

# ÚZEMNÍ STUDIE ZÁSTAVBY CHRASTAVA

## Lokalita 80.A, Pobřežní ul. - smíšené aktivity pod sil. I/35



### Základní identifikační údaje

Pořizovatel: Městský úřad Chrástava, odbor výstavby a územní správy  
Zadavatel : Martin Janoušek, vedoucí odboru výstavby a územní správy  
Datum : říjen 2018

### Zhotovitel studie:

Ing.arch.Ladislav David, Ruprechtická 199, 460 14 Liberec, IČ 14808927  
Autorizace : ČKA 1487 Autorizovaný architekt  
Ing.Josef Kopal, Studničná 223/36, IČO 162 21796  
Autorizace : ČKAIT 0500899 Vodní hospodářství a krajinné inženýrství  
Mobil 604 288 744, e-mail: [kopal.akb@seznam.cz](mailto:kopal.akb@seznam.cz)  
Lucie Zvárová, projektová činnost ve výstavbě IČO 48275042  
Smolný vrch 416/2, 46001 Liberec 15

## **I. TEXTOVÁ ČÁST:**

### **A. ZÁKLADNÍ ÚDAJE**

1. Důvody pro pořízení územní studie
2. Základní cíle územní studie
3. Podklady a zhodnocení dříve zpracované dokumentace
4. Vyhodnocení splnění požadavků zadání
5. Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování
6. Způsob zpracování urbanistické studie

### **B. ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE**

#### **B.1 URBANISTICKÁ KONCEPCE**

1. Vymezení řešeného území, zájmové území
2. Specifické charakteristiky
3. Vazby řešeného území na širší okolí a ostatní části města
4. Obecné zásady urbanistické koncepce
5. Zásady regulace území
6. Limity využití území

#### **B.2 ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ**

1. Kvalita životního prostředí
2. Systém zeleně a ochrany krajiny

#### **B.3 DOPRAVA**

1. Obecné zásady
2. Doprava silniční
3. Hromadná doprava osob
4. Doprava klidová
5. Doprava nemotorická
6. Dopravní řešení

#### **B.4 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA**

1. Kanalizace
2. Zásobování vodou
3. Teplo + Elektrická energie
4. Odpadové hospodářství

#### **B.5 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, NÁVRH ASANACÍ**

#### **B.6 NÁVRH LHŮT**

### **C. ČÍSELNÉ ÚDAJE DOPLŇUJÍCÍ NAVRŽENÉ ŘEŠENÍ**

## **II. GRAFICKÁ ČÁST**

1. Situace širších vztahů 1:5000
2. Zákres do fotomapy 1:2000
3. Situace – hlavní výkres 1:1000
4. Situace – veřejná infrastruktura 1:1000
5. Situace – komunikace 1:1000

# **A. ZÁKLADNÍ ÚDAJE**

## **1. Důvody pro pořízení územní studie**

Hlavním důvodem pro zpracování Studie zástavby Chrastavy, lokalita 80.A dle schváleného ÚPO obce, připravit lokalitu k vyřešení vazeb uvnitř přestavbové zóny s charakterem bydlení venkovského typu (B) a vazeb na stávající infrastrukturu obce a na územní plán obce. Jedná se především o řešení územně technických, urbanistických a architektonických podmínek využití území. Studie zástavby navazuje na koncepci stávajícího schváleného Územního plánu obce Chrastava v této části a která zajišťuje v rámci studie s vymezení funkčních ploch. Pro dořešení vazeb a prověření správného vymezení ploch bydlení v této lokalitě bylo zadáno zpracování Územní studie soukromým investorem ing. Josefu Kopalovi pro její dořešení a napojení na IS navržením rozparcelování lokality, včetně dopravního řešení lokality s napojením na stávající IS a komunikace obce v této části a v souladu se stavebním zákonem. Projednaná územní studie, po té kdy pořizovatel schválí možnost jejího využití podle § 25 stavebního zákona, bude vložena do evidence územně plánovací činnosti a bude sloužit jako podklad pro rozhodování v území.

## **2. Základní cíle studie**

Cílem této studie v zadaném prostoru je především vytvoření předpokladů a podmínek pro umožnění zástavby a dostavby lokality nejen rodinnými domy s charakterem bydlení venkovského typu, ale i vzhledem k možnosti vyřešení technické infrastruktury s napojením na veřejné inženýrské sítě, řešení dopravní obslužnosti území, respektování vazeb na okolní krajinu a její specifika, včetně stávající zástavby a zástaveb povolených.

