

Územní studie Chotiměř

zastavitelná plocha Z6 a Z13

textová část



OBSAH:

I. Základní údaje

- 1) Identifikační údaje
- 2) Majetkové vztahy v území
- 3) Předmět, obsah a cíle řešení
- 4) Soupis použitých podkladů

II. Podklady a průzkumy

- 1) Vztah ÚS k ÚP Chotiměř
- 2) Základní údaje o pozemcích
- 3) Rozbor stávajícího stavu lokality

III. Koncepce řešení

- 1) Vymezení řešeného území
- 2) Urbanistické řešení
- 3) Dopravní řešení
- 4) Technická infrastruktura
- 5) Veřejné prostranství

I. Základní údaje

1) Identifikační údaje

název stavby: Územní studie Chotiměř
řešené území: zastavitelná plocha Z6 a Z13, k.ú. Chotiměř
objednatel: Obec Chotiměř
Chotiměř č.p. 66
410 02 Chotiměř
zpracovatel dokumentace:
Ing. Vladimír Stahr
Lukavec 96
41002 Lukavec
tel. 777 124 332
datum: leden 2019

2) Majetkové vztahy v území

Návrh dělení parcel v dané lokalitě vychází ze stávajících hranic pozemků s ohledem, aby byl co nejlépe zhodnocen a chráněn majetek jednotlivých vlastníků dotčených pozemků a funkčního využití vymezeného platným územním plánem.

<u>pozemek KN č.:</u>	<u>vlastník:</u>
285/6	Mgr. Ilona Šírková, Chotiměř č.p.75, 410 02 Chotiměř
285/21	Pavel Fulín, Chotiměř č.p.76, 410 02 Chotiměř
285/22	Bohuslav Bartoš, Chotiměř č. p. 88, 410 02 Chotiměř Jiří Bartoš, Chotiměř č. p. 88, 410 02 Chotiměř Zdeněk Bartoš, Chotiměř č. p. 77, 410 02 Chotiměř Václav Douda, Chotiměř č. p. 110, 410 02 Chotiměř Mgr. Hana Doudová, Chotiměř č. p. 110, 41002 Chotiměř FP majetková a.s., Podvinný mlýn 2283/18, Libeň, 190 00 Praha 9 Zdeňka Matoušková, Náves 12, 330 23 Úherce Jan Prikryl, Chotiměř č. p. 37, 410 02 Chotiměř Ing. Jiří Skalický, Bílý Újezd 50, 411 31 Velemín Ivana Skalická, Bílý Újezd 50, 411 31 Velemín Jana Vošická, Chotiměř č. p. 99, 410 02 Chotiměř Petr Wajshajtl, Višňová 2835/3, Severní Terasa, 400 11 Ústí nad Labem Iva Wajshajtlová, Dobkovičky 55, 410 02 Velemín
286/5	Obec Chotiměř, Chotiměř č.p.66, 410 02 Chotiměř
288/12	Radka, Kotrbová Chotiměř č. p. 5, 410 02 Chotiměř
288/13	Ing. Renata Domašinská, Jezdecká 324/22, 405 02 Děčín
288/15	Pavel Fulín, Chotiměř č.p.76, 410 02 Chotiměř
288/36	Ing. Renata Domašinská, Jezdecká 324/22, 405 02 Děčín
288/37	Mgr. Ilona Šírková, Chotiměř č.p.75, 410 02 Chotiměř
288/49	Bohuslav Bartoš, Chotiměř č. p. 88, 410 02 Chotiměř Jiří Bartoš, Chotiměř č. p. 88, 410 02 Chotiměř Zdeněk Bartoš, Chotiměř č. p. 77, 410 02 Chotiměř Václav Douda, Chotiměř č. p. 110, 410 02 Chotiměř Mgr. Hana Doudová, Chotiměř č. p. 110, 41002 Chotiměř FP majetková a.s., Podvinný mlýn 2283/18, Libeň, 190 00 Praha 9 Zdeňka Matoušková, Náves 12, 330 23 Úherce Jan Prikryl, Chotiměř č. p. 37, 410 02 Chotiměř Ing. Jiří Skalický, Bílý Újezd 50, 411 31 Velemín Ivana Skalická, Bílý Újezd 50, 411 31 Velemín Jana Vošická, Chotiměř č. p. 99, 410 02 Chotiměř Petr Wajshajtl, Višňová 2835/3, Severní Terasa, 400 11 Ústí nad Labem Iva Wajshajtlová, Dobkovičky 55, 410 02 Velemín
533/1	Obec Chotiměř, Chotiměř č.p.66, 410 02 Chotiměř

