


ÚZEMNÍ STUDIE

„ZA KOTVOU A KAMENNÝM MLÝNEM“ V LOMU

I. TEXTOVÁ ČÁST

OBJEDNATEL: LITVÍNOVSKÁ UHELNÁ, A.S.
POŘIZOVATEL: MĚSTSKÝ ÚŘAD LITVÍNOV
PROJEKTANT: BP TEPLICE, ING.ARCH. JAN HASÍK
MOST 12/2011

Projektant	Ing.arch.Hasík	Manažer projektu	Ing. Balcarová	Datum	12/2011
		Tech. kontrola	Ing. Balcarová	Formát	Stupeň
Projektová kancelář: inženýrských činností					ÚS
 BĀŇSKÉ PROJEKTY TEPLICE akciová společnost	Zakázka: Lom – lokalita Za Kotvou a Kamenným mlýnem		Pořadové číslo 1		
	Část:		Číslo zakázky 3489		
	Obsah: I. TEXTOVÁ ČÁST		Archivní číslo IC-6-10723		
Objednatel: Litvínovská uhelná a.s.					

- Identifikační údaje územní studie

1. Obec - Lom
2. Katastrální území – Lom u Mostu
3. Lokalita – Za kotvou a Kamenným mlýnem (dle ÚP lok BM11 a BM12)
4. Projektant – Báňské projekty Teplice, Ing.arch. Jan Hasík

- Předmět, obsah a cíle řešení

1. Předmětem řešení je prověření území pro výstavbu rodinných domů ve střední části města v lokalitě Za kotvou a Kamenným mlýnem východně od ulice Vrchlického. Požadavek na pořízení studie vychází ze chváleného územního plánu města Lomu z roku 2009 a to části II. kap. č. 2.1.
2. Obsahem územní studie je stanovení prostorových, urbanistických a regulačních podmínek pro rodinnou výstavbu v řešené lokalitě.
3. Cílem řešení je podklad pro zpracování dokumentace pro územní řízení a rozhodování stavebního úřadu.

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

Vymezená lokalita BM11 a BM12 pro zástavbu je volná plocha obklopená lesním pozemkem. Jedná se převážně o ornou půdu. Plocha má mírný sklon k jihu. Pozemkem prochází v jihozápadním rohu vysokotlaký plynovod, jehož bezpečnostní pásmo bude převážně využito jako veřejná zeleň a cvičná louka, částečně zasahuje do vymezených pozemků rodinných domů bez zástavby.

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

Zástavba 41 nových domů je navržena kolem vnitřní okružní ulice s jednou vnitřní a jednou vnější odbočkou s obratištěm. Navrhované pozemky mají kolem 1 000 m² (792 – 1 819 m² v severovýchodním rohu jsou 3 pozemky cca 2 500 m²). Maximální zastavěná plocha pozemku je 250 m².

Rodinné domy budou jednopodlažní s podkrovím, nebo dvoupodlažní s rovnou střechou a budou na pozemcích umístěny rovnoběžně s komunikacemi.

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

Minimální vzdálenost objektů od ulice je stanovena stavebními čarami 5 m od hranice parcely v ulici, v severní části je tato hranice stanovena na 7 m. 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 a případné další stavby (zimní zahrady, skleníky, přístřešky, bazény apod.)

Rodinné domy budou přízemní s jednoduchými šikmými střechami s možností využití podkroví, nebo patrové s rovnou střechou. Tvar a sklon střechy ani barevnost a použítá 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.

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.

- **Doprava a inženýrské sítě**

Lokalita nové výstavby je napojena jediným vjezdem z ulice Vrchlického dvoupruhovou komunikací s oboustranným chodníkem odděleným zeleným pásem o celkové šíři 18 m. Vnitřní komunikace je pak řešena 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.

Dešťová kanalizace je vedena v nových komunikacích a je napojena do retenční nádrže na jižní straně území s přepadem do Loučenského potoka.

Splašková kanalizace je vedena v komunikacích a zaústěna do nové ČOV na jihu území vedle retenční nádrže s přepadem opět do Loučenského potoka.