### **Pro tento záměr je nutno:**

Stanovit regulační prvky pro výstavbu v území a limity jeho využití

Organizačně zajistit soulad všech vazeb a předpokladů v území

### **V případě lokality 80.A to znamená:**

Zachovat a zhodnotit pozice významných přírodních prvků a chránit je před neuváženou a neúměrnou stavební činností:

a) Vytvořit urbanistický koncept dostavby pro danou

lokalitu b) Vymezit plochy zeleně rekreační

c) Zlepšovat podmínky pro volný pohyb v urbanizovaném území

Doprava: - vhodně navrhnout obslužnost lokality a především příjezdové komunikace, dole pod lokalitou 80,A Pobřežní ulice až k městské ČOV a asfaltová staveništní komunikace nahoře lokality, zatím v majetku ŘSD, obě s vazbou na dopravní infrastrukturu v této lokalitě 80.A

## **3. Podklady a zhodnocení dříve zpracované dokumentace**

„Zadání studie zástavby lokality ÚPO Chrastava 80.A - Pobřežní ulice, smíšené aktivity“

Pro zpracování této studie objednatel a dále pak zpracovatel předal zpracovateli v lokalitě 80.A - aktivity pod silnicí I/35“ od Odboru výstavby a plánování MÚ Chrastavy:

1) Schválený Územní plán obce Chrastava z roku 2014

Vyjádření SČVK Vratislavice n/N ze dne 6.02.2019

Vyjádření SČE Distribuce z hlediska napojení

Projektová dokumentace a rozhodnutí o povolení stavby skladovacího objektu pro schválené povolené DSP firmy Alfavaria z roku 2014

PD pro budoucí výstavbu RD a hosp. objektu pro manželé Stehlíkovi v dané oblasti na

p.p.č. 118/5, 121/25 a 118/5, v k.ú. Dolní Chrastava

- 2) Mapové podklady v digitální formě obsahující snímek pozemkové mapy a výškopis stávajícího stavu
- 3) Zadání územní studie z listopadu 2018  
Projekční podklady a studie zástavby pro dílčí lokality  
Výpis hlavních a dotčených vlastníků v řešeném území

#### **4. Vyhodnocení splnění zadání a projednání**

V návrhu územní studie jsou zapracovány a splněny požadavky zadání.

##### **Vyhodnocení splnění požadavků je řešeno následně**

- 1) Návrh zástavby je na rozvojových plochách pro bydlení rodinných domů. Ve studii je orientačně stanoven rozsah stávající a navrhované zástavby. Plocha pro lokalitu 80.A se mění v rozsahu funkčního vymezení ploch Územním plánem. Návrh byl zpracován na základě vyjádření majoritního majitele pozemků v této části lokality 80.A pana Kupského a pana Dušana Stehlíka majitele p.p.č.121/25, 780/6 a 118/5, v k.ú. Dolní Chrastava, kteří jsou objednateli vypracování studie dle zadání města. Řešení vychází z konzultací a jednání s nimi a v souladu se zadáním města Chrastavy. Pro bydlení rodinných domů v této lokalitě je vymezena plocha 2,3549 ha, z celkové plochy lokality 3,2533 ha, na které se předpokládá výstavba max. 14 rodinných domů s napojením na místní komunikační síť a infrastrukturu.
- 2) Vyřešení dopravní obslužnosti lokality - v návrhu studie jsou zapracovány požadavky dopravní a technické infrastruktury - propojení místních komunikací p.p.č. 814/1 a 124/1 podél toku Jeřice a propojení oficiální komunikace ŘSD na vrchní straně pozemku s p.p.č. 771/1, všechny v majetku obce. Vzhledem k budoucímu bydlení rodinných domů uvnitř oploceného pozemku v majetku pana Jana Kupského, Pobřežní 29, 46331 Chrastava, nebude provedeno řešení pěších komunikací – jak ve vazbě na obslužné komunikace, tak i s ohledem na stávající dopravní řešení. Totéž bude provedeno u nepředané stávající komunikace ve vrchní části lokality ve vrchní části lokality s propojením dosud nepředané a nezkolaudované komunikace ŘSD s p.p.č. 771/1.
- 3) Budou respektovány prvky systému zeleně ZR a nezastavitelné plochy ze zadání - v návrhu pak je řešeno využití těchto ploch pro potřeby relaxace a jako parková zeleň v částech parcel v majetku pana Kupského.
- 4) Návrh parcelace a zástavby respektuje požadavek na minimální plochu na výstavbu RD 1000 m<sup>2</sup> s maximální zastavěností do 25% pozemků a vzdálenost hranice zástavby minimálně 6,0m od budoucích komunikací a 5m od sousední hranice pozemku.
- 5) V souladu je i řešené možné napojení na pěši a cyklostezku v Pobřežní ulici směrem na Bílý Kostel.

#### **5. Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování**

V této územní studii jsou zahrnuty jednotlivé prvky, které zabezpečí trvalý soulad všech přírodních civilizačních a kulturních hodnot v území se zřetelem na péči o životní prostředí a ochranu jeho hlavních složek (půdy, vody a ovzduší).

#### **6. Způsob zpracování studie**

- I. Textová a tabulková část
- II. Grafická část

##### **Způsob zpracování dokumentace:**

Způsob zpracování návrhu je digitální, digitální část je uspořádána podle výkresů v grafické příloze.

Územní studie je zpracována digitálně ve formátu dwg nad vektorovým katastrálním a výškopisným mapovým podkladem v měřítku 1:1000 a 1:5000. Bude předána objednateli městu Chrastava 3x v klasické (papírové) formě a návrh 1x v digitálním formátu PDF, textová část ve formátu Word.