3) Předmět, obsah a cíle řešení

Územní studie byla vypracována na základě požadavku vlastníka pozemku v souladu s ustanovením §30 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon).

Územní studie řeší koncepční návrh členění lokality na stavební pozemky tak, aby byla zajištěna koordinace požadavků vlastníků a možnost dopravní a technické obsluhy lokality v rozsahu celé plochy. Jsou upřesněny podmínky pro novou zástavbu dané lokality a dále jsou zpřesněny a doplněny regulativy prostorového uspořádání zástavby.

4) Soupis použitých podkladů

- snímek z KN
- územně plánovací dokumentaci č.j.: 41/2013 ze dne 06.12.2013.
- konzultace s investorem
- podklady a požadavky správců technické infrastruktury
- stávající platná dokumentace povolených inženýrských sítí

II. Podklady a průzkumy

1) Vztah ÚS k ÚP Chotiměř

Návrh územní studie je v souladu s požadavky v platné územně plánovací dokumentaci č.j.: 41/2013 ze dne 06.12.2013. Z hlediska kapacity území pro zástavbu rodinnými domy jsou dodrženy přípustné hodnoty počtu staveb. Dostupnost objektů je zajištěna nově plánovanou komunikací. Řešená lokalita je vymezena platnou územně plánovací dokumentací jako zastavitelná plocha Z6 s hlavním funkčním využitím jako plochy bydlení a jako zastavitelná plocha Z13 s hlavním funkčním využitím jako plochy veřejných prostranství.

Hlavní požadavky na řešenou lokalitu dle územního plánu Chotiměř jsou stanoveny v bodě A3 Urbanistická koncepce:

V souladu s koncepcí rozvoje území obce se v urbanistické koncepci akcentuje rozvoj obytné funkce. **Zastavěné území** je tvořeno plochami bydlení, občanské vybavenosti (některé mají detailněji určenou funkci – sport, hřbitov), výroby a skladování. Součástí zastavěného území jsou také plochy veřejných prostranství, plochy dopravní infrastruktury (průtah silnice III. třídy) a plochy vodní a vodohospodářské. Všem plochám s rozdílným způsobem využití jsou určeny regulativy (viz dále). V části zastavěného území je vymezena plocha přestavby (změna využití území ze zemědělské výroby na bydlení).

Vymezené zastavitelné plochy jsou, s výjimkou rozšíření hřiště (plocha občanské vybavenosti – sportu), určeny pro bydlení. Zastavitelné plochy pro bydlení reagují na okolní kontext. K původní, rostlé struktuře jsou střídmě přidány plošně limitované zastavitelné plochy pro bydlení (adice v návaznosti na současnou zástavbu), a to včetně využití jedné plochy přestavbové. Nikde se nevytváří nové rozvojové osy do krajiny. Plošně rozsáhlejší jsou dvě plochy: jedna (se zapojením i plochy přestavby) vyplňuje cézuru mezi zastavěným územím a výrobním (dříve zemědělským) areálem (Z10), druhá pak využívá záhumenky zástavby v nové ulici ke Hrušovce (Z6). Vnitřní rezervy jsou v zastavěném území, kde pro umístění staveb pro bydlení je možné využít některé větší zahrady.

