

BITOZEVES

ÚZEMNÍ STUDIE

V ROZVOJOVÉ LOKALITĚ Z14 BITOZEVES

**Pořizovatel : Městský úřad Žatec, stavební a vyvlastňovací úřad, životní prostředí – Úřad
územního plánování**
Zpracovatel : Ing.arch. Ivan Kaplan – Agora studio, IČ 13125834
Autoři : ing.arch. I. Kaplan, ing.arch. K. Váchalová, ing. K.Jelínková
Datum : březen 2019
Počet paré : 4 ks **Paré č.:**

OBSAH ÚZEMNÍ STUDIE

Textová část

1. Úvod
2. Účel studie
3. Cíle studie
4. Rozsah studie
5. **ANALÝZA STÁVAJÍCÍHO STAVU ÚZEMÍ:**
 - a. Vymezení řešeného území širší vztahy
 - b. Analýza stávajícího využívání území
 - c. Majetkoprávní analýza
6. **NÁVRH ŘEŠENÍ ÚZEMÍ:**
 - a. Urbanistická koncepce včetně regulačních prvků
 - b. Návrh veřejných prostranství
 - c. Návrh dopravního řešení včetně bilance dopravy v klidu
 - d. Návrh řešení technické infrastruktury
 - e. Občanská vybavenost, etapizace atd.
 - f. Popis koncepce zeleně
 - g. Předběžné bilance kapacit území
7. **ODŮVODNĚNÍ NÁVRHU**, případně variant řešení.
8. **PŘÍKLADY CHARAKTERU VENKOVSKÝCH DOMŮ**

Přílohy textové části

1. Originály či skeny došlých stanovisek dotčených orgánů dle požadavků pořizování
2. Reakce zpracovatele na podmínky ve stanoviscích DO

Grafická část

- | | |
|---|-----------|
| 1. Situace širších vztahů na platném ÚP | 1 : 2 880 |
| 2. Hlavní výkres - Výkres urbanistického řešení | 1 : 1000 |
| 3. Výkres limitů | 1 : 1 000 |
| 4. Výkres dopravní a technické infrastruktury | 1 : 1 000 |
| 5. Výkres parcelace | 1 : 1 000 |

TEXTOVÁ ČÁST

1. ÚVOD

Platný Územní plán Bitozevse určuje rozvojovou plochu Z14, pro kterou je zpracováním této územní studie podmíněno rozhodování v území.

2. ÚČEL STUDIE

Účelem studie je stanovení koncepce rozvoje území, která dořeší lokalitu rodinné zástavby na východním okraji zastavěného území obce Bitozeves.

3. CÍLE STUDIE

Prověření možného prostorového a funkčního uspořádání daného území a stanovení regulačních podmínek nad rámec územního plánu. Současně přispění ke zhodnocení území. Celá studie řeší podmínky pro privátní zájmy a investice při zohlednění potřebných podmínek provozu veřejné povahy.

4. ROZSAH STUDIE

Územní studie zajišťuje pro dané zemí: urbanistickou koncepci v souladu s využitím území dle ÚP Bitozevsi, návrh prostorového uspořádání, orientační koncept technické infrastruktury a veřejné zeleně. Vše na úrovni studie, nikoli dokumentace k územnímu řízení. Součástí je projednání s vlastníky a vyjádření správců sítí, případná korekce v čístopise studie.

5. ANALÝZA STÁVAJÍCÍHO STAVU ÚZEMÍ:

a. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ, ŠIRŠÍ VZTAHY

Vymezení řešeného území pro územní studii rozvojové lokality Z14 Bitozeves je dané platným územním plánem Bitozeves a Zadáním ÚS. Rovněž celá úroveň souvislostí širších vztahů vychází z platného ÚP Bitozeves.