## **B. ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE**

### **B.1 Urbanistická koncepce**

#### **1. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ**

Řešené území se nachází v západní části obce Chrastava v katastrálním obvodu Dolní Chrastava. Podle územního plánu sídelního útvaru je tato lokalita v návrhové části označena 80.A. Řešené území v k.ú. Dolní Chrastava (vyznačeno hranicí řešeného území) je vymezeno z jihu p.p.č. 124/1 (ost.komunikace), ulice Pobřežní, dále pak p.p.č. 814/1 (ost.komunikace), která navazuje na ulici Pobřežní a stáčí se na západ. Ze severu je to dosud nepředaná asfaltová komunikace od ŘSD, která navazuje na p.p.č. 777/1, asfaltovou komunikaci, která je východní hranicí a spojnici tunelu pod dálnicí s Pobřežní ulicí.

#### **2. SPECIFICKÉ CHARAKTERISTIKY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ**

Charakteristickým rysem řešeného území je přechod mezi zastavitelným územím obce na jižní části nad Pobřežní ulicí a nezastavěnou částí přecházející do volné krajiny na severu.

- Z hlediska morfologického je území svažité od severního okraje hranice dálnice k jihu ulici Pobřežní. Nadmořská výška se pohybuje v rozmezí cca mezi 260 m n m. (ve střední část pozemku) po 340 m n m. (na severním okraji).
- Z hlediska kulturně historického zde byla pouze rozptýlená zástavba venkovského typu, nejsou zde památkově chráněné objekty a tudíž netvoří limity pro jeho další stavební rozvoj, není zde ani důvod k archeologickému průzkumu.

#### **3. ZÁJMOVÉ ÚZEMÍ, ŠIRŠÍ VZTAHY**

Řešené území navazuje na stávající zástavbu podél hlavní komunikace silnice III.třídy č.27241 směrem k řešené lokalitě. Lokalita splňuje z hlediska širších vztahů požadavky kladené na bydlení. Obytná část lokality je umístěna v relativně klidném přírodním prostředí podél hlavní komunikace této části obce, přitom je možné napojení na technickou a dopravní infrastrukturu v této části obce. Z hlediska významu pro obec je lokalita vnímána jako rozšíření obytné zóny obce v této části jako nástup do venkovské krajiny a do rekreační zóny. Řešené území rozděluje vedení VN.

#### **Z pohledu veřejné občanské vybavenosti:**

- a. - V řešeném území je škola v dostupné vzdálenosti na náměstí města, včetně předškolního zařízení pro novou zástavbu bude sloužit stávající základní škola i školka s docházkovou vzdáleností do 1000 m. Tyto zařízení mají dostatečnou kapacitu.
- b. - V řešeném území není střední škola, budou využívány školy v jiných blízkých městech (Liberec a.p.).
- c. - Obchodní zařízení a služby – stávající vybavenost je v lokálním centru Chrastavy
- d. –Zdravotnické zařízení – stávající zařízení je v lokálním centru Chrastavy.

Z hlediska přístupnosti území je lokalita přístupná pomocí stávajících komunikací

a nově navržených komunikací a dopravně napojitelná jak na Pobřežní ulici, tak na stávající místní komunikace. Četnost dopravy se zástavbou řešeného území zvýší minimálně – pro každou ulici o cca 20 průjezdů za den. Hromadná doprava osob je a bude zabezpečována autobusovými linkami kraje vedenými v hlavní silnici č.35.

Hlavní trasa lokality bude vedena ve směru západ – východ, propojující tuto obytnou zónu obce, ulice Pobřežní.

Cyklistické trasy jsou napojeny na současnou vybudovanou cyklostezku

#### **4. OBECNÉ ZASADY URBANISTICKÉ KONCEPCE**

##### **Požadavky vyplývající z územního plánu obce**

Závaznou územně plánovací dokumentací vyššího stupně je schválený Územní plán Chrastava. Navrhované využití řešeného území rozvíjí koncepci platného územního plánu i nového konceptu a je v souladu s rozvojovými plochami funkčně vymezenými územním plánem a dále je rozpracovává. Jsou zde plochy pro bydlení i plochy rekreační a urbanizované zeleně .

##### **Základní principy řešení**

Základním principem řešení je stanovení regulačních pravidel u jednotlivých funkčních ploch s jasně definovanými stavebními objekty umožňujícími variantní řešení – stavební čáry, výšky, objemy, při dodržení navržených kompozičních principů – dopravní trasy, pěší osy, rytmus bloků a systém infrastruktury.

Územní studie respektuje koncepci navrženou v návrhu ÚP Chrastavy a dále ji rozpracovává. Základem koncepce urbanistického řešení je rozdělení řešené zastavitelné plochy mezi nízkopodlažní zástavbu pro bydlení (v rodinných domech) a plochu vymezenou jako urbanizovanou rekreační zeleň. Obě části jsou navzájem prostorově odděleny. Hlavní kompoziční osu tvoří nová místní obslužná komunikace vedená zhruba středem lokality, orientovaná zhruba sever – jih je obousměrná a propojuje všechny budoucí pozemky lokality s místní komunikační sítí. Součástí nových komunikací je i prostor pro nádoby na tříděné odpady a parkovací plochou pro odvoz těchto nádob.