Vymezení systému sídelní zeleně. Nejvýznamnější sídelní zelení (tedy zelení uvnitř zastavěného území sídla) je soukromá zeleň na zahradách rodinných domů, doplněná střídmě zelení na veřejných prostranstvích a v uličních profilech. Do sídla vstupuje krajinná mimolesní zeleň podél Chotiměřského potoka, tedy od severozápadu, a přechází do Oparenského údolí, které je nejvýraznější součástí systému zeleně na území Chotiměř. K zastavěnému území obce se plochy zeleně Oparenského údolí přibližují od jihovýchodu. S výstavbou dálnice D8 ovšem dojde k jejich „odříznutí“. Jako samostatná kategorie není veřejná zeleň v Chotiměřích vymezena, v dikci regulativů je součástí veřejných prostranství. Součástí systému sídelní zeleně jsou i další plochy, např. hřbitov nebo plochy podél vodních toků a okolo vodních ploch.

Z hlediska využití jsou stanoveny požadavky a podmínky v územním plánu v bodě A6 Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití:

Plochy bydlení (B)

Vymezení území:	Plochy se vymezují za účelem zajištění podmínek pro bydlení, včetně rekreačního, v kvalitním prostředí, umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení.
Hlavní využití:	Pozemky bytových domů, pozemky rodinných domů, pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, pozemky související dopravní a technické infrastruktury a pozemky veřejných prostranství.
Přípustné využití:	Pozemky souvisejícího občanského vybavení (s výjimkou pozemků pro budovy obchodního prodeje o výměře větší než 1 000 m ²). Pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše.
nepřípustné využití	vše ostatní
podmínky prostorového uspořádání:	Možné jsou rodinné domy individuální, případně dvojdomy; parcely individuálních rodinných domů nesmí být menší než 600 m ² , zastavěná plocha max. 25 %. Maximální podlažnost se určuje v souladu s podmínkami ochrany krajinného rázu na dvě nadzemní podlaží. Stavby občanského vybavení se přípouštějí ve hmotě a podlažnosti korespondující s okolní zástavbou rodinných domů.

Plochy veřejných prostranství (PV)

Účel vymezení:	Plochy se vymezují za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost pozemků veřejných prostranství a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich významem a účelem.
Hlavní využití:	Pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury.
Přípustné využití:	Pozemky občanského vybavení slučitelné s účelem veřejných prostranství. Zeleň veřejná i vyhrazená. Drobné sportovní plochy. Vodní plochy.
nepřípustné využití	Vše ostatní.

Prostorové uspořádání ploch nesmí porušit existující hodnoty území, musí zásadně reagovat na kontext s existující zástavbou, na přírodní rámeček, ráz krajiny, historické souvislosti. To platí jak pro uspořádání ploch, tak pro objemové řešení staveb. V kontextu historické zástavby a v jiných specifických podmínkách mohou hrát roli i další parametry staveb (jako jsou barevnost, použité materiály atp.).

2) Základní údaje o pozemcích

Pozemky jsou využívány jako orná půda, část jako ostatní komunikace případně neplodná půda. Lokalita je vymezena stávajícími pozemkovými hranicemi.

Ochrana přírody a krajiny

(dle zákona č. 114/1992 Sb., v platném znění):

Řešené území se nachází v blízkosti vodního toku Chotiměřský potok, nezasahuje do jeho toku ani břehových oblastí (dle ustanovení §3 odst. b) zákona 114/1992 Sb., v platném znění).

Plocha navazující na břehovou oblast je řešená územní studií, bude zachována jako přírodní veřejné prostranství.

Ochrana lesa

(dle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích, v platném znění):

Lokalita je mimo pozemky určené k plnění funkce lesa (PUPFL), ani se nenachází v jejím ochranném pásmu 50 m od okraje lesa (dle §14, odst.2, je třeba souhlas orgánu státní správy lesů o k dotčení pozemků do vzdálenosti 50 m od okraje lesa).

Ochrana podzemních a povrchových vod

(dle zákona č. 254/2001 Sb., v platném znění):

Řešené území se nenachází v ochranné oblasti přirozené akumulace vod (CHOPAV). Řešené území se nachází v ochranném pásmu vodního zdroje (OPVZ).

