

## IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Akce:	Územní studie <b>Chrastava</b> <b>lokalita 79.C Pobřežní ul. – rozvoj městského centra v okolí bývalého statku, lokalita 72.P Pobřežní – Bílokostelecká – zklidněné napojení rozvojových ploch – dále jen Pobřežní</b> (v textu též ÚS, studie)
Fáze:	Návrh
Pořizovatel:	Městský úřad Chrastava Odbor výstavby a územní správy
Objednatel:	Sdružení investorů Pobřežní ulice, 463 31 Chrastava
Zhotovitel:	Ing. arch. Jiří Plašil Fučíkova 137/10, 460 01 Liberec 5
Číslo zakázky zhotovitele:	006/2019
Datum zpracování:	06/2019

## AUTORSKÝ KOLEKTIV

Vedoucí projektant	Ing. arch. Jiří Plašil
Zodpovědný projektant	Ing. arch. Jiří Plašil
Dopravní infrastruktura	Ing. Milan Koloušek
Energetická infrastruktura	Ing. Josef Koblíček
Vodohospodářská infrastruktura	Ing. Leoš Slavík

## OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI

Kapitola	Strana
<b>Cíle a účel pořízení územní studie</b>	<b>3</b>
<b>A Vymezení řešeného území</b>	<b>3</b>
<b>B Určení hodnot a limitů</b>	<b>3</b>
<b>C Návrh urbanistické koncepce</b>	<b>5</b>
<b>D Podmínky pro vymezení a využití pozemků</b>	<b>5</b>
<b>E Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury, podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu</b>	<b>6</b>
<b>F Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území</b>	<b>10</b>
<b>G Podrobné podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí</b>	<b>12</b>
<b>H Podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu</b>	<b>13</b>
<b>I Soulad územní studie s ÚPD a dalšími dokumenty</b>	<b>13</b>
<b>J Dokladová část</b>	<b>14</b>
Textová část územní studie obsahuje 15 stran textu	

## OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI

Výkres	Měřítko
<b>1 Výkres širších vztahů</b>	<b>1:5000</b>
<b>2 Komplexní urbanistický návrh vč. regulací</b>	<b>1:1000</b>
<b>3 Výkres koncepce technické infrastruktury</b>	<b>1:1000</b>
Grafická část územní studie obsahuje 3 výkresy formátu „A3“	

## CÍLE A ÚČEL POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Podkladem pro zpracování územní studie lokality Pobřežní bylo Zadání zpracované odborem výstavby a územní správy Městského úřadu Chrastava v květnu 2019.

Návrh studie rozpracovaný na základě zadání byl následně korespondenčně konzultován se zástupci Městského úřadu Chrastava a dopracován v červnu 2019.

Městský úřad Chrastava, odbor výstavby a územní správy, podle § 6 odst.2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavební řádu, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „stavební zákon“) pořizuje územní studii v lokalitě 79.C Pobřežní ulice – rozvoj městského centra v okolí bývalého statku a 72.P – Pobřežní – Bílokostelecká – zklidněné napojení rozvojových ploch z důvodu, že pro tyto rozvojové plochy je v Územním plánu Chrastava stanovena podmíněnost rozhodování o změnách v území pořízením územní studie.

I přes to, že jedinou reálnou stavební aktivitou v řešeném území je v současné době výstavba kanalizačního řadu pro rodinné domy realizované mimo jeho hranici, je celkovým hlavním cílem řešení územní studie dosáhnout takového budoucího uspořádání lokality nacházející se západně od stávající komunikace mezi ul. Pobřežní a Bílokosteleckou, které prověří funkčnost již z části vytvořeného či v dalších stupních projektové dokumentace navrženého řešení.

Zpracovaná územní studie bude po jejím schválení zaevidována v evidenci územně plánovací činnosti a bude sloužit jako podklad pro rozhodování v území.

## A VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území studie o výměře 12.196 m<sup>2</sup> je vymezeno na základě zadání vycházejícího z vymezení ploch v ÚP a místně upřesněno dle aktuálního mapového podkladu a konkrétního řešení studie.

Územní studie bude je pořízena pro plochu přestavby 79.C a návrhovou plochu 72.P o výměře plochy 11478 m<sup>2</sup> resp. 719 m<sup>2</sup>.

Předmětem rozsahu řešeného území není sousední plocha lokality 71.C, která je umístěna východně od stávající komunikace mezi ulicemi Pobřežní a Bílokosteleckou. Řešení této plochy bude mít odlišné zadání s ohledem na již vytvořenou funkci parku TGM a potřebu výstavby nových objektů v rámci aktivit hasičského muzea.

## B URČENÍ HODNOT A LIMITŮ ÚZEMÍ

### VAZBY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ NA ŠIRŠÍ OKOLÍ

Z hlediska širších vazeb řešené území s ohledem na svou polohu tvoří prostor rozšířeného centra Chrastavy na pravém břehu Jeřice. Proto byly rozvojové plochy mezi ulicemi Pobřežní a Bílokostelecká v návaznosti na dům s pečovatelskou službou a hasičské muzeum zařazeny v tužkopisu studie do rozvojových ploch smíšených centrálních.

Po projednání s pořizovatelem byla podle jeho požadavku pouze severní část těchto ploch navazující přímo na stávající objekty zařazena do stabilizovaných ploch smíšených centrálních a jižní část v návaznosti na park T.G.M. do ploch veřejné zeleně.

Celý prostor spadáje k užšímu centru města Chrastava pomocí historického mostu přes Jeřici i k obchodní zóně u mimoúrovňové křižovatky na silnici I/13 pomocí nového mostu přeložky silnice II/592.

Vlivem koridoru průtahu silnice I/13 je lokalita nadstandardně napojena na jádro Libereckého kraje i Žitavský region.