Vymezení je patrné z výkresu č.1.

b. ANALÝZA STÁVAJÍCÍHO VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ

Území řešené územní studií lokality Z14 Bitozeves je určeno pro využití BV, tedy bydlení v RD venkovského typu. V současné době se v řešeném území nenachází žádná zástavba trvalého charakteru, jen prvky technického vybavení (stožáry a vedení 22kV, vodovodní šachta a hraničně trafostanice). Řešené území má jen dva reálně průchodné či průjezdné vstupy pro pěší a dopravní obslužnost, a sice z ulic na

V současné době jsou plochy nezastavěné a tvoří je v zásadě zemědělsky využívané plochy (druh - orná, ttp). Významná vzrostlá zeleň se v území nevyskytuje, není tedy ani založen LBK na východní hraně lokality.



vícero vlastníků

- ① Faunus Vidovle, s.r.o.
Šeretková Anna
Ševčík Antonín
Ševčík Pavel



fyzické osoby

- ② Patta Pavel
- ③ Kolár Ivan
- ④ Fridrichová Karla



právnícké osoby

Faunus Vidovle, s.r.o.



ČR - st. poz. úřad

Majetkoprávně je rozhodující část území v majetku Faunus Vidovle, s.r.o. (ing.Kolár), který je vlastníkem nebo spoluvlastníkem dalších pozemků a zajišťuje územní studii a zastupuje další vlastníky ve vztahu k pořizování a zpracování studie.

6. NÁVRH ŘEŠENÍ ÚZEMÍ:

a. URBANISTICKÁ KONCEPCE VČETNĚ REGULAČNÍCH PRVKŮ

Urbanistická koncepce ve smyslu využití je daná platným ÚP Bitozeves, tedy BV - pro rodinnou zástavbu RD venkovských forem. Spolu s uličními koridory a malým veřejným prostranstvím v rámci ploch BV, jsou to jediná využití v území??? (v ÚP jsou plochy pro BV).

Majetkoprávní rozložení a relativně malé a pravidelné území pro územní studii, avšak s diagonálním přetnutím nadzemním vedením 22kV, vede autory ke koncepci uliční smyčky v území, resp. zklidněných obytných ulic D1, které navazují na dva dopravně možné přístupy do území od západu. Tyto zklidněné ulice obsluhují veškerou budoucí zástavbu a souběhem s ochranným pásmem VN 22kV zásadně minimalizují počet hendikepovaných parcel.

Forma zástavby je tak tvořena **dvěma hlavními větvemi rodinných domů doplněných do smyčky**. Zároveň jsou zajištěny podmínky pro možný omezený dopravní, pěší a cyklistický průjezd a průchod směrem k východu ke golfovému areálu profilkem D1 šíře 8m.

Koncepce se snaží minimalizovat rozdíly pro vklady dotčených vlastníků za účelem zřízení veřejných prostranství, navrhuje proto veřejné

prostranství s veřejnou zelení na pozemku, který je ve vlastnictví Státního pozemkového úřadu. Pracuje s nízkou zelení ve veřejných uličních prostorech i požadavkem na parkování návštěvníků.

Navržený pozemek pro RD přístupný od silnice z jihu s označením domu č.6 není dopravně napojen z navržené dopravní smyčky, ale přilehlé stávající silnice III/ 2505.