Řešené území není dle Nařízení vlády č. 262/2012 Sb., o stanovení zranitelných oblastí a akčním programu zařazeno jako zranitelná oblast.

Ochrana před záplavami

(dle zákona č. 254/2001 Sb., o vodách, v platném znění):

Řešené území se nachází v blízkosti vodního toku Chotiměřský potok, který nemá v dané lokalitě stanovené záplavové území, stavební činnost bude probíhat mimo předpokládané případné rozlivové pásmo v šířce 6,0 m od břehové hrany.

Ochrana památek

V obci je několik kulturních památek – kaple (r.č. 5-2060) a areál chalupy č.p.7 (r.č. 5-2061), řešená lokalita je mimo jejich ochranná pásma.

Respektovány budou podmínky Archeologického ústavu AV a organizací oprávněných k provádění archeologických průzkumů.

Ochrana dopravní infrastruktury – pozemních komunikací

(dle zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění):

Ochranné pásmo silnice II. a III. třídy (mimo souvisle zastavěná území) je 15 m od osy vozovky.

Ochrana technické infrastruktury – vodovodních řadů a kanalizačních stok

(dle zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu, v platném znění):

Ochranné pásmo řadů a stok do průměru 500 mm včetně činí 1,5 m na každou stranu od vnějšího líce potrubí či stoky, nad 500 2,5 m na každou stranu od vnějšího líce potrubí či stoky.

Ochrana technické infrastruktury – pro zásobování elektrickou energií

(dle zákona č. 458/2000 Sb., tzv. energetický zákon, v platném znění):

Ochranné pásmo podzemních vedení elektrizační soustavy do 110 kV včetně a vedení řídicí, měřicí a zabezpečovací techniky je stanoveno v §46, odst. (5), Zák. č. 458/2000 Sb., tj. zákona o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "energetický zákon"), a činí 1 metr po obou stranách krajního kabelu kabelové trasy, nad 110 kV činí 3 metry po obou stranách krajního kabelu.

Ochranné pásmo elektrické stanice je stanoveno v §46, odst. (6), Zák. č. 458/2000 Sb., tj. zákona o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "energetický zákon") a je vymezeno svislými rovinami vedenými ve vodorovné vzdálenosti:

ca) u venkovních el. stanic a dále stanic s napětím větším než 52 kV v budovách 20 metrů od oplocení nebo od vnějšího líce obvodového zdiva,

cb) u stožárových elektrických stanic a věžových stanic s venkovním přívodem s převodem napětí z úrovně nad 1 kV a menší než 52 kV na úroveň nízkého napětí 7 m od vnější hrany půdorysu stanice ve všech směrech,

cc) u kompaktních a zděných el. stanic s převodem napětí z úrovně nad 1 kV a menší než 52 kV na úroveň nízkého napětí 2 metry od vnějšího pláště stanice ve všech směrech,

cd) u vestavěných el. stanic 1 metr od obestavění.

Ochrana technické infrastruktury – pro zásobování plynem

(dle zákona č. 458/2000 Sb., tzv. energetický zákon, v platném znění):
Ochranné pásmo plynárenského zařízení NTL a STL plynovod DN 150 a přípojky, jimiž se rozvádí plyn v zastavěném území obce, je 1 m na každou stranu od půdorysu vedení. Ochranné pásmo u ostatních plynovodů a technologických objektů je 4 m na všechny strany od půdorysu.

Ochrana technické infrastruktury – telekomunikace

(dle zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích, v platném znění):
Ochranné pásmo sítě elektronických komunikací (SEK) je v souladu s ustanovením § 102 zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů stanoveno rozsahem 1,5 m po stranách krajního vedení SEK.