Od krajinného zázemí města Chrastavy tvořeného na jeho severozápadním okraji kompaktními zemědělsko-výrobními plochami je lokalita oddělena zástavbou rodinných domů podél Bílokostelecké ulice.

Výkres širších vztahů (1) 1:5000 není zmenšeninou zákresu koncepce řešení z Komplexního urbanistického návrhu vč. regulací (2) 1:1000, nýbrž zobrazuje vazby na širší okolí z generalizovaného pohledu platného ÚP. Z toho vyplývá zdánlivý nesoulad těchto výkresů v některých detailech (plochy smíšené centrální x plochy veřejných prostranství a zeleně), který však není nesouladem, ale rozdílným metodickým ztvárněním podrobností v různých měřítcích.

### **SPECIFICKÉ CHARAKTERISTIKY, HODNOTY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ**

Řešená lokalita mezi průtahem silnice I/13 a smíšenou zástavbou podél Bílokostelecké ulice má nesporné urbanistické hodnoty:

těsná vazba na centrum města,

součást zastavěného území,

umístění na pravém břehu toku řeky Jeřice,

osová kompozice historického areálu velkostatku (dnes DPS a hasičské muzeum),

množství zachované vzrostlé zeleně,

stávající zrekonstruované komunikační propojení mezi ulicemi Bílokostelecká a Pobřežní,

většina pozemků ve vlastnictví města Chrastava.

Lokalita je však i přes svoji atraktivitu dosud využívána převážně jako nájemné zahrádky a zahrady přináležící k sousedním pozemkům rodinných domů, případně neudržovanými porosty náletové zeleně z důvodu zasažení limity využití:

- jižní a západní část řešeného území zasahuje území zasažené nadměrnou hlukovou zátěží z průtahu silnice I/13, které bylo stanoveno odborným odhadem ještě před realizací technických protihlukových opatření na průtahu (zakresleno),
- za východní hranicí řešeného území prochází ochranná pásma chaoticky umístěných stávajících nadzemních VN elektrických vedení, s ohledem na umístění nejsou v této etapě rozvoje území navrženy na přemístění (zakresleno),
- vnitřkem řešeného území prochází ochranná pásma chaoticky umístěných stávajících podzemních inženýrských sítí, s ohledem na význam těchto tras jsou v zásadě respektována bez požadavků na přemístění – vodovody, plynovody, NN elektro, spojové kabely (nezakresleno),
- podstatná část ploch řešeného území je dotčena ochranným pásmem silnice I.třídy 50 m od osy, ačkoliv se jedná o zastavěné území, je toto pásmo návrhem územní studie respektováno (zakresleno),
- celé řešené území je dotčeno CHOPAV bez praktického dopadu pro územní řešení (nezakresleno),
- celé řešené území je dotčeno oblastí se zhoršenou kvalitou ovzduší bez praktického dopadu pro územní řešení (nezakresleno),
- východní část řešeného území je dotčena „územím s archeologickými nálezy“ ÚAN I. 03-1315/2 ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči ve znění pozdějších předpisů a rovněž územím s výskytem archeologického dědictví ve smyslu Úmluvy o ochraně archeologického dědictví Evropy bez praktického dopadu na tyto nezastavitelné pozemky,
- limity záplavového území Q<sub>100</sub> a interakčního prvku ÚSES do řešeného území nezasahují.

Uvedené limity využití území vyplývají z ÚAP ORP Liberec a doplňkových průzkumů a rozborů spolu s dalšími zákonnými limity jsou návrhem studie respektovány.

## C NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE

Pro řešené území, jehož podstatná část je v majetku města Chrastavy, nemá město relevantní aktuální záměr využití, který by se promítl do zadání územní studie.

Svůj dlouhodobý zájem o rozvoj této lokality město vtělilo do územního plánu určením jeho funkčního využití pro plochy smíšené centrální, umožňující všestranný rozvoj okraje centra.

Rozvoj lokality se tedy aktuálně odehrává povolenou stavbu veřejně přístupné účelové komunikace, která doplňuje dopravní řešení lokality a je budoucím přístupem pro 2 RD na p.p.č. 55/9 (ve výstavbě) a 55/10 (v návrhu) v k.ú. Dolní Chrastava a návrhem kanalizační sítě pro stávající a budoucí objekty k bydlení, které se nacházejí v bezprostřední blízkosti řešené lokality.

Realizace kanalizační sítě v souladu s budoucím rozvojem lokality byla také hlavním důvodem pro pořízení územní studie.

Navržená koncepce lokality přebírá a respektuje prodlouženou účelovou komunikaci a připravovanou výstavbu RD těsně za hranicí řešeného území.

V souladu s regulativy plochy smíšené centrální, která vedle komunikace zaujímá celé řešené území, jsou v pásu bezprostředně navazujícím na zemní těleso průtahu silnice I/13 městem (OP komunikace, hluk) zachovány pozemky ochranné a doprovodné zeleně jak na soukromých pozemcích jako součást zahrad rodinných domů, tak na veřejných pozemcích jako součást veřejných prostranství.

Na části rozvojové přestavbové plochy 79.C smíšené centrální východně areálu bývalého velkostatku v majetku města o výměře 3805 m<sup>2</sup> územní studie hledala v konceptu optimální využití v souladu s charakterem okolní zástavby.

Tím se jevílo v návaznosti na DPS specifické bydlení (např. sociální) s možností realizace rozvolněnou pavilonovou formou charakteru rodinných domů, přičemž výstavbu standardních rodinných domů zde regulativy ÚP neumožňují.

Po konzultaci s pořizovatelem byly rozvojové aktivity utlumeny a nahrazeny z části stabilizovanou plochou smíšenou centrální a zčásti rozšířením veřejné zeleně v návaznosti na park T.G.M.