##### **Plochy pro bydlení**

Základním urbanistickým záměrem je nová zástavba pro rodinné domy, ve vazbě na původní zástavbu v místě lokality a navazujících ulic. Původní zástavba zůstane v současném charakteru, byť s bytovým fondem v různém technickém stavu. Nové rozvojové plochy pro bydlení ( p.p.č. 124/4, 132/1, 137/1, 137/5 a 138/8 ) v majetku pana Kupského a ( p.p.č. 97/3, 97/4, 116/3 118/5 121/5 a 780/6 ) v severovýchodní části v majetku jiných osob) jsou vymezeny především severně a severovýchodně od stávající obytné zástavby. V této části má bydlení rozhodující podíl a význam, i když je přípustný i podíl jiných činností, především doplňující povolený skladový areál firmy ALFAVARIA. Tento prostor bude dostavěn rodinnými domy jak podél stávajících obslužných komunikací, tak i podél nových komunikací. Rodinné domy budou jak izolované s velikostí parcel od 1 000m<sup>2</sup> do 1582 m<sup>2</sup>. Navazujícím urbanistickým záměrem bude i přechod mezi bydlením v nových rodinných domech a současným bydlením v rodinných domech.

##### **Funkční složky území**

Územní studie přebírá funkční využití ploch v rozsahu řešeného území z územního plánu. Vymezuje v něm území zastavitelné a území nezastavitelné. Hlavní funkce v území zastavitelném jsou popsány v následujícím textu podle této struktury:

##### **Plochy pro bydlení charakteristika a hodnocení stavu**

Jako plochy pro bydlení jsou vymezeny plochy, ve kterých má bydlení rozhodující

podíl a význam. Podle podílu jiných činností i podle charakteru zástavby jsou tyto plochy zařazeny do funkčních typů:(vyskytující se v řešeném území). Do této kategorie jsou zařazeny různé urbanistické formy bydlení v rodinných domech (RD) se zahradou určenou pěstování ovoce a zeleniny a i k rekreaci. U této kategorie zpravidla nejsou do parterů domů umísťovány plochy nebytových funkcí

V lokalitě jsou tyto plochy zastoupeny jak v návrhu k zástavbě (rozvojové), tak jsou i stávající. Výstavba na nových doplňujících plochách, dosud nezastavěných, které již jsou připravovány a kde existují předpoklady pro napojení na technickou infrastrukturu. Nová zástavba musí respektovat míru hustoty zástavby, aby nevznikaly nové přehuštěné soubory a navržená hustota zástavby je považována jako maximální.

### **Plochy pro technickou vybavenost (TE, TO, RN)**

Jako plochy pro technickou vybavenost území jsou vymezeny plochy, které mají důležitý význam pro zajištění plné funkce a životaschopnosti řešeného území případně i širšího okolí. Podle charakteru tvoří technickou vybavenost plochy pro kontejnery na separovaný odpad, dále stavby liniové navazující na dopravní stavby.

V souladu s platnými vyhláškami jsou závazné regulativy a limity využití území specifikovány výkresovou a textovou částí.

Zastavitelné území obsahuje plochy zastavěné nebo k zastavění navržené nebo plochy určené pro jiné urbanistické záměry.

Plochy urbanizované zeleně (ZR)

Jako plochy urbanizované zeleně jsou vymezeny poměrně rozsáhlé plochy, které jsou dány stávajícím charakterem území v severovýchodní části

Další významnou část zeleně tvoří vyhrazená zeleň -zahrady RD

## **5. ZÁSADY REGULACE ÚZEMÍ – REGULAČNÍ PRVKY PLOŠNÉHO, PROSTOROVÉHO A ARCHITEKTONICKÉHO USPOŘÁDÁNÍ**

V souladu s platnými vyhláškami jsou závazné regulativy a limity využití území specifikovány výkresovou a textovou částí. Zastavitelné území obsahuje plochy zastavěné nebo k zastavění navržené nebo plochy určené pro jiné urbanistické záměry.

### **Obecné podmínky k prostorové a plošné regulaci:**

V plochách všech funkčních typů území zastavitelného jsou přípustné:

- nezbytné přístupové a příjezdové komunikace, odstavné a provozní plochy pro přímou obsluhu funkční plochy, (zejména místní a účelové komunikace, parkoviště, obratiště, manipulační plochy – v kapacitě potřebné pro provoz v lokalitě) .
- liniové stavby technické infrastruktury (inženýrské sítě jako vodovod, kanalizace, elektrorozvody, telekomunikační kabely)
- stavby technické infrastruktury pro přímou obsluhu plochy (zejména malé čistírny odpadních vod, přečerpávací stanice kanalizace, lokální prostory pro sběr komunálního odpadu, které svým významem a velikostí není účelné vymežit samostatnou funkční plochou)
- malé vodní plochy (které svým významem, velikostí a charakterem není účelné vymežit samostatnou funkční plochou)

### **Rozdělení území:**

Základním regulativem je rozvržení území na zastavitelné a nezastavitelné:

**Území nezastavitelné** – jedná se o plochy urbanizované zeleně a plochy pro řešení dopravní obslužnosti.

**Území zastavitelné** - obsahuje stavby na jednotlivých funkčních plochách. Stavební činnost je v tomto území řízena regulativy uvedenými níže.