Hlavní zásobní vodovodní řad bude napojen na stávající vodovod v Lomu. Jsou navrženy vodovodní řady, které budou uloženy na kraji komunikace po celém území vyčleněném pro výstavbu nových rodinných domů. Na vodovodních řadech budou osazeny též podzemní hydranty.

Lokalita bude zásobována plynem vybudováním STL páteřního plynovodu. Předpokládá se vytápění jednotlivých objektů plynem.

Elektrická energie bude zajištěna z nové trafostanice. Trafostanice a rozvody jsou investicí ČEZ.

Telefonní rozvody budou napojeny ze stávajícího kabelu ve Vrchlického ul.

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 300. V rozsahu jeho bezpečnostního pásma nejsou umístěovány žádné objekty.

V místě napojení inženýrských sítí ve Vrchlického ulici se dále nacházejí:

- kabely Telefonica O2, venkovní vedení 22 kV v majetku ČEZ Distribuce a.s.
- STL, VTL a VTL RS ve správě RWE Distribuční služby s.r.o.
- pitný vodovod PE 110, ocel 125 a splašková kanalizace PVC DN 300SČVK a.s.

- Zábor ZPF a LPF

Novou výstavbou bude zasažen zemědělský a lesní půdní fond

Zábor ZPF

Katastr. území	Celková plocha ZPF	Zastavěná plocha ZPF
k.ú. Lom u Mostu	7,2070 ha	1,095 ha (komunikace a IS)

Z toho zastavěná plocha dle jednotlivých pozemků :

Parc. číslo	Výměra m ²	Zábor kom.a IS/celý areál	Druh pozemku využití	BPEJ	Vlastník
148/9	1840	- / 1840	zahrada	22213	Litvínovská uhelná a. s., Václava Řezáče 315, Most, 434 67
1450/1	17260	3003 / 17260	orná půda	22213	Litvínovská uhelná a. s., Václava Řezáče 315, Most, 434 67
1450/4	27273	4523 / 27273	orná půda	22213	Litvínovská uhelná a. s., Václava Řezáče 315, Most, 434 67
1450/5	12832	1410 / 12832	orná půda	22213	Litvínovská uhelná a. s., Václava Řezáče 315, Most, 434 67
1450/6	12448	1906 / 12448	orná půda	22213	Litvínovská uhelná a. s., Václava Řezáče 315, Most, 434 67
1450/7	196	83 / 196	orná půda	22213	Pozemkový fond ČR, Husanická 1024/ 11a, Praha, Žižkov, 130 00
1450/8	98	25 / 98	orná půda	22213	Pozemkový fond ČR, Husanická 1024/ 11a, Praha, Žižkov, 130 00
1450/11	123	- / 123	orná půda	22213	Pozemkový fond ČR, Husanická 1024/ 11a, Praha, Žižkov, 130 00
Celkem ZPF	72070	10950 / 72070			

Výpočet odvodů :

Dle §11 odst.3 zak.334/92 Sb. se odvody za zábor zemědělské půdy nepředepisují.

Zábor LPF

Parc. číslo	Výměra m ²	Zábor kom.a IS/celý areál	Druh pozemku využití	BPEJ	Vlastník
148/1	98734	898+211 / 4703	lesní pozemek		Lesy ČR Přemyslova 1106/19, Hradec Králové, 501 68
Celkem LPF	98734	1109 / 4703			

- Druhy a parcelní čísla dotčených pozemků

Obec : Lom

Kat.území :