Ochrana technické infrastruktury – vedení veřejné komunikační sítě

(dle zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích, v platném znění):
Ochranné pásmo vedení veřejné komunikační sítě (VVKS) UPC je v souladu s ustanovením §102 Zák. č.127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů stanoveno rozsahem 1,5 m po stranách krajní hrany vedení VVKS. Podzemní vedení VVKS je uloženo v pískovém loži volně v zemní rýze, kryty cihlou, fólií nebo zákrytovou deskou nebo v chráničkách PE, optické kabely v chráničkách HDPE.

Ochrana zájmu obrany státu

(dle zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany ČR, v platném znění):
Území obce je vymezeno, v souladu s §175 odst. 1) zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění, Ministerstvem obrany nebo Ministerstvem vnitra jako území, ve kterém lze v zájmu zajišťování obrany a bezpečnosti státu vydat územní rozhodnutí a povolit stavbu jen na základě jejich závazného stanoviska. V řešeném území se nenacházejí objekty a pozemky v majetku Ministerstva obrany ČR.

3) Rozbor stávajícího stavu lokality

V současnosti jsou plochy využívány jako orná půda, z části jako ostatní komunikace a neplodná půda.

III. Koncepce řešení

1) Vymezení řešeného území

Většina plochy území je tvořena ornou půdou. Dopravní vazby na sídla nad místního významu jsou zajištěny silniční dopravou případně při zprovoznění stávající trati též železniční dopravou. Na severozápadní straně katastru obce prochází železniční trať Lovosice – Řetenice – Teplice v Čechách č. 097 se železniční stanicí Chotiměř, která je však v současné době mimo provoz z důvodu sesuvu půdy a poškození tratě. Jihovýchodním okrajem katastru prochází dálnice D8 s dálničním nájezdem 52. Příjezd do obce je zajištěn odbočkou z komunikace I. třídy č. 8 v Obci Velemín na komunikaci III/24722, která prochází Obcí Chotiměř a dále odbočkou z komunikace I/30 (Lovosice – Prackovice n. L.- Ústí n. L.), po silnici III/24722 přes obec Litochovice z druhé strany.

Řešené území se nachází na severozápadním okraji sídla Chotiměř. Je tvořeno souvislou plochou orné půdy. Území navazuje na zástavbu rodinnými domy z různého časového období. Podél severovýchodní strany prochází místní z poloviny zpevněná komunikace, v které nejsou umístěny inženýrské sítě. Inženýrské sítě – vodovod, kanalizace a plyn jsou ukončeny v úrovni posledního domu příjezdové místní komunikace, síť elektro je ukončena nadzemním vedením na počátku řešeného území (myšleno od stávající zástavby v ulici). Telekomunikačního vedení se v obci nachází, nikoliv však v blízkosti řešeného území.

Obec Chotiměř se nachází v severozápadní části okresu Litoměřice, v blízkosti vzájemné hranice okresů Litoměřice, Teplice a Ústí nad Labem. Okresní město Litoměřice je ve vzdálenosti cca 20 km, dalšími blízkými městy jsou Lovosice (vzdálenost cca 10 km). Praha je vzdálena 72 km, nejbližší dálniční nájezd na dálnici D8 Exit 52 ve vzdálenosti 4,0 km.

Obec je tvořena jedním sídlem s funkcí převážně obytnou, v malé míře je zastoupena individuálně rekreační. V jižní a východní části obce se nacházejí výrobní a skladové areály, převážně zemědělského charakteru, při západním okraji katastru obce se nachází výrobní a skladový areál dřevařského zpracovatelského charakteru. Občanská vybavenost – hasičská zbrojnice, školka, dětské hřiště, menší sportovní hřiště, obchod a pohostinství odpovídá velikosti sídla a dostupnosti okolních měst.

Obec Chotiměř je koncentrovaný sídelní útvar středního rozsahu (do 1000 m délky), který se nachází v centrální části pohoří České středohoří mezi vrcholy Lovoš, Kletečná a Milešovka a zároveň v části nad rozhraním údolí Milešovského potoka s Opárenským údolím a dalšího údolí směrem k Litochovicům, kde obě údolí směřují k labskému údolí do prostoru, v němž řeka Labe vstupuje do úzkého prostoru rozdělující České středohoří na severovýchodní a jihozápadní část (Porta Bohemica – Brána Čech).