**Území zastavěné** – jedná se o stávající zástavbu, stavební činnost je v tomto území řízena regulativy pro území. Funkční členění na jednotlivých



urbanizovaných plochách je v grafické části dokumentace vyznačeno barevným rozlišením kategorie funkce a označením typu tak, jak je shora uvedeno.

Maximální zastavění pozemku v lokalitě 20%

- Ztvárnění objektů – tvar a sklon střechy nejsou pro objekty rodinných domů specifikovány.
- Podlažnost - objekty rodinných domů budou dvoupodlažní nebo přízemní s obytným podkrovím. Stavby pro bydlení mohou být podsklepeny – lze využít u svažitého terénu a podsklepení řešit spíše jako technický suterén, garáže a pod.
- Garáž může být součástí objektu (vestavěná nebo přistavěná). Na vlastním pozemku bude dále min 1 odstavné stání, u objektů nad 150 m<sup>2</sup> budou min.2 stání.

## **b. Regulační čára zástavby**

Udává hranici plochy určené k zastavění a polohu výstavby hlavního objektu. Před regulační čárou smí vystupovat balkony, arkýře nebo jiné konstrukce přiměřené rozsahem a tvarem, které jsou součástí hlavního objemu objektu.

Vzdálenost regulační čáry od hranice veřejného pozemku je stanovena u domů situovaných u nových komunikací 6m až 10m od koridoru komunikace, u domů situovaných podél stávajících zklidněných komunikací se stísněnými poměry 6 m od koridoru komunikace. V území je limitující hranicí pro zástavbu ochranné pásmo VN vedení 10 m od krajního vodiče, které může být sníženo zajištěním výměny stávajícího vedení VN za izolované vodiče na 1,5 m od krajního vodiče.

Minimální vzdálenost sousedních objektů 7m. Standardně je prostor výstavby omezen čarou zástavby boční hrany domu od hranice pozemku minimálně 5m. To však znamená, pokud bude vzdálenost od hranice jednoho domu 3m, musí být sousední objekt vzdálen od hranice min 7m. Pro další případy platí podmínky uvedené ve Vyhl.268 a 269/2009Sb.

- Pozemkový koridor pro hlavní novou obslužnou komunikaci v obytné zástavbě v pozemcích v majetku pana Kupského, se jedná o neveřejnou účelovou komunikaci o šířce pruhu dole od elektronické závory k výhybně u budoucího RD č.2 v šířce 5,0 až k rozbočce cesty ke Kupským a vlevo nahoru, k budoucím bude komunikace o šířce pruhu 6,0 m, ukončená plochou pro otáčení vozidel pro odvoz odpadu a pro případ použití hasičského auta. Stávající komunikace pod průtahem města (zatím ve správě ŘSD) bude sloužit jako příjezdová komunikace navrhovaných 6ti RD na p.p.č. 97/1, 97/3, 97/4 (RD 12 a13), na p.p.č. 116/1 (RD 10 a 11) a na p.p.č. 121/26, 121/25, 780/6 a 118/5 (RD 8 a 9) Pro úpravu příjezdové stávající komunikace bude nutné projednat se stávajícími majiteli jejich odkup do vlastnictví obce tak, aby umožnil výhledovou úpravu komunikace na šířku 5,5m.

## **c. Požadavky na materiály architektonického řešení**

- Pro použité materiály nejsou specifikovány žádné regulativy s výjimkou zákazu aplikace neotestovaných, zdravotně závadných materiálů, (bez přiložených dokladů o shodě) prvků či postupů. Nedoporučujeme používat hliníková, kovová okna, nejlépe používat dřevěné prvky u obkladů, oken i dveří.

- Oplocení pozemku podél komunikací bude dřevěné, přípustné je i oplocení kovové, je přípustná podezdívka do 0,45m, u oplocení do volné krajiny a mezi sousedy je přípustný i průhledný plot bez podezdívky, výška plotu do komunikace max. 1,4m do volné krajiny a mezi sousedy max.1,6m. Pevné oplocení doplní živý plot.

- Stavby zahradní architektury (altány, venkovní bazény, zahradní krby, zpevněné terasy do 50 m<sup>2</sup>) je možno umístit především v zadních částech parcel

- Odpady - Součástí oplocení jednotlivých objektů rodinných domů bude box pro nádobu pro sběr tuhého komunálního odpadu tak, aby vyhovovaly po stránce hygienické, estetické i technické (příjezd) a aby byly pohledově kryté z



komunikace. Box lze kombinovat s elektroměrovou skříní.

- Terénní úpravy a zeleň – Výstavbou nebude v zásadě měněn reliéf terénu, změna nivelety za účelem vyrovnaní terénu nebude více než 1,5m. Součástí každého návrhu objektu budou sadové úpravy s požadavkem výsadby střední a vysoké zeleně min.5m<sup>2</sup> na obyvatele.