BV	bydlení - v rodinných domech – venkovské		
Plochy pro bydlení v rodinných domech s možným vyšším podílem hospodářské složky (zemědělská a řemeslná výroba). Funkce bydlení je smíšená s jinými funkcemi.			
HLAVNÍ VYUŽITÍ: - pozemky rodinných domů, rodinné domy PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: - částečné nebytové využití (v nejnižším podlaží možnost umístění nerušících služeb – výjma služeb pro motoristy – dále obchodu, stravovacích zařízení s denním provozem) nepřevyšující rozsah podlahových ploch pro bydlení - občanské vybavení, - doprovodné stavby pro malé domácí hospodářství a pro bydlení, dále nerušící služby, vše souhrnně max. do rozsahu 50% podlažních ploch - přímo související technická a dopravní infrastruktura PODMÍNEČNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: - drobná nerušící výroba spolu s přípustným využitím jen do max. rozsahu 50% podlažních ploch - nerušící výroba a služby pro motoristy. NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: - dvojdomy, trojdomy, řadová zástavba - veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití		PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ viz definice rodinného domu - §2, odst. a/ bod 2. vyhlášky č. 501/2006 Sb. výměra pozemků v zastavitelných plochách min. 1000m², v zastavěných územích lze připustit dělení pozemků pouze tak, aby výměra každého rozděleného pozemku byla min. 1000m²; stávající i nová zástavba budou podporovat charakter venkovského prostředí: - povinně u hlavních objektů bydlení - pro doprovodné stavby se neurčuje, z hlediska hmotového mohou být pouze doplňkem stavby hlavní, stavby se umísťují mimo záplavová území	
		MAX. VÝŠKA	MIN. % ZELENĚ
		2 + P	65

Pozn.: V zastavitelné ploše Z12 nacházející se částečně v OP hřbitova nelze umísťovat stavby, které by mohly narušit pietu místa.

Regulační prvky závazné:

- Pro využití ploch výhradně dle platného ÚP Bitozeves – tj. min. velikost pozemku 1000m², min. % zeleně 65%,
- Pro objekty: výška max. 2+P , max. zastavěná plocha pro jednotlivou stavbu není stanovena
- Pro umístění staveb: stavební čára nepřekročitelná je 5m od uliční čáry směrem do stavebního pozemku, tedy od plotu na hranici veřejného prostoru. Vyznačena je na

výkresu č. 5. Tento prostor o hloubce 5m je nezastavitelný objekty a je vymezen pouze do uličního prostoru“. Odstup lze využít pro stojící nekryté auto či auta před garáží.

- Poloha uliční čáry tedy mezi veřejným prostorem ulice a pozemkem RD je hranou parcely do uličního prostoru
- Minimální šířka veřejného profilu na celém průběhu dopravní smyčky D1 je 8m. Důvodem relativně nízká frekvence cílové dopravy, žádná doprava průjezdná.

Regulační prvky závazné s možnou drobnou poziční korekcí

v technickém řešení, nikoli jejich likvidací:

- Vjezdy na pozemky RD, parkovací stání návštěvníků a veřejná zeleň – možno upřesnit v územním řízení.

Regulační prvky doporučené:

- Regulativ pro umístění objektu do hloubi parcel není určen, řídí se dle stavebních předpisů, ve výkresech doporučená poloha
- Parcelace mezi vlastníky, resp. sousedy, ve výkresech doporučená úprava

Doporučené formy rodinných domů venkovského charakteru jsou přiloženy do studie v kapitole 8. Zařazeny v souladu se zadáním jsou z důvodů vyjádření příkladů venkovského charakteru architektur, které jsou obecně požadovány v podmínkách prostorového uspořádání zástavby.

b. NÁVRH ŘEŠENÍ VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Plochy veřejných prostranství PV jsou charakteristické těmito podmínkami využití a prostorového uspořádání – citace z ÚP Bitozeves

PV	veřejná prostranství
Plochy veřejných prostranství zahrnují zpravidla stávající a navrhované pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství a další pozemky související dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení, slučitelné s účelem veřejných prostranství.	

HLAVNÍ VYUŽITÍ: • pozemky veřejných prostranství PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: • pozemky související dopravní a technické infrastruktury • občanské vybavení slučitelné s hl. účelem plochy, zpevněné plochy; pěší komunikace; • místní a účelové komunikace; parkovací plochy; drobný městský mobiliář; trasy veřejné technické infrastruktury; cyklostezky, cyklotrasy, drobné plochy veřejné zeleně, ochranná zeleň, dětská hřiště, • stavby a zařízení pro obchod a dopravní vybavenost, informační centra, veřejná hygienická zařízení NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: • veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití	PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ: stavby a zařízení pro obchod a dopravní vybavenost, informační centra - vše do půdorysné velikosti 25m² a max. výšky 4m; nemožnost jejich násobného spojování veřejná hygienická zařízení do půdorysné velikosti 10m² a max. výšky 4m				
	<table> <tr> <td>MAX. VÝŠKA (m)</td><td>MIN. % ZELENĚ</td></tr> <tr> <td>4</td><td>20</td></tr> </table>	MAX. VÝŠKA (m)	MIN. % ZELENĚ	4	20
MAX. VÝŠKA (m)	MIN. % ZELENĚ				
4	20				