Východně ulice propojující Bílokosteleckou a Pobřežní realizované v souladu s ÚP avšak mimo rozvojovou plochu ÚP 72.P navrženy dále nečleněné pozemky parkových úprav na veřejných prostranstvích, jejichž podoba bude upřesněna s řešením sousední lokality parku T.G.M. – rozvojová plocha 71.C

## D PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

Řešené území je tvořeno plochou veřejného prostranství 72.P a plochou smíšenou centrální 79.C. Územní studie upřesňuje toto „hrubé“ členění územního plánu na podrobnější funkce, vždy však v souladu s regulativy územního plánu:

Plochy / pozemky doprovodné zeleně na soukromých pozemcích – jsou na plochách smíšených centrálních „legalizovány“ podle možností základní vybavenosti ploch zastavěných a zastavitelných, protože jinak by nemohly být k realizovaným rodinným domům přičleněny jejich obytné zahrady.

Plochy / pozemky doprovodné zeleně na veřejných pozemcích – jsou na plochách smíšených centrálních „legalizovány“ podle možností základní vybavenosti ploch zastavěných a zastavitelných, protože toto území zatížené limity nelze využít pro hlavní resp. přípustné využití.

Plochy / pozemky parkových úprav na veřejných pozemcích – jsou na plochách smíšených centrálních „legalizovány“ podle možností základní vybavenosti ploch zastavěných a zastavitelných, protože město má zájem část rozvojových ploch v tomto území věnovat parkovým úpravám.

Plochy / pozemky veřejných prostranství (komunikace zklidněné a komunikace bezmotorové) jsou na plochách smíšených centrálních „legalizovány“ podle možností základní vybavenosti ploch zastavěných a zastavitelných, protože zajišťují obsluhu pozemků v plochách.

Plochy / pozemky místních komunikací na soukromých plochách jsou na plochách smíšených centrálních „legalizovány“ podle možností základní vybavenosti ploch zastavěných a zastavitelných, protože zajišťují obsluhu pozemků v plochách.

Plochy / pozemky smíšené centrální tvoří hlavní stabilizovanou funkci dané plochy, která však po provedených úpravách netvoří nadpoloviční část rozvojové plochy 79.C – viz. soulad s ÚPD.

## **E PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, PODMÍNKY PRO NAPOJENÍ STAVEB NA VEŘEJNOU DOPRAVNÍ A TECHNICKOU INFRASTRUKTURU**

### **DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA**

Z hlediska širších vztahů se řešené území nachází na severozápadním okraji centra Chrastavy v přímém dosahu mimoúrovňové křižovatky připojující silnici II/592 na průtah silnice I/13 městem napojující město na Liberecký a Žitavský region.

Do budoucna s případným rozvojem obytné zástavby severním sektoru města podél Vítkovské ulice potvrzeném novým územním plánem a při nárůstu dopravy po přeložce II/592 do Frýdlantského výběžku je respektován koridor územní rezervy pro dosud nezpochybněnou přípojnou větev z Pobřežní ulice na průtah I/13.

### **DOPRAVNÍ SÍŤ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ**

Základní dopravní síť řešeného území tvoří obslužné komunikace - na jeho severním okraji ulice Bílokostelecká zaslepená cca 1 km západním směrem a na jeho jižním okraji ulice Pobřežní, napojená na východní straně na průtah II/592 a na západní straně zaústěná několika mostky přes Jeřici do ulice Nádražní.

Tyto ulice byly v nedávné době propojeny dopravně zklidněnou komunikací charakteru „obytná zóna“ probíhající mezi DPS a hasičským museem na východě a obytným domem na západě. Komunikace ideově vychází z přestavbové lokality 72.P návrhu ÚP, avšak fakticky je vybudována v poněkud odchýlené stopě v souladu s historickým vymezením pozemků v lokalitě.

Návrh územní studie předpokládá prodloužení této komunikace západním směrem podle předané podkladové dokumentace a její propojení do okruhu s bezmotorovou komunikací přicházející od Bílokostelecké ulice mezi pozemky RD. Zároveň bude při realizaci přípojného ramene k I/13 zrušeno propojení dopravně zklidněné komunikace do Pobřežní ulice.

Tato komunikace je ve stávající trase částečně dvoupruhová o šíři 5,5 m, částečně a v rozvojovém úseku jednopruhá s výhybnami a úvratí o šíři 3,5 m.

Na dopravně zklidněnou komunikaci navazují dvě místní komunikace na soukromých pozemcích, které zajišťují dopravní obsluhu pozemků RD za hranicí řešeného území v souladu s regulativy ÚP, které na dotčené ploše nepřipouští výstavbu RD. Jedná se o jednopruhé komunikace s výhybnami o šíři 3,5 m.

Vzhledem k poměrně nízkým celodenním intenzitám dopravy na zaslepené Bílokostelecké ulici ve výhledovém období bylo upuštěno od kapacitního posouzení dotčené křižovatky s průtahem II/592 v pobřežní ulici. Lze však na základě odborného odhadu konstatovat, že kapacita dotčených křižovatek bude i ve výhledovém období dostatečná.

### **BEZMOTOROVÁ DOPRAVA, MHD**

Návrh dopravy je zpracován tak, aby odpovídajícím způsobem vylepšil situaci i pro pěší a cyklisty. Při stavebním uspořádání ulice propojující Bílokosteleckou a Pobřežní „obytné ulice“ je obecně zajištěn bezpečný průchod a průjezd pro všechny účastníky provozu vč. bezmotorové dopravy řešeným územím ve všech směrech. Nejbližší hlavní cyklistická trasa je vedena po jižním břehu Jeřice v přímém kontaktu s užším centrem města.