#### **d. Další zásady výstavby**

- základním regulativem je rozvržení velikostí a vzájemné vazby urbanistických ploch pro jednotlivé funkce:

- regulace charakteru zástavby vymezením funkčního typu jednotlivých ploch a upřesněním pomocí regulativů a limitů na rozvojových plochách
- udržení zásadní myšlenky členění dané lokality

#### **6. Limity využití území**

Při řešení Územní studie jsou respektována ustanovení obecně závazných právních předpisů a norem, budou dodržena všechna ochranná a bezpečnostní pásma, pokud se řešeného území dotýkají. Jedná se o ochranné pásma vedení VN. Toto pásmo je vyznačeno v grafické části dokumentace a ochranná pásma podzemních vedení jsou daná právními předpisy.

#### **Limity intenzity stavebního využití pozemků**

Studie stanovuje limity využití pozemků a intenzitu zastavění:

- Je vyjádřen ohraničením zastavitelného území, intenzitou zastavění (max.8 rod.domů v soukromých parcelách pana Kupského a max. 6 RD u komunikace v horní části pod komunikací ŘSD), výškou zástavby, max. plošnou mírou jednotlivých typů objektů a jejich prostorovým vymezením
- Jako zavazující je vymezena nezastavitelnost ploch urbanizované zeleně

#### **Další limity využití území**

V řešeném území nejsou stanovena zátopová území, nejsou stanovena ochranná pásma výrobních aktivit, kromě povolené stavby skladu firmy Alfavaria a ani jiné významné limitující prvky vyplývajícími z technických podmínek, kromě výše uvedených limitů. Součástí je i vymezení ochranného pásma komunikace I/35 v horní části zástavby RD 5 – 8 (v majetku pana Kupského) bude mezi budoucím skladovacím areálem vedle silnice I/35 a těmito RD, ochranná zelená stěna v šířce 7,0m a to po celé délce hranice pruhu pozemků RD 5 – 8, tvořená vyššími křovinami a stromovím, kdy budoucí RD jsou vzdáleny od hranice silnice I/35 minimálně 40m. Budoucí domy RD 9 – 14 jsou chráněny protihlukovou stěnou ukončenou za budoucím hospodářským objektem pana Stehlíka a ostatní budoucí RD jsou chráněny protihlukovou stěnou podél hranice pozemku silnice I/35, která je umístěna výškově nad pozemky pro výstavbu RD a tvoří vrchní část spádu terénu, kdy se terén pozemků RD lomí k Jeřici.

### **B.2 ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ**

#### **1.Kvalita životního prostředí**

Územní celek této části Chrastavy zaujímá v obraze obce v k.ú. Dolní Chrastava okrajovou plochu. Zeleň v tomto území infiltruje do volné přírody směrem k lesíku na p.p.č. 41/3. Omezujícím regulativem z hlediska životního prostředí bude omezení realizace objektů pro drobné domácí zvířectvo v řešeném území.

#### **2. Systém zeleně ochrany krajiny**

Systém řešení zeleně v dané lokalitě vychází ze základní koncepce ozelenění zastavěného území. Důležitým kritériem je návrh sadových úprav v jednotlivých projektech stavebních objektů, který nelze určit ve fázi urbanistické studie. Je třeba zde uplatnit povinnost realizátora příslušné stavby postupovat v těsné spolupráci s odborem životního prostředí obce v intencích Územního plánu obce Chrastavy. Ve

výkresové části je zeleň rozlišena podle funkčního využití v souladu se zásadami a s funkčním využitím dle Územního plánu Chrastavy.

### **Strategie a konkrétní řešení v návrhu**

Návrh ploch vymezených jako urbanizovaná zeleň v řešeném území vychází z ÚPO obce Chrastavy. Nově upravené plochy na okraji řešeného území, s doplňkově vysázenou liniovou zelení budou využity i k optickému uzavření obytné zóny.

### **Systemy nově navržené zeleně:**

Nová zeleň bude součástí návrhu budoucích majitelů rodinných domů v lokalitě

#### **Zemědělská půda**

Velká část výměry řešeného území je tvořena zemědělskou půdou, v evidenci nemovitostí zařazenou jako trvalé travní porosty a zahrady. Kvalita ZPF je daná zařazením do BPEJ. Stav využívání zemědělské půdy je odlišný od stavu evidenčního, neboť po změnách v majetkoprávních vztazích došlo k likvidaci zemědělské výroby v této lokalitě. Veškerá původní orná půda byla zatravněna - způsob zatravnění je nejasný, takže dnes zde existují plochy charakteru trvalých travních porostů. Tyto travní porosty jsou pouze na části plochy využívány extenzivním způsobem, na podstatné části však leží ladem.

## **B.3 DOPRAVA**

### **3.1. Obecně:**

Základním podkladem pro řešení studie lokality je schválený územní plán Chrastava. Dopravní řešení navazuje na stávající místní síť vztahenou k hlavní komunikaci v této části obce, silnici I.třídy č. I/35. Rozsah zástavby v lokalitě znamená minimální navýšení četnosti pohybu osobních vozidel.