2) Urbanistické řešení

Vymezená zastavitelná plocha Z6 a Z13 jsou dvě z jedenácti ploch nově vymezených územním plánem obce Chotiměř. Plocha Z6 je určena k zástavbě převážně objekty k bydlení, s možným omezeným využitím pro občanskou vybavenost. V lokalitě bylo vymezeno 8 nových stavebních parcel. Obě vzájemně propojené plochy Z6 a Z13 navazují na slepou místní komunikaci, kde jsou vedeny sítě technické infrastruktury. Prodloužená místní komunikace bude dle stávajícího charakteru zachována ve stávajícím režimu jako slepá (nebude zokruhována na další místní komunikaci) a v koncové části nové komunikace bude vytvořeno obratiště.

Zásady urbanistického a architektonického řešení

Na stávající místní komunikaci bude navazovat nová obousměrná komunikace vedená dál od stávajícího koncového rodinného domu v ulici (č.p.87), k požární nádrži a dále v místě stávající účelové komunikace k přemostění Chotiměřského potoka, kde bude následně vedena podél tohoto vodního toku při východní hranici zastavitelného území určeného pro bydlení do nejvýše umístěné části veřejného prostranství s následnou odbočkou do západní vnitřní části lokality.

Zástavba je navržena s ohledem na již stávající okolní výstavbu, pro danou lokalitu je dána otevřená uliční čára pro obytné objekty.

Celková plocha veřejné a ochranné zeleně dosahuje 2498 m², jedná se o zelenou plochu mezi Chotiměřským potokem a přístupovou komunikací.

Etapizace výstavby

Bez etapizace.

Návrh parcelace a další prostorové regulativy

Navržená parcelace na jednotlivé stavební pozemky je provedena s ohledem na majetkové poměry v území, má závazný charakter a je přípustné ji v dalších fázích projektové přípravy upravovat pouze v detailech řešení a v rámci přijatých regulativů.

Závazné regulativy

Obytné stavby: - osazeny na otevřené uliční čáře
- umístěny min. 3,5 m od sousedních pozemků
- hlavní hřeben rovnoběžný s uliční čarou

Doplňkové stavby: - do plochy 40 m² umístěny minimálně 2,0 m od sousedních pozemků v zastavitelné ploše stavebního pozemku
- do plochy 70 m² umístěny minimálně 3,5 m od sousedních pozemků v ploše vedlejších staveb a zpevněných ploch navazujících na plochu obytné stavby, hřeben střechy rovnoběžný s hřebenem hlavní (obytné) stavby

Plochy bydlení (B) – parcela č. 1 - 8

Celková maximální zastavěnost stavební parcely je 25 %.

V ploše zastavitelné hlavní stavbou je možné umístit hlavní obytnou stavbou o zastavěné ploše max. 250 m² a stavby vedlejší. V ploše zastavitelné vedlejšími stavbami a zpevněnými plochami

je možné umisťovat stavby do zastavěné plochy 70 m², v ostatních zastavitelných plochách vedlejšími stavbami je možné umisťovat stavby do zastavěné plochy 40 m².

Stavby pro bydlení budou mít max. 2 nadzemní podlaží včetně podkrovní. Výška hřebene střechy max. 10 m nad neupravený, rostlý terén.

Stavby doplňkové pro bydlení zastavěné plochy do 70 m² budou mít max. 2 nadzemní podlaží včetně podkrovní. Výška hřebene střechy max. 7 m nad neupravený, rostlý terén.

Stavby doplňkové pro bydlení zastavěné plochy do 40 m² budou mít max. 1 nadzemní podlaží. Výška hřebene střechy max. 5 m nad neupravený, rostlý terén.

V lokalitě budou povolovány pouze stavby se sedlovými symetrickými střechami se sklonem od 38° do 45° nad hlavními objekty, orientace hřebene je dána podrobnými regulativy. Valbové, polovalbové či stanové střechy nebudou povolovány. Do střešního pláště mohou být osazena střešní okna i střešní sedlové vikýře. Vikýře mohou být max. 1/3 délky stavby.