Z hlediska MHD je řešené území v současné době i do budoucna obslouženo z autobusového nádraží v Nádražní ulici. Docházková vzdálenost do všech míst řešené lokality je do 400 m, což však je dostatečně motivující pro využití MHD na úkor IAD. Zvýšení podílu MHD bude závislé na výhledovém zavádění netradičních forem dle ekonomických možností města.

## **ODSTAVOVÁNÍ VOZIDEL**

Trvalá odstavná stání a garáže obyvatel rodinných domů jsou součástí objektů RD nebo pozemků k nim příslušejících. Pro rozšíření možností odstavování a parkování vozidel rezidentů a návštěvníků areálu DPS a hasičského musea bude na navržených místních komunikacích na soukromých pozemcích se zavedením režimu „obytné ulice“ umožněno odstavení vozidel v rozšířených úsecích, které budou definovány až v dalších stupních projektové přípravy.

## **HLUK Z DOPRAVY**

Rozvojová část řešeného území je významně zasažena hlukem ze stávajícího průtahu silnice I/13. Hluková izofona zakreslená do výkresu 2 byla stanovena výpočtem ještě před realizací technických protihlukových opatření. Přesto pro zástavbu vytvářející v prostoru vymezeném touto izofonou chráněné prostory platí podmínka územního plánu podmíněně přípustného využití „H1“: při umisťování staveb prokázat měření dodržování hygienických limitů hluku ze stabilizovaných ploch pro dopravu, výrobu a kapacitní obchod v budoucích chráněných venkovních prostorech staveb.

## **TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA**

Přímo v řešeném území není územní studií uvažována žádná nová výstavba. Stávající i navržené objekty RD na stabilizovaných plochách za hranicí řešeného území, které již dříve řešily napojení na technickou infrastrukturu a poskytly podklady pro zpracování ÚS, nejsou bilancovány. Pro rekreační objekty (zahradní chatky) se nepředpokládá napojení na veřejnou technickou infrastrukturu.

## **NÁVRH NAPOJENÍ LOKALITY NA VODOVOD**

Město Chrastava je zásobeno pitnou vodou z oblastního vodovodu a z místních zdrojů. Vlastníkem vodovodního systému v řešeném území je Severočeská vodárenská společnost a.s. Teplice, provozovatelem Severočeské vodovody a kanalizace, a.s. Teplice, závod Liberec.

Po severní hranici řešeného území prochází v Bílokostelecké ulici kapacitní přiváděcí řad z Vítkovských vodojemů i rozváděcí řad, na který je napojena zokruhovaná síť uličních vodovodních řadů v lokalitě. Ta navazuje na zárodky této sítě, budované pro rodinné domy realizované těsně za hranicí řešeného území.

Nepřipouští se individuální zásobování vodou.

Veškeré uliční řady budou realizovány z trub plastových HDPE 90, jednotlivé vodovodní přípojky budou provedeny v profilu PE 32.

Napojení přípojek na nový veřejný vodovod bude řešeno vždy v přímém úseku vodovodního řadu navrtávací armaturní sestavou se zemním uzávěrem. Ukončení přípojky na pozemku bude řešeno vodoměrovou sestavou osazenou v šachtě za hranicí pozemku (za oplocením).

## **NÁVRH SPLAŠKOVÉ KANALIZACE**

Vlastníkem veřejné kanalizace v území je Severočeská vodárenská společnost a.s. Teplice, provozovatelem společnost Severočeské vodovody a kanalizace, a.s. Teplice, závod Liberec.

Po severní hranici řešeného území prochází v Bílokostelecké ulici a dále jižním směrem spojnicí do Pobřežní ulice kanalizační řad z kapacitní obytné zástavby RD v SZ sektoru města. V Pobřežní ulici je napojen na hlavní pravobřežní kanalizační stoku zaústěnou cca 1 km po toku do městské centrální ČOV Chrastava.

Na propojku jsou napojeny kanalizační přípojky k jednotlivým stavebním objektům v lokalitě buďto přímo na hranici pozemku nebo přes veřejný kanalizační řad navržený v nové veřejné komunikaci zpřístupňující rodinné domy realizované těsně za hranicí řešeného území. Tento řad je do ÚS zakreslen podle podkladů poskytnutých investorem, což zajišťuje soulad navrženého řešení s koncepcí širšího území v územní studii. To je také jedním z hlavních důvodů pro pořízení územní studie.

Veškerá nová kanalizace bude realizována jako oddílná kanalizace vedená nově navrženými uličními profily, všeobecným požadavkem je pokud možno nezaústňovat do stávající jednotné kanalizace žádné další dešťové vody.

Nově navržené uliční splaškové stoky budou provedeny z materiálu KTH DN 300, resp. dle již připravené projektové dokumentace, odvod odpadních splaškových vod z jednotlivých nemovitostí bude zajištěn samostatnými kanalizačními přípojkami, které budou napojeny na nové veřejné stoky, nové gravitační kanalizační přípojky budou provedeny z trub DN 150, resp. dle již připravené projektové dokumentace.

### **DEŠŤOVÁ KANALIZACE**

Stávající dešťová kanalizace v lokalitě ani ve městě vybudována není. V okolí lokality se nachází vodoteč, do které by bylo možné zaústit srážkové vody z lokality – řeka Jeřice.

Pro odvádění srážkových vod z komunikací a střech stavebních objektů v řešeném území se navrhuje vybudování dešťové kanalizace, která bude s ohledem na konfiguraci terénu řešeného území svedena do nově navržené retenční zdrže na pozemcích ochranné nebo parkové zeleně ve vlastnictví města.

Retenční nádrž zajistí zachycení přívalových srážek, zpomalení jejich odtoku a řízené vypouštění do Jeřice. Část zachycených vod bude možné využít pro závlahu ploch veřejné zeleně, případně pro estetickou funkci retenční nádrže.