Návrh dopravních tras uvnitř lokality rodinných domů umožňuje dopravní obsluhu. Jednotlivé trasy budou sloužit jako obslužné komunikace se zárukou návrhových podmínek pro vozidla hasičů, vozidla pro odvoz odpadků atd. Návrh tras pro pěší pak bude splňovat podmínky Vyhl.č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb, osobami s omezenou schopností pohybu a orientace. Návrh bude v souladu s podmínkami ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací a TP 103 - Navrhování obytných zón.

#### **Silniční doprava:**

Navržené nové komunikace navazují na stávající komunikační síť jmenovitě ulici Pobřežní, p.p.č.124/1, která je bez chodníků vzhled k minimální dopravní obslužnosti v této část Chrastavy. Maximální podélný sklon obslužných komunikací funkční třídy C3 bude 5%.

#### **Hromadná doprava osob:**

Hromadná doprava osob je v zájmovém území reprezentována autobusovou dopravou v hlavní silnici I/35 spojující Chrastavu s Libercem na straně jedné a Jablonné v Podještědí na straně opačné, kdy autobusové nádraží je vzdáleno cca 800m a nádraží ČD je vzdáleno cca 500 m od zástavby. V nejbližší době bude převládat individuální automobilová doprava obyvatel řešeného území.

#### **Klidová doprava :**

Studie předpokládá že jednotliví uživatelé domků využívají pro parkování své pozemky a garáže. U každého domu jsou předpokládána min. 2 stání. Pro návštěvy je možnost parkování na 1,50m pruhu, který je součástí nových komunikací.

#### **Nemotoristická doprava**

Nemotoristická pěší doprava je reprezentována 1,50 m pruhy pro odstavení vozidel a pěší podél obslužných komunikací.

**Cyklistická trasa** - Místní cyklistická doprava může být vedena po nové cyklostezce směrem na Bílý Kostel a dále po samostatných pěších komunikacích. Systém umožní propojení nové i stávající zástavby. Na obslužných komunikacích bude cyklistická doprava vedena po komunikaci.

#### **Dopravní řešení:**

Řešené území bude dopravně pojednáno v části majetku pana Kupského jako zóna s dopravním omezením v uzavřené zóně. Dopravní omezení bude vyznačeno na vjezdech do obytného prostoru značkami IP. Současná silnice v severovýchodní části která je v prozatímním majetku ŘSD bude pro budoucích 5 RD dopravně dostačující

### **B.4. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA**

#### **Orientační**

Počet rodinných domů (standardně 1 byt) celkem 14            50 obyvatel

#### **Kanalizace:**

V současné době není zájmové území napojeno na systém splaškové ani dešťové kanalizace. Z tohoto důvodu je nutné vybudovat novou stoku splaškové kanalizace do stávající městské ČOV s vyústěním vyčištěných odpadních vod do místní vodoteče, řeky Jeřice. Dešťové odpadní vody budou zasakovány na pozemcích jednotlivých RD.

#### **2. Zásobování vodou**

Možnost napojení dle vyjádření správce vodovodu je určeno z vodovodu v horní části a to ze stávajícího vodovodního řadu PVC 90 na p.p.č.530. Nový vodovodní řad povede novou komunikací a bude zokruhován. Na potrubí bude osazen 1 požární hydrant.

#### **Zásobení teplem**

Tato studie řeší koncepčně zásobování teplem pro obytnou zónu. Všechny nové RD budou řešit teplo pro svůj RD samostatně pomocí elektrické energie objekty:

14 RD x 15 kw = 210 kW celkem

#### **3. Elektrická energie**

##### **Zásobování el.energií - Kabelové distribuční rozvody NN**

V současné době prochází napříč řešeného území stávající vrchní linka VN 35kV, která je ve správě ČEZ Distribuce. Ve studii je popsán návrh provedení distribučních rozvodů NN v rámci navrhované výstavby charakteru bydlení RD. Pro zajištění požadovaného příkonu se v dané lokalitě nachází stávající trafostanice na p.p.č. 530 na kterou je možné tuto lokalitu napojit. V rámci průmyslové zóny jsou jednotlivé objekty a parcely připojeny na distribuční rozvody.

##### **Navrhované řešení distribuční rozvodů NN**

Distribuční kabelové rozvody NN budou vycházet z rozváděče stávající trafostanice. Kabelové distribuční rozvody NN 0,4kV budou navrženy kabely 3 x 240 AYKY jako okružní vedení zajišťujících bezporuchové napájení všech navrhovaných rodinných domů (případně stávající zástavby). Jednotlivé rodinné domy budou připojovány pomocí přípojkových (rozpojovacích) skříní. Přípojkové skříně budou společně s elektroměrovými rozváděči instalovány do prefabrikovaných (plastových) pilířků instalovaných na hranici pozemků. Osazení pilířků bude provedeno dle Podmínek připojování a provozu elektrických zařízení v rozvodné síti ČEZ Distribuce.

