

ÚZEMNÍ STUDIE

„HORNÍ LITVÍNOV – HORNÍ LOM“ Pro Horní Lom – část A

I. TEXTOVÁ ČÁST

POŘIZOVATEL: MĚSTSKÝ ÚŘAD LITVÍNOV
PROJEKTANT: ING.ARCH. JAN HASÍK
MOST 06/2013

- Identifikační údaje územní studie

1. Obec - Lom
2. Katastrální území – Lom u Mostu
3. Dle ÚP/ 2009: část lokality BM6
4. Dle Zadání územní studie / 2013: část A lokality BM6
5. Projektant – Ing.arch. Jan Hasík

- Předmět, obsah a cíle řešení

1. Předmětem řešení je prověření území pro výstavbu 4 rodinných domů v severní části lokality BM6 - část A. Požadavek na pořízení studie je stanoven v územním plánu města Lomu z roku 2009 v části II. kap. č. 2.1.
2. Obsahem území studie je stanovení zastavovacích, prostorových, urbanistických a regulačních podmínek pro rodinnou výstavbu s provozně prostorovou návazností rozvojové lokality Na Vyklučeninách – část A s ÚP Lom/ 2009.
3. Cílem řešení je nalézt optimální zastavění území s ohledem na soulad záměrů s okolními krajinnými hodnotami.
4. Územní studie bude sloužit jako podklad pro rozhodování stavebního úřadu.
Odchylné řešení je třeba v rozhodnutí, či povolení zdůvodnit a v odůvodnění prokázat, že bylo nalezeno vhodnější, nebo alespoň rovnocenné řešení.

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

Vymezená lokalita BM6 je nově navrhovaná lokalita pro výstavbu rodinných domů ve střední části Lomu, ve směru na západ. Je zde navrhováno několik nových ploch pro výstavbu až ke hranici s katastrem města Litvínova.

Řešená část je označena jako část A. Jedná se o parcely 1283/3, 1283/4, 1283/5, 1283/9, 1283/2 a 1283/8. Tato část propojuje plochu BM6 s již realizovanou plochou rodinných domu na severu. Od této původní plochy je oddělena stávající polní cestou, která bude upravena na novou obslužnou komunikaci oddělující a napojující původní a nové plochy zástavby. V územním plánu je plánovaná komunikace vedená jako veřejně prospěšná stavba VPS D21. Pro tuto komunikaci bylo vydáno stavební povolení, včetně křížení této komunikace s navrhovanými odbočkami dle závazného územního plánu.

Územní studie obsahuje převzaté řešení dle podkladů projektanta BP Teplice, zpracovatele projektové dokumentace ke stavebnímu povolení.

Umístění příčné komunikace, v územním plánu Lom/2009 vedené jako VPS D22 zasahuje do krajního pozemku ppč. 1283/8 a blokuje jeho východní polovinu. Pozemek pro výstavbu byl omezen tak, aby bylo možno komunikaci dle ÚP realizovat. **Je doporučeno posunout hranici mezi pozemky č. 1283/8 a 1283/2 tak, aby vznikl pozemek umožňující standardní výstavbu rodinného domu (cca 600 m²).**

Řešené pozemky jsou volné bez staveb a bez vegetace a nejsou součástí TPF.

Na vlastních pozemcích se nenacházejí žádné inženýrské sítě ani sem nezasahují

ochranná a bezpečnostní pásma. Veškeré inženýrské sítě jsou vedeny v budoucí komunikaci.

Dle územního plánu je lokalita určena pro bydlení městského typu v nízkopodlažní zástavbě.

Zástavba 4 nových domů je navržena podél ulice. Navrhované pozemky mají 604 – 1 089 m². Maximální zastavěná plocha pozemku je stanovena na 250 m².

Rodinné domy budou jednopodlažní, případně s podkrovím a budou na pozemcích umístěny rovnoběžně s komunikací. **V situaci zakreslené umístění i tvar domů je pouze orientační. Umístění je omezeno pouze stavebními čarami.**

Vymezených ploch krajinného rázu dle ÚAP se řešené parcely nedotýkají. V návrhu je zakreslena propojující alej vzrostlých stromů podél komunikace D21 mezi dvěma plochami krajinného rázu v této části území.