Objem retenční nádrže a maximální povolený odtok stanoví hydrotechnický výpočet v dalších stupních projektové přípravy. Obecně nesmí dojít k navýšení stávajícího odtoku z území.

Možnost zasakování srážkových vod na místě zatím nebyla ověřena HG posudkem – nutno provést před zahájením projektové přípravy stavby.

Srážkové vody ze střech a zpevněných částí pozemků u rodinných domů budou likvidovány na příslušném pozemku akumulací do nádrže a druhotným využíváním (závluka, užitková voda) nebo zasakováním (vypouštěním přes půdní vrstvy do vod podzemních).

S ohledem na dosud neproověřené hydrogeologické poměry lze jako variantu předpokládat i budování malých retenčních nádrží u RD s řízeným odtokem do uličních dešťových stok.

Nová dešťová kanalizace pro řešené území bude provedena gravitačními stokami z trub DN 250-300, přípojky od uličních vpustí a domů DN 150.

Kanalizační potrubí bude uloženo v nově navržených komunikacích v souběhu s ostatními vedeními technické vybavenosti.

### **OCHRANNÁ PÁSMA**

Ochranná pásma kanalizačních stok a vodovodních řadů jsou dána § 23 Zákona č. 274/2001 Sb. (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů.

- (1) K bezprostřední ochraně vodovodních řadů a kanalizačních stok před poškozením se vymezují ochranná pásma vodovodních řadů a kanalizačních stok (dále jen „ochranná pásma“).
- (2) Ochrannými pásmy se rozumí prostor v bezprostřední blízkosti vodovodních řadů a kanalizačních stok určený k zajištění jejich provozuschopnosti.
- (3) Ochranná pásma jsou vymezena vodorovnou vzdáleností od vnějšího líce stěny potrubí nebo kanalizační stoky na každou stranu:
  - a) u vodovodních řadů a kanalizačních stok do průměru 500 mm včetně – 1,5 m,
  - b) u vodovodních řadů a kanalizačních stok nad průměr 500 mm – 2,5 m.

Vzhledem k těmto parametrům nejsou ve výkresové části územní studie ochranná pásma uličních řadů zakreslena.



## KOMPLEXNÍ POHLED NA ENERGETIKU ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ.

Řešené území, které se rozkládá v severozápadní centrální části Chrastavy, má úplnou energetickou vybavenost.

Primární energií je zde zemní plyn, jehož středotlaké plynovodní rozvody jsou zavedeny do stabilizovaného uličního systému.

Elektrická energie se v této části Chrastavy rozvádí nadzemními rozvody VN 22 kV z rozvodny 110/22 kV Hrádek nad Nisou.

Důležitým potenciálem v území je využití obnovitelných zdrojů energií. Tato perspektivní a intenzivně se rozvíjející činnost se zahrnuje mimo jiné z využívání tepelných čerpadel, sluneční energie pomocí solárních kolektorů nebo fotovoltaických panelů, rekuperace tepla apod.

## ENERGETICKÁ BILANCE

Přímo v řešeném území není územní studií uvažována žádná nová výstavba. Stávající i navržené objekty RD na stabilizovaných plochách za hranicí řešeného území, které již dříve řešily napojení na technickou infrastrukturu a poskytly podklady pro zpracování ÚS, nejsou bilancovány. Pro rekreační objekty (zahradní chatky) se nepředpokládá úprava napojení na veřejnou technickou infrastrukturu.

Pro řešené území lze předpokládat pro navrženou výstavbu následující skladbou energetických vstupů:

- vytápění - zemní plyn, tepelná čerpadla, sluneční energie, okrajově elektrická energie
- ohřev TUV - zemní plyn, elektrická energie, sluneční energie, tepelná čerpadla
- domácí technologie - elektrická energie.

## ELEKTRICKÁ ENERGIE.

Za východním okrajem řešeného území prochází nadzemní vedení VN 22 kV pro trafostanici T724, která je pro potřeby nové zástavby potenciálně využitelná. Ostatní trafostanice nacházející dále od řešeného území (T633) lze pro zásobování navržené výstavby využít jen velmi omezeně.

Pro zásobování případného rozvoje lokality je navrženo posílení trafostanice T724 a dobudování NN kabelových rozvodů do uliční sítě, jejímž základem jsou stávající rozvody vybudované pro realizované rodinné domy. (zákresy byly pro zpracování ÚS poskytnuty). Síť bude zokruhována s využitím stávající bezmotorové pěšiny a nového úseku dopravně zklidněné komunikace.

Rozvody NN vyvedené z výše uvedené trafostanice zde budou provedeny kabely 3 x 240 + 120 AYKY. Před každým objektem bude PSR pilíř, do kterého bude kabelový rozvod zasmyčkován a ze kterého bude objekt napojen (případně dle hotové projektové dokumentace).

## ZEMNÍ PLYN

Řešené území lze plynofikovat v návaznosti na stávající uliční STL rozvody, které jsou dostatečně kapacitní pro jejich prodloužení k stávajícím i navrženým stavebním objektům. STL plynovody budou zavedeny do navržených komunikací v dimenzi LPE  $\Phi$  63 mm. Síť bude zokruhována s využitím stávající bezmotorové pěšiny a nového úseku dopravně zklidněné komunikace.

K jednotlivým objektům budou vybudovány domovní přípojky, které budou ukončeny hlavním uzávěrem odběrního plynového zařízení, a to na hranici pozemku, nebo ve skříňce na obvodní zdi budovy, pokud tato tvoří hranici. Ve skříňce bude osazen hlavní uzávěr, středotlaký regulátor a plynoměr.

## VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ

Veřejné osvětlení bude vyvedeno z rozvaděče umístěného u trafostanice T724, rozvedeno po řešeném území a zaústěno do nejbližšího stávajícího rozvaděče veřejného osvětlení.

