7338	ostatní plocha manipulační plocha	1	Město Lom nám. Republiky 13/5, Lom, 435 11
44	215/1	209	trvalý travní porost	1	Město Lom nám. Republiky 13/5, Lom, 435 11

- Soupis použitých podkladů
- Studie zastavitelnosti rozvojových lokalit rodinné výstavby „Na vyklučeninách“, „Za kotvou a Kamenným mlýnem“, „Loučná“- Ing.arch. Ivan Kaplan, AGORA STUDIO, Praha – 2006
- Územní plán města Lom“- Ing.arch. Ivan Kaplan, AGORA STUDIO, Praha – 2009
- Územní studie Horní Litvínov – Horní Lom, část A, - Ing. arch. Jan Hasík - 2013
- ÚP města Litvínov, včetně jeho změn, - Ing. arch. Ladislav Komrska - 2001
- Návrh zadání územní studie „HORNÍ LOM - Na vyklučeninách“, Městský úřad Litvínov, Ing.arch. Babeta Otcovská - 2012
- Rozpracované materiály dokumentace pro územní rozhodnutí – BP Teplice

Textová část obsahuje:

1 TEXTOVÁ ČÁST 8 stran

Grafická část obsahuje:

2 SCHEMA VZTAHU ÚS A ÚP LOM 1:2000

3 ZÁKRES DO KATASTRÁLNÍ MAPY 1:1000

4,5 VIZUALIZACE (nadhledová perspektiva a perspektiva prostoru náměstí, jsou pouze orientační)