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

Minimální vzdálenost objektů od ulice je stanovena stavební čarou 7 m od hranice parcely v ulici. 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 a dodržet minimální vzdálenost od společných hranic 2 m. Stejně vzdálenosti platí též pro další doplňkové stavby, stavby pro podnikatelskou činnost **s nerušícím provozem** a případné další stavby (zimní zahrady, skleníky, přístřešky, bazény apod. dle odst. 4, § 25 vyhlášky).

Rodinné domy budou přízemní s šikmými střechami s možností využití podkroví. Nejsou povoleny střechy polovalbové. Maximální výška hřebene nad upraveným terénem je 8 m. Barevnost a použitá krytina se neurčují.

Je povoleno podsklepení, případně technické podlaží s maximální výškou přízemí 1,00 m nad upraveným terénem směrem k ulici.

Pozemky budou oploceny 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 vzhledu s plotovými poli.

Nevylučuje se, ale zároveň nedoporučuje teoretická možnost výstavby malého RD na zbytkové ploše pozemku č. 1283/8 (bez posunutí hranice pozemku mezi pozemky 1283/2 a 1283/8). Zbytková plocha poz. č. 1283/8 s možností výstavby RD je cca 402 m².

Toto řešení lze použít pouze v případě, že nebylo nalezeno vhodnější, nebo alespoň rovnocenné řešení s navrhovaným posunutím hranic.

- Doprava a inženýrské sítě

Nové rodinné domy budou napojeny přímými vjezdy na navrhovanou a již povolenou komunikaci přes navrhovaný 1,5 m široký chodník.

Ve zbývajícím zeleném pásu je navržena alej, která opticky oddělí stávající a novou zástavbu na celé ploše BM6 a naváže na veřejnou zezeň podél jižní strany komunikace D21.

Odstavování vozidel bude umožněno pouze na pozemcích domů a to tak, že před garáží, nebo stáním pro automobil majitele je nutno umožnit i stání pro návštěvu. Z toho je odvozena vzdálenost stavební čáry 7 m od hranice pozemku. Naznačené vjezdy na jednotlivé pozemky jsou pouze orientační a vjezdy budou upřesněny dle návrhu jednotlivých domů a umístění garáží na pozemcích.

Veškeré inženýrské sítě jsou již provedeny a vedeny v nové komunikaci: dešťová kanalizace, splašková kanalizace, vodovodní řad, rozvod NN a připojení telefonu.

Napojení na Stl plynovod se nenavrhuje, je však též možné.

Veřejné osvětlení bude součástí stavby nové komunikace.

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

- Limity v území

Novou výstavbou nebude zasažen zemědělský a lesní půdní fond.

Inženýrské sítě, ani jejich ochranná pásma, řešené pozemky nezasahují.

Dle územního plánu jsou řešené zastavitelné pozemky 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.

- Soupis použitých podkladů

- Studie zastavitelnosti rozvojových lokalit rodinné výstavby „Na Vyklučeninách“
Ing.arch. Ivan Kaplan,
AGORA STUDIO, Praha – 2006
- Územní plán města Lom - Ing.arch. Ivan Kaplan,
AGORA STUDIO, Praha – 2009
- Situační zákres nové komunikace dle podkladů BP Teplice
- Návrh zadání územní studie „HORNÍ LITVÍNŮV – HORNÍ LOM“ pro Horní Lom –
část A,
Městský úřad Litvínov, Ing.arch. Babeta Otcovská - 2013
- Rozpracované materiály dokumentace pro územní rozhodnutí – BP Teplice

Textová část obsahuje 5 stran
Grafické část obsahuje:

- | | |
|---|--------|
| 01 SITUACE KATASTRÁLNÍ | 1:1000 |
| 02 ORTOFOTOMAPA | 1:2000 |
| 03 INŽENÝRSKÉ SÍŤE | 1:1000 |
| 04 VIZUALIZACE (nadhledová perspektiva je pouze orientační) | |