Lom u Mostu

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ						
Pol. č.	Parc. číslo	Výměra m2	Zábor	Druh pozemku využití	List vlast.	Vlastník
1	148/1	98734	840	lesní pozemek	257	Lesy ČR Přemyslova 1106/19, Hradec Králové, 501 68
2	148/9	1840	1840	zahrada	1580	Litvínovská uhelná a. s., Václava Řezáče 315, Most, 434 67
3	1450/1	17260	17260	orná půda	1580	Litvínovská uhelná a. s., Václava Řezáče 315, Most, 434 67
4	1450/4	27273	27273	orná půda	1580	Litvínovská uhelná a. s., Václava Řezáče 315, Most, 434 67
5	1450/5	12832	12592	orná půda	1580	Litvínovská uhelná a. s., Václava Řezáče 315, Most, 434 67
6	1450/6	12448	12122	orná půda	1580	Litvínovská uhelná a. s., Václava Řezáče 315, Most, 434 67
7	1450/7	196	164	orná půda	10002	Pozemkový fond ČR, Husanická 1024/ 11a, Praha, Žižkov, 130 00
8	1450/8	98	92	orná půda	10002	Pozemkový fond ČR, Husanická 1024/ 11a, Praha, Žižkov, 130 00
9	1450/11	123	101	orná půda	10002	Pozemkový fond ČR, Husanická 1024/ 11a, Praha, Žižkov, 130 00
10	1422/3	16489	69	ostatní plocha ostatní komunikace	263	Stavební geologie – GVK, spol. s. r. o., Vrchlického 601, Lom, 435 11
11	1722/3	3772	2293	ostatní plocha neplodná půda	263	Stavební geologie – GVK, spol. s. r. o., Vrchlického 601, Lom, 435 11
12	1606/3	6394	dočasný zábor	ostatní plocha silnice	1	Město Lom nám. Republiky 13/5, Lom, 435 11
13	1324/1	838	dočasný zábor	trvalý travní porost	1	Město Lom, nám. Republiky 13/5, Lom, 435 11
14	1650/8	2162	dočasný zábor	vodní plocha koryto vodního toku	868	ČR – Povodí Ohře, státní podnik, Bezručova 4219, Chomutov, 430 03
15	1328/4	1266	dočasný zábor	vodní plocha koryto vodního toku	868	Povodí Ohře, státní podnik, Bezručova 4219, Chomutov, 430 03
16	1650/6	4334	dočasný zábor	vodní plocha koryto vodního toku	868	ČR – Povodí Ohře, státní podnik, Bezručova 4219, Chomutov, 430 03
17	1450/10	3693	dočasný zábor	orná půda	10002	Pozemkový fond České republiky, Husinecká 1024/11a, Praha, Žižkov, 130 00
18	1607	1848	dočasný zábor	ostatní plocha ostatní komunikace	1	Město Lom, nám. Republiky 13/5, Lom, 435 11
19	1422/6	10227	dočasný zábor	ostatní plocha manipulační plocha	968	Buchen Ekoservis s.r.o. Vrchlického 600, Lom, 435 11
20	172/1	7913	dočasný zábor	orná půda	1	Město Lom, nám. Republiky 13/5, Lom, 435 11
21	1616/1	1063	dočasný zábor	ostatní plocha ostatní komunikace	1	Město Lom, nám. Republiky 13/5, Lom, 435 11
22	1322	610	dočasný zábor	orná půda	263	Stavební geologie – GVK, spol. s. r. o., Vrchlického 601, 435 11
23	1606/1	11055	dočasný zábor	ostatní plocha silnice	671	Ústecký kraj - SÚS Dubí
24	1321/2	1025	dočasný zábor	trvalý travní porost	1	Město Lom, nám. Republiky 13/5, Lom, 435 11
25	1321/3	517	dočasný zábor	ostatní plocha ostatní komunikace	1	Město Lom, nám. Republiky 13/5, Lom, 435 11
26	1310/6	4139	dočasný zábor	ostatní plocha ostatní komunikace	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
- Návrh zadání územní studie „Za kotvou a Kamenným mlýnem“ v Lomu, Městský úřad Litvínov, Ing.arch. Babeta Otcovská - 2011
- Rozpracované materiály dokumentace pro územní rozhodnutí – BP Teplice

Textová část obsahuje 7 stran

Grafické část obsahuje:

- | | |
|--|---|
| II/1 ZÁKRES DO KATASTRÁLNÍ MAPY | 1:1000
(měřítko bylo po dohodě upraveno) |
| II/2 SITUAČNÍ ZÁKRES DO ORTOFOTOMAPY | 1:2000
(měřítko bylo po dohodě upraveno) |
| II/3,4 VIZUALIZACE (nadhledová perspektiva a ortofotomapa jsou pouze orientační) | |