Kabely veřejného osvětlení se budou pokládat v souběhu s rozvody NN při respektování minimálních vzdáleností dle ČSN 73 6005. Ve výkresu (3) jsou zobrazeny jako součást sdruženého koridoru kabelů NN, spojů a VO.

Rozvod veřejného osvětlení bude proveden kabelem CYKY 4 x 25 mm<sup>2</sup>. Po celé délce bude uložen do kopoflexu  $\Phi$  63 mm. Ve vzdálenosti 35 m budou umístěna svítidla o výkonu 70 W na stožárech OSV.05.

### SPOJE

Po východním okraji řešeného území prochází dálkový spojový kabel bez vlivu na koncepci studie. Místní spojové rozvody budou v řešeném území postupně doplňovány podle zájmu odběratelů i poskytovatelů služeb jako součást sdruženého koridoru kabelů NN, spojů a VO.

### NÁVRH ŘEŠENÍ OV, VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ A VEŘEJNÉ ZELEŇ

V rozvojové části lokality se vzhledem k její vnitroblokové poloze nenavrhuje veřejné občanské vybavení kromě případných služeb spojených s provozem DPS a hasičského musea.

Řešená lokalita má vzhledem k historickému umístění velkostatku revitalizovaného na DPS a hasičské muzeum přirozený charakter prodlouženého městského centra potvrzovaný postupnou realizací parku T.G.M.

Tímto parkem a veřejně přístupnými pozemky ochranné a doprovodné zeleně je dáno nadstandardní množství veřejné zeleně v lokalitě, přičemž klasické veřejné prostranství tvořené zpevněnými plochami se v lokalitě nenavrhuje s ohledem na jeho faktickou nepotřebnost ve vztahu k širšímu území i formální nepotřebnost vzhledem k velikosti lokality do 2 ha.

## F PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ

Územní studie řeší ochranu hodnot a charakteru území stanovením prostorových regulativů pro řešené území v souladu, případně i nad rámec ÚP Chrastava.

### PROSTOROVÉ REGULATIVY

Územní studie neřeší umístění nových staveb (jednotlivých objektů).

Pokud by však k zástavbě mělo přesto dojít na stabilizovaných plochách, bude regulována v rámci stavebních regulačních čar, vlastní tvar objektů je pouze doporučenou možností naplnění obecných regulativů, vždy se však požaduje, aby řešení uličního / regulačního bloku mělo jednotný charakter vč. odpovídajících vazeb na sousední bloky.

V územních studiích se určují následující prostorové regulativy:

- členění řešeného území je oproti ÚP upřesněno na uliční bloky (jedné barvy), které jsou od veřejných prostranství odděleny **uličními čarami** definujícími hranice uličního bloku, uliční čára rovněž definuje umístění potenciálního oplocení,
- k uličnímu – nikoliv jednotlivému pozemku – jsou vztaženy regulační parametry rozvojových bloků popsané kódy, definujícími funkční využití, maximální výšku v metrech, maximální koeficient zastavění nadzemními stavbami  $K_n$ , minimální koeficient zeleně  $K_z$ ,
- stavby mohou být v rámci uličního bloku umístěny pouze na části vymezené stavební **regulační čarou**,
- **stavební regulační čára** vymezuje prostor pro zástavbu jak vůči veřejnému prostranství, tak vůči vnitrobloku, čáru **volnou** nelze překročit, avšak zástavba nemusí zasahovat až k ní, čáru **pevnou** rovněž nelze překročit, avšak min. 1/8 obvodu objektu musí zasahovat až k ní,
- výměra části uličního (přiměřeně i pozemku), která může být zastavěna nadzemními stavebními objekty, je stanovena **koeficientem nadzemních staveb**  $K_n$  daným 3. znakem regulačního kódu,
- výměra části uličního bloku (přiměřeně i pozemku), která musí být zachována jako zeleň, je stanovena koeficientem  $K_z$  daným 4. znakem regulačního kódu,

přítom **zelení** se rozumí z biologického hlediska přirozené nebo uměle založené kultury ve formě odpovídající účelu plochy – lesní porosty, travní porosty, záhony okrasných a užitkových rostlin, souvislé keřové porosty, solitéry a skupiny okrasných i užitkových dřevin, stromořadí, souvislé porosty dřevin – nikoliv dřeviny v kontejnerech, květinové koše a mísy, zatravněné rošty a dlaždice, travní porosty zakryté energetickými zařízeními obnovitelných zdrojů.

- výměra části uličního bloku (přiměřeně i pozemku), zbývající do 100% může být zpevněna komunikacemi apod.,
- objem staveb vyplývá z výměry pozemku, koeficientu  $K_n$ , a **výšky** v metrech dané 3. znakem regulačního kódu,

stanovená výšková hladina tvořená dvěma základními a jedním zakončujícím podlažím se v regulačním kódu rovná 12 m,

tato výška stavby v metrech se definuje jako **největší rozdíl** mezi výškami nejvyššího bodu stavby a nejnižšího bodu přiléhajícího terénu,

v této výšce je zahrnuto max 2 m pro připočtení rozdílu mezi úrovněmi přiléhajícího svažitého terénu a maximálně 6 m pro zohlednění nestandardní výšky podlaží resp. pro připočtení využitelného zakončujícího podlaží nebo střechy,

**zakončujícím podlažím** se rozumí nejvyšší nadzemní podlaží, jehož bezprostřední součástí je střešní konstrukce (např. podkroví),

nepřipouští se **spekulativní úpravy** terénu prováděné za účelem formálního snížení absolutní výšky stavby,