Veřejná infrastruktura bývá členěna na dopravní a technickou infrastrukturu, občanskou vybavenost a veřejná prostranství.

Celá studie řeší podmínky pro privátní zájmy a investice při zohlednění potřebných podmínek provozu veřejné povahy. Po zainvestování privátními vlastníky se předpokládá bezúplatné převedení veřejných prostranství a profilů do vlastnictví obce.

Dopravní infrastruktura je uvedena na jiném místě.

Výpočet plošné potřeby veřejných prostranství:

Lokalita Z14 Bitoveves.....21 363 m²

5% potřeba PV dle podmínek stavebního zákona..... **1.068 m²**

Do zápočtu nejsou zařazeny běžné profily ulic v šíři 8m a funkční třídě D1, ale pouze plochy nad rámec těchto servisních koridorů.

Započteno dle výkresu č.5:

PV1.....602 m²

PV2.....174 m²

PV3.....294 m²CELKEM1.070 m²

Z pohledu rozsahu je naplněn požadavek na rozsah ploch veřejných prostranství.

Charakter veřejných prostranství – nabídka pro jejich využití

Uliční profily D1 o šíři 8m: detailní řešení ve studii není nutné, bude řešeno až v územním řízení. V uličním profilu bude vozovka o šíři min. 4,5m, dále vjezdy do parcel, a zelený pás s mělkým podmokem pro odvod

dešťových vod z veřejných komunikací kombinovaný se zatrubněním u vjezdů do parcel. Stožáry VN 22kV stávající budou na hranici 8m šíře uličního profilu s plotovým zálivem kolem. Podmínky stanoví územní řízení.

Plocha PV1 : hlavní prostor veřejné zeleně na veřejném prostranství (možnost dětské hřiště, polder)

Plocha PV2 : vedlejší prostor pro potřeby veřejného přístupu k přemísťované vodovodní šachtě a bez pravidelného pojezdu vozidly, tedy bez vozovky. Šíře 5,5m

Plocha PV3 : protáhlý prostor v severní části podél uličního profilu. Vhodné pro zeleň, stanoviště TKO, příp. lokalizaci návštěvnických stání na zatravnovacích dlaždicích.

c. **NÁVRH DOPRAVNÍHO ŘEŠENÍ VČETNĚ BILANCE DOPRAVY V KLIDU**

Dopravní obslužnost všech RD **automobilovou dopravou** je zajištěna:

- i. dopravní obslužnou smyčkou ve funkční třídě D1 obytná ulice, zajišťující servis a dostupnost 14 RD s doplněním smyčky o příjezd od východu profilem D1 o šíři uličního profilu 8m a navazujícího na zpevněnou cestu po pozemku p.č. 1370 v k.ú.Bitozeves mimo řešené území.
- ii. 1 slepým krátkým koncovým odbočením ve funkční třídě D1 obytná ulice k 1RD a vodovodní šachtě
- iii. ze silnice III/2505 pro 1 RD

Obytné ulice v kategorii D1 navazují na stávající 3 možné dopravní vstupy do území od centra obce od západu. Výsledné navržené řešení je tudíž v logice příjezdů dnešních příjezdů k lokalitě.

Obslužnost servisními vozy (odpadky, sanity, správci sítí, pošta aj. je zajištěna plnohodnotně vzhledem k zajištění jejich normativního otáčení v obloucích. Podobně lze předpokládat i zajištění příjezdu hasičů. Studie však není projektem, takže definitivní potvrzení musí vzejít z vyjádření HZS v průběhu územního řízení.