Stavby doplňkové – garáže, sklady apod. mohou být zastřešeny sedlovými střechami (sklon 38° až 45°) nebo pultovými se sklonem od 10°.

Směrem do ulic budou umístěny předzahrádky.

Oplocení do ulice bude provedeno s podezdívkou a sloupy z režného zdiva, betonových cihel, pohledového betonu nebo budou omítnuty, výplň bude provedena z latí svisle kladených. Celková výše oplocení může být do 2,0 m. Mezi stavebními pozemky je možnost provést oplocení z dřevěných planěk nebo z drátěného či poplastovaného pletiva max. výšky 2,0 m. Oplocení na hranici zastavěného území bude provedeno z drátěné či poplastované max. výšky 2,0 m nad upravený terén.

<u>parcela</u>	<u>cca výměra (m²)</u>	<u>specifický regulativ</u>
1	3152	stavební čára otevřená 3,5 m orientace hřebene obytné stavby
2	2200	stavební čára otevřená 3,5 – 6,04 m orientace hřebene obytné stavby
3	2220	stavební čára otevřená 6 m orientace hřebene obytné stavby
4	1929	stavební čára otevřená 6 m orientace hřebene obytné stavby
5	1940	stavební čára otevřená 6 m orientace hřebene obytné stavby
6	2291	stavební čára otevřená 12 m orientace hřebene obytné stavby
7	1982	stavební čára otevřená 6 m orientace hřebene obytné stavby
8	2336	stavební čára otevřená 6 m orientace hřebene obytné stavby

Stavební čára vymezuje prostor mezi ulicí a obytnými stavbami.

3) Dopravní řešení

Řešené území bude obsluženo systémem nově navržených místních komunikací. Přístupnost pozemků navazujících na lokalitu bude touto úpravou dotčena. Stávající účelová komunikace, v jejíž trase je v části nová komunikace navržena, bude v prostoru u přemostění Chotiměřského potoka na tuto novou komunikaci napojena novou odbočkou. K jednotlivým pozemkům je přístupnost zajištěna místní komunikací navrženou dle technických podmínek pro navrhování obytných zón (dle ČSN 73 6110).

Profil navržených komunikací

Komunikace je navržena v šířce 5,5 m s jednostranným příčným sklonem 2%, chodníky v šíři 2,0 m a zelený pás v šíři 0,5 m. Podélný sklon komunikace kopíruje stávající terén a niveleta tedy není navyšována. Po levé straně komunikace (při hranici s nově řešenými stavebními

parcelami) je navržen jednostranný chodník pro pěší. Chodník je navýšen o 10 cm oproti niveletě komunikace. Chodník má navržen jednostranný příčný sklon 2%. Je vyspádován směrem do komunikace. Chodník naváže na stávající pěší komunikaci u domu č.p.87. Přes chodník je umožněno vjíždět na přilehlé pozemky.

4) Technická infrastruktura

Inženýrské sítě budou položeny do nově navrhované komunikace v návaznosti na stávající sítě při respektování urbanistické koncepce zástavby, dopravní obsluhy a širších územních vztahů.

Pro rozvoj jednotlivých druhů sítí technické infrastruktury a zajištění obsluhy jednotlivých staveb v lokalitě platí koncepce a požadavky uvedené v územním plánu. Ve výkresové části jsou schematicky zakresleny trasy inženýrských sítí s místem napojení a přípojek k jednotlivým stavebním parcelám.

Splaškové vody budou svedeny oddílnou splaškovou kanalizací připojenou na splaškovou kanalizaci, pro kterou bylo vydáno platné stavební povolení končící v místní komunikaci. V případě, že kanalizace ve stávající ulici nebude do doby výstavby obytných domů realizována nebo zprovozněna, budou jako dočasné náhradní řešení u každého RD umístěny domovní ČOV nebo jímky na vyvážení. Při zprovoznění obecní kanalizace, budou již realizované a obývané obytné domy na tuto kanalizaci přepojeny. Při nepříznivých sklonových poměrů budou použity čerpací šachty s výtlačnými řady.