- oplocení směrem do veřejného prostranství bude vysoké max. 1,4 m s podezdívkou výšky max. 0,45 m, materiálové ztvárnění s průhledností min 20% (nevztahuje se na živé ploty),
- při návrhu staveb je nutno citlivě zohlednit terénní konfiguraci, výstavbou nesmí dojít k narušení hydrologických a odtokových poměrů území,
- navržené stavební objekty budou umístovány v dostatečné vzdálenosti od stávajících hodnotných vzrostlých solitérních dřevin a soukromé zahrady RD budou doplněny o další solitéry a skupiny dřevin v návaznosti na původní porosty,
- podél navržených komunikací bude doplněna výsadba drobných dřevin a keřových porostů nekolidující s ochrannými pásmy nadřazené infrastruktury resp. s uložením místních inženýrských sítí,
- odstavování osobních automobilů na plochách smíšených centrálních bude řešeno na vlastním pozemku, garáže budou součástí domu nebo samostatné přistavěnému domu,
- parkování návštěvníků lokality je možné na vlastních pozemcích, na vymezených stanovištích dopravně zklidněných komunikací,
- stanoviště popelnic budou na hraně vlastního pozemku nebo na vymezených stanovištích dopravně zklidněných komunikací, umístění stanoviště pro sběr tříděného odpadu se předpokládá ve vazbě na hlavní veřejné prostranství u objektů OV,
- určujícímu typu zástavby se musí svým charakterem přizpůsobit i stavby určené pro jiné přípustné činnosti (např. přístřešky pro uskladnění nářadí), které budou umístěny v zadní části pozemků, ne směrem do hlavního uličního prostoru,
- výška a hmota objektů bude respektovat okolní zástavbu, nepřijatelné jsou výškové a hmotové dominanty narušující architektonický charakter území a významné průhledy.
- tvar stavebních objektů se definuje podrobněji s tím, že objekty v jednotlivých uličních / regulačních blocích musí mít jednotný charakter určený takto:

sklon sedlových střech  $40^\circ - 45^\circ$ , pultových střech  $10^\circ - 15^\circ$  vč. jednotné barevnosti krytiny nebo plochou střechu,

orientaci podélné osy resp. hřebene střechy rovnoběžně nebo kolmo na vrstevnice resp. uliční čáru,

nepřípustnost výrazných barevných odstínů omítek, nevztahuje se na povrchy z přírodních materiálů v přirozeném ztvárnění,

vyločeny jsou srubové stavby všech typů, které jsou v místním prostředí cizorodým a nesourodým prvkem.

### **VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A OPATŘENÍ**

Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit je předmětem platného ÚP Chrastava.

Ten v kontaktu s řešeným územím územní studie vymezil jako VPS pod označení 72.P komunikaci propojující ulice Bílokostelecká a Pobřežní. Tato VPS je v ÚP zachována i po realizaci komunikace v posunutém stopě, avšak vzhledem ke splněnému účelu jejího záměru není do územní studie přenesena. Nad rámec ÚP území studie nenavrhuje žádné nové veřejně prospěšné stavby.

## **G PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ**

Lokalita Pobřežní je v územní studii řešena komplexně se zapracováním požadavků na územně technická a organizační řešení nezbytná k dosažení optimálního uspořádání a využití území za účelem dosažení vyváženého vztahu všech složek udržitelného rozvoje – tedy trvalého souladu přírodních, krajinných, civilizačních a kulturních hodnot v území.

Řešení studie vytváří podmínky pro využití území tak, aby byl minimalizován vzájemný negativní vliv lokality a širšího okolí i jednotlivých částí lokality navzájem. To se týká především vztahu stávající obytné zástavby s nově umísťovanými RD a řešení negativního vlivu hluku z přilehlé kapacitní komunikace.

Řešené území není v přímém kontaktu s funkčními ani navrženými prvky místního ani vyššího územního systému ekologické stability.

Studie zajišťuje vytvoření zdravého životního prostředí přiměřeným využitím vstupních podmínek řešeného území, které se nachází mimo vymezená záplavová území.

Zajištění kvality lokality bude dosaženo mimo jiné stanoveným způsobem vytápění bez využití spalování hnědého uhlí, zásobování vodou a likvidace odpadních vod pomocí komplexních systémů s napojením na systémy města a umožněním napojení na okrajové části města i jeho okolí veřejnou dopravou.

Studie pomocí respektování stanovených prostorových regulativů zajistí rozvoj zástavby lokality pouze domy charakteru rodinného domu při ekonomickém využití zabíraného půdního fondu.

Studie respektuje přírodní hodnoty lokality vytvořením ploch veřejné zeleně nejen v ochranných pásmech, ale i v návaznosti na založený park T.G.M.

Podle dostupných podkladů bylo při řešení zadání územní studie konstatováno, že studie nebude mít vliv na vyhlášené Ptačí oblasti ani evropsky významné lokality (NATURA 2000), nebyla ani předpokládána nutnost provedení vyhodnocení vlivu záměru na životní prostředí podle zvláštního zákona. Z provedených doplňkových průzkumů a známých souvislostí v řešeném území nevyplývá podstatný vliv zástavby lokality na ŽP.

Vzhledem k tomu, že studie vychází z platného ÚP Chrastava, kde je zábor ZPF vyhodnocen podle příslušných předpisů, a nepřekračuje jeho návrhy zastavitelných ploch, není ve studii provedeno samostatné vyhodnocení záborů půdního fondu.

I přes umístění lokality na půdách II. třídy ochrany (BPEJ 7.58.00) byla lokalita odsouhlasena dotčenými orgány v platném ÚP Chrastava.

Zásah zemědělských pozemků s melioracemi nebyl vzhledem k vnitroměstské poloze lokality identifikován.