Přístupnost pěších je umožněna ve stejných uličních profilech D1, navíc má návaznost na východ ke golfovému areálu 4m úzkou uličkou nasazenou osově na hranici majetkového předělu.

Veřejné uliční profily D1 jsou navrženy (tam, kde to bylo maximálně možné) o celkové šíři 8m mezi ploty, vzhledem k nízké frekvenci cílové dopravy. Profil sdílené vozovky je však vždy minimálně 4,5m, v zatáčkách budou naznačeny náběhy vzhledem k možnému čekání na průjezd protijedoucích vozidel. Jejich přesné provedení není věcí

studie, ale územního řízení či stavebního řízení na komunikace, sítě a zeleň v uličním profilu.

Podmíněnost realizace lokality:

Cesty a komunikace v lokalitě nebo alespoň celé ulici budou realizovány před zahájením výstavby rodinných domů.

Doprava v klidu splňuje požadavky Zadání ÚS, tedy 1 návštěvnické auto v uličním profilu na 2 RD. Celkem je požadováno 8 míst pro 16 domků. 4 místa se předpokládají na PV2 a další 4 v profilu obytných ulic. Rozložení není závazné, lze upřesnit v územním řízení.

D1. U jednotlivých RD se předpokládá umístění všech aut residentů resp. se požaduje umístění min. 2 aut pro residenty na každém pozemku RD.

d. NÁVRH ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Technická infrastruktura je řešena ve výkresu č.4. Linie inženýrských sítí, většinou navazující napojovacími místy na stávající rozvody ve vstupních ulicích jsou vedeny orientačně v uličních profilech bez konkrétního umístění dle normativů, bez přípojek, kapacitní rozvahy a bez dimenzování profilů.

V uličním profilu se nepředpokládá plná sestava sítí (voda vč. požární, plyn, elektro, sdělovací elektro a veřejné osvětlení). Kanalizace dešťová může být řešena i nezatrubněnými podmoky v kombinaci s prostupy pod komunikacemi v místech nutného křížení.

Komentovat je potřebné:

- **Zásobování vodou pitnou:** Vodovodní uliční řad v rozvojové lokalitě bude napojen na stávající soustavu v JZ části lokality s tím rozdílem, že krátká část řadu s vodovodním objektem bude přeložena do nově vzniklého veřejně přístupného uličního prostoru – vše na náklady investora sítí a komunikací v lokalitě – viz výkres č.4. Funkčnost stávajících sítí tak nebude porušena.
Povolení přeložky vodovodního řadu je podmíněno povolením změny tras stávajících vodovodních přípojek. Vlastníci, kteří budou stavbou dotčeni jsou zároveň zadavateli ÚS a investory lokality.
- **Požární voda:** Zdrojem požární vody v obci Bitozeves je řeka Chomutovka.

- Kanalizaci splaškovou:** lokalita má celkem nových 16 RD, všechny potřebují likvidaci odpadních splaškových vod.

ČOV Bitozeves na levém břehu Chomutovky je (podle vyjádření vlastníků v lokalitě Z14) kapacitně nepřístupná dalšímu napojování zástavby. Přípustná je verze použití domácích ČOV. Technické podmínky určí hydrogeologické posouzení pro vsakování před úrovní územního řízení. Z tohoto důvodu není ve výkresu č.4 zákres linií splaškové kanalizace.

Budoucí řešení vložením splaškové kanalizace s vyústěním do stávající ČOV se nevylučuje ani není řešením znemožněno.

Bude dodržen trvalý přístup ke stávajícímu kanalizačnímu řadu na p.č. 1366 a 1340 v k.ú. Bitozeves. Kanalizační řad zůstává na veřejně přístupném pozemku.
- Kanalizaci dešťovou:**

Odvod dešťových vod z komunikací a veřejných ploch se předpokládá samospádem podmoky v rámci uličního profilu D1 event. s trubkovým vykřížením v místech křížení s komunikacemi.