Dešťové vody budou řešeny na samostatných stavebních pozemcích jímáním či vsakem. Dešťové vody z komunikace budou zasakovány na přilehlých ozeleněných plochách.

Zásobování pitnou vodou bude napojením nového řadu na stávající vodovodní řad končící při okraji místní komunikace před domem č.p.87.

Zásobování plynem bude novým STL plynovodem s napojením na stávající v místě stávající nezpevněné části komunikace u hranice domu č.p.87.

Lokalita bude napojena dle dostatečných kapacit připojovacích vedení v nejbližším vhodném připojovacím bodě na trasu elektro NN, případně bude proveden její zkapacitnění.

V lokalitě budou zajištěny telekomunikační služby.

5) Veřejné prostranství

Veřejná prostranství se nachází na pozemcích p.č. 285/6, 285/21, 285/22 a 288/13 v katastrálním území Chotiměř v celkové ploše 2498 m².

V prostoru veřejně přístupné zeleně umístěné v pásu mezi komunikací a Chotiměřským potokem je možnost vybudování dětského hřiště, malá sportoviště (stolní tenis, ruské kuželky), zelené louky s ohništěm apod.

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond (ZPF)

Řešená lokalita spadá do prvního klimatického regionu, který je rozšířen v nejsušší oblasti Čech (Mostecká pánev, Žatecko, západní část České křídové tabule a západní část Pražské plošiny po levý břeh Vltavy). Jedná se o oblast s charakterem teplý, suchý, kde průměrná roční teplota je 8-9°, průměrný úhrn srážek je méně než 500 mm.

V této lokalitě je hlavním recipientem vodní tok Chotiměřský potok se soustavou vodních nádrží a vodní tok Milešovský potok (1-13-05-0100), oblast patří do zemědělské oblasti s významným podílem orné půdy v ploše katastrálního území obce (dle rozdělení Využívání půdy v zemědělství a zemědělské produkce) na rozhraní oblastí řepařsko-ječný a pšeničný a bramborářsko-ječný a pšeničný.

Dle přílohy vyhlášky č. 456/2005 Sb., kterou se stanoví seznam katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků, je stanovena pro katastrální území Chotiměř průměrná základní cena 5,12 Kč/m².

Přehled BPEJ zastoupených v řešeném území:

41010 třída ochrany ZPF 1; genetický půdní představitel: hnědozem modální (HNm),
(100 %)hnědozem modální slabě oglejená (HNmg´)
Hnědozemě převážně na mírných svazích, se všesměrnou expozicí a celkovým obsahem
skeletu do 10 %. Půdy hluboké v mírně teplém, suchém klimatickém regionu a méně produkční.

Lokalita Z6 (B) – bez části vymezené pro komunikace

celková plocha	1,8350 ha
z toho ZPF	1,8350 ha
BPEJ	41010 – 100 %
třída ochrany	1
orná půda	1,8350 ha
trvale travní porost	-
zahradky a sady	-
meliorace	-

Lokalita Z13 (PV) – bez části vymezené pro komunikace

celková plocha	0,2498 ha
z toho ZPF	0,2498 ha
BPEJ	41010 – 100 %
třída ochrany	1
orná půdy	0,2498 ha
trvale travní porost	-
zahradky a sady	-
meliorace	-

Lokalita Z6 (B) - část vymezená pro komunikace (550 m²) + Z13 (PV) - část vymezená pro komunikace (1046 m²) + stávající komunikace na p.č. 533/1 Chotiměř (466 m²)

celková plocha	0,2062 ha
z toho ZPF	0,1596 ha
BPEJ	41010 – 100 %
třída ochrany	1
orná půdy	0,1596 ha
trvale travní porost	-
zahradky a sady	-
meliorace	-