## **H PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ A PRO POŽÁRNÍ OCHRANU**

Navržené uspořádání umožní dosáhnout veškeré zástavby v lokalitě vozidly těžké požární techniky, záchranných složek i „technologické dopravy“ (výstavba, technické služby, stěhování, apod.).

Na navrženém veřejném vodovodu budou dle požadavku provozovatele osazeny v potřebném počtu provozní hydranty, z nichž vybrané budou sloužit pro potřeby HZS.

## **I SOULAD ÚZEMNÍ STUDIE S ÚPD A DALŠÍMI DOKUMENTY**

Územní studie je zpracována v souladu s požadavky zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, a dále s platnými právními předpisy s ohledem na požadavky platných norem.

Územní studie respektuje požadavky a podmínky uvedené v Územním plánu Chrastava pro dotčenou řešenou lokalitu. Zpracování samostatných doplňujících průzkumů a rozborů nebylo prováděno.

Pořízení územní studie lokality Pobřežní je vyvoláno potřebou prověření souladu projektové dokumentace splaškové kanalizace pro RD realizované severně řešeného území s celkovou koncepcí rozvoje lokality.

Požadavek na zpracování územní studie vyplývá z platného ÚP Chrastava z požadavku, že rozvojové lokality budou řešeny komplexně s požadavkem na územně technická a organizační opatření nezbytná k dosažení optimálního uspořádání a využití území.

Cílem řešení územní studie lokality Pobřežní je navrhnout, prověřit a posoudit podrobnější funkční a prostorové uspořádání řešené lokality včetně členění na stavební pozemky a začlenění aktuálních záměrů některých vlastníků do celkové koncepce lokality s ohledem na její napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a další vazby vycházející z platného ÚP.

Studie dosahuje sladění dělení lokality na zastavitelné a nezastavitelné pozemky a veřejná prostranství z hlediska sladění zájmů jednotlivých vlastníků s celoměstským zájmem na stanovení koncepce atraktivní lokality v okrajové poloze širšího centra vč. zajištění prostupnosti území.

### **ÚZEMNÍ PLÁN**

Platný územní plán Chrastava (ÚP) v řešeném území navrhuje doplnění stabilizovaných zastavitelných ploch pro bydlení v rodinných domech a ploch smíšených centrálních návrhovými plochami smíšenými centrálními pro rozmanité funkce širšího centra města.

Rozvojová lokalita je v současné době tvořena nájemními zahrádkami a plochami ochranné a doprovodné zeleně a částečně postupně zarůstá sukcesní zelení.

Podrobnost řešení lokality jde nad rámec platného ÚP, jehož koncepci v dílčích částech upřesňuje tak, aby byl předem ujasněn postup projektové přípravy individuálních investičních záměrů na jednotlivých pozemcích lokality.

Řešení územní studie je v zásadě v souladu s dílčími prvky platného ÚP, funkční kategorie územní studie využívají možností funkčních regulativů ÚP, prostorové regulativy ÚP jsou rovněž upřesněny při jeho respektování.

Vzhledem k tomu, že navržené využití pozemků vychází především ze „základní vybavenosti“ ploch smíšených centrálních a hlavní využití dle regulativů těchto ploch nedosahuje nadpolovičního podílu, bude naplnění studie vyžadovat provedení změny územního plánu Chrastava.

## ZÚR LK

Hlavní vazby na širší okolí lokality i celého města Chrastava definují Zásady územního rozvoje Libereckého kraje (ZÚR LK) zpracované SAUL s.r.o., které byly schváleny v listopadu 2011 a nabyly účinnosti v lednu 2012.

Ze ZÚR LK pro řešené území nevyplývají žádné specifické požadavky. Zajištění nových rozvojových ploch pro bydlení navržené ve studii je obecně v souladu s koncepcí rozvojové oblasti stanovené v této dokumentaci, řešené území nezasahuje do ploch nadregionálních a regionálních prvků ÚSES ani koridorů nadřazené dopravní a technické infrastruktury navržené v této dokumentaci.

Studie neřeší aktivity přesahující hranici řešeného území platného ÚPNSÚ.

V současné době probíhající aktualizace ZÚRLK nemá vliv na koncepci územní studie.

## PÚR

V Politice územního rozvoje ČR (PÚR ČR) ve znění aktualizace z 15.4.2015 je území města Chrastava zahrnuto do rozvojové oblasti OB7 Liberec. Jedná se o území s koncentrací obyvatelstva a ekonomických činností se silnou rozvojovou dynamikou veřejné infrastruktury oblasti krajského města. Zvláštní požadavky na územní studii z pohledu PÚR ČR nevyplývají.

## CÍLE A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Územní studie rozšířením zastavitelných ploch pro specifické bydlení v území jasně odděleném od volné krajiny v zastavěném území dynamicky se rozvíjejícího města vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území, který spočívá ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Studie stanovením podrobné parcelace v návaznosti na vymezení veřejných prostranství zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území změnou účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

Studie stanovením podrobné parcelace v návaznosti na vymezení veřejných prostranství koordinuje veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizuje ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.

Studie ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní a civilizační hodnoty území. Přitom koncentrací bydlení do zastavěného území chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to respektuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné pozemky jsou vymezeny s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

## STAVEBNÍ ZÁKON

Studie je zpracována v souladu se zákonem č.183/2006 Sb., stavební zákona a jeho prováděcími právními předpisy v platném znění.

## POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Studie je zpracována v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

## J DOKLADOVÁ ČÁST

### STANOVISKA PŘÍSLUŠNÝCH SPRÁVCŮ SÍTÍ

Veškeré návrhy na řešení úprav systémů technické infrastruktury vycházejí z podkladových projektových dokumentací pro stavební objekty realizované na hranici řešeného území. Tyto PD byly projednány se správci sítí, jejichž stanoviska jsou archivována u jejich zhotovitele.