Odtok dešťových vod bude odveden severně do Chomutovky – viz výkres č.4, přesné podmínky stanoví územní řízení.

Vyloučeno není ani klasické zatrubnění formou dešťové kanalizace s nátokem také do Chomutovky

Likvidace dešťových vod z pozemků RD a střech RD bude výhradně na vlastních pozemcích, pokud to dovolí hydrogeologické posouzení a podmínky OP vodního zdroje, v ostatních případech bude požadováno retenční zpoždění a umožnění pouze nouzového přepadu do uličních podmoků.
- Plynofikace:**

Zajištění plynofikace lokality ze stávajícího plynovodu STL podél stávající komunikace III/2505 je možné, napojovací body neurčeny.

Budou splněny podmínky bezpečnostního pásma STL plynovodu. Tyto stanoví územní rozhodnutí.
- Lokalizace nádob pro TKO** bude na ploše PV3 v severní části lokality s dobrým přístupem vozy.

- **Elektro:**
Lokalita bude napojena na stávající trafostanici v severní části území, v případě nedostatku kapacity je připravena rezervní pozice pro novou trafostanici v koridoru stávajícího nadzemního vedení, které zůstane v lokalitě zachováno – a sice převážně v souběhu s uličním profilem.
- **Veřejné osvětlení** bude řešeno tak, aby navazovalo na v obci dosud používaná svítidla SITECO, výkon 19W a 5m výška stožárů.

e. OBČANSKÁ VYBAVENOST, ETAPIZACE atd.

Občanská vybavenost v řešeném území není přímo v ÚP požadována, ale je umožněna pouze jako součást PV (veřejných prostranství se zelení a např. dětským hřištěm), a také jako součást nebytových možností rodinné zástavby v podmínkách stanovených pro plochy BV dle platného ÚP Bitozeves.

Etapizace – není ve studii přímo navržena, ale vyžaduje se podmínka pro nezbytnou přednostní realizaci uličních profilů včetně vozovek, infrastruktury a doprovodu před realizací samotných RD.

f. POPIS KONCEPCE ZELENĚ

Návrh zeleně je požadován v rámci ploch PV i jako součást uličního profilu s 1,5m podmokem v linii – zde trávník, max. poléhavé keře).

ÚSES - východní hranici řešeného území uzavírá LBK, který není založený, nicméně je lokalizován v souladu s platným ÚP Bitozeves.

g. PŘEDBĚŽNÉ BILANCE KAPACITY ÚZEMÍ

Bilance území:

Řešené území rozsah cca 2,1363 ha
 Z toho parcelace..... 1,7441 ha
 Z toho veřejná prostranství..... 0,1070 ha
 Zástavba 16 RD, z toho 16 nových
 Výhledový počet obyvatel..... 48 obyvatel

Podíly vlastníků na plochách ve veřejném prostranství v m2:

Státní pozemkový úřad.....	780
Další vlastníci celkem.....	290
Celkem	1070

7. ODŮVODNĚNÍ NÁVRHU, PŘÍPADNĚ VARIANT ŘEŠENÍ.

Koncepce dopravy a urbanistického řešení – parcelace:

Varianty řešení byly ve dvou kolech prověřovány a konzultovány (ve druhém kole za účasti pořizovatele a ing. Kolára dne 8. 10. 2018 na MÚ V Žatci).

Výběr omezeně průjezdné, nejméně vedením postižené varianty (OP VN v souběhu s uličním prostorem), ale propojené do okolí, zvláště východním směrem a směrem k řece se jevil jako nejvýhodnější.

Neakceptované varianty koncepčního řešení nejsou přímo ve studii předkládány.

8. PŘÍKLADY CHARAKTERU VENKOVSKÝCH DOMŮ

Následně jsou uvedeny příklady venkovského charakteru domů z domova i zahraničí, a sice ve formách střízlivých i okázalejších.

..





