#### **4.5.Odpadové hospodářství**

Problematika řešení odpadového hospodářství daného území vychází z koncepce řešení zneškodňování odpadů vznikajících na území obce Chrastava. Subjektem, oprávněným k podnikání v nakládání s komunálními odpady je firma nasmlouvaná městem Chrastava. V řešené lokalitě je a bude sběr tuhého komunálního odpadu organizován v souladu s tezí maximálního třídění na úrovni producentů a zajišťován oprávněnou organizací. V jižní části obytné zóny je vyčleněna plocha pro umístění kontejnerů na separovaný odpad (TO).

V rámci stavebních povolení jednotlivých objektů je nutno vymezit rezervní plochy pro stanoviště nádob pro sběr odpadu tak, aby vyhovovaly po stránce hygienické, estetické i technické (příjezd). Tyto plochy budou u rodinných domů umístěny na vlastním pozemku, například zabudovány do oplocení, tak aby byly pohledově kryté z chodníku nebo komunikace.

#### **B.5 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, NÁVRH ASANACÍ**

V části zadání jsou jako závazné navrženy veřejně prospěšné stavby. Pro veřejně prospěšné stavby lze pozemky, stavby a práva k nim vyvlastnit. Veškerá vedení inženýrských sítí jsou definována jako veřejně prospěšné stavby.

##### **Stavby vodohospodářské a energetické:**

**Kanalizace** - Stavba hlavních stok procházejících řešeným územím od zaústění do hlavní stoky vedoucí do městské ČOV. Stoka na pozemcích pana Kupského vede od budoucího RD č.8 v nové budoucí komunikaci na hranici pozemku, kde se napojí pod budoucím RD č.1 na přívaděč splaškové kanalizace do ČOV. Druhá budoucí stoka pro odvedení splaškových odpadních vod z budoucích RD č.9 – 14 povede ve stávající komunikaci ŘSD do ulice p.p.č.777/1 a napojí se kolmo v Pobřežní ulici, kde bude napojena kolmo na hlavní přívaděč splaškové kanalizace do městské ČOV.

**Zásobení vodou** – Na základě vyjádření správce vodovodu v Chrastavě SčVK Vratislavice povede zaokrouhlený vodovodní řad celou lokalitou 80.A a to jednou větví přes p.p.č. 781/1 povede touto parcelou k p.p.č.118/2, kde se na budoucí otočce pro vůz komunálního odpadu a pro hasiče napojí na budoucí budovaný vodovodní řad vedený v souběhu s novou kanalizací v nové komunikaci k RD č.1. Budoucí RD č.9 – 14 budou napojeny z vodovodního řadu vedle komunikace ŘSD.

##### **Asanační zásahy**

Koncepce urbanistické studie nezasahuje do existující zástavby, rozvojové plochy jsou navrženy na území ZPF. Za nutné je třeba považovat úpravy oplocení vyvolané veřejně prospěšnými stavbami infrastruktury zajišťujícími základní obsluhu území.

#### **B.6 NÁVRH LHŮT AKTUALIZACE**

Návrh studie je zpracován v období 08/2018 a schválení se předpokládá v I.pololetí 2019. Projednaná studie se po schválení stane doplňujícím územně plánovacím podkladem a bude neopominutelným podkladem pro rozhodování v řešeném území.

## **C. ČÍSELNÉ ÚDAJE DOPLŇUJÍCÍ NAVRŽENÉ ŘEŠENÍ**

### **BILANCE PLOCH ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ**

Plochy k bydlení 1- 8 RD plochy v majetku p.Kupského celkem **9 502 m<sup>2</sup>**

Plochy nových komunikací **1543 m<sup>2</sup>**

Plochy k bydlení 9 - 14 RD plochy celkem **7 079 m<sup>2</sup>**

Plochy návrhové k bydlení **celkem 16 581 m<sup>2</sup>**

Plochy zeleně **2 926 m<sup>2</sup>**

Plochy zastavěné stávajícími rodinnými domy **8 428 m<sup>2</sup>**

Plochy s vydaným stavebním povolením, dosud nezastavěné **2 604 m<sup>2</sup>**

Plocha stávající komunikace **451 m<sup>2</sup>**

**C e l k e m plocha řešeného území 32 533 m<sup>2</sup>**

### **Seznam dotčených parcel kat.území Dolní Chrastava**

#### **Stavební parcely**

#### **V majetku pana Jana Kupského, Pobřežní 29,463 31 Chrastava**

**St.p.č. 61/1** – o výměře 1436 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří

**St.p.č. 61/1** – o výměře 460 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří

**St.p.č. 399** – o výměře 154 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří

**P.p.č.121/2** – o výměře 603 m<sup>2</sup>, Trvalý travní porost (TTP)

**P.p.č.128/3** – o výměře 63 m<sup>2</sup>, ostatní plocha

**P.p.č.128/4** – o výměře 566 m<sup>2</sup>, TTP

**P.p.č.132/1** – o výměře 10587m<sup>2</sup>,TTP

**P.p.č.137/1** – o výměře 4622m<sup>2</sup>, ost. plocha

**P.p.č.137/2** – o výměře 629m<sup>2</sup>,TTP

**P.p.č.137/5** – o výměře 265m<sup>2</sup>,TTP

**P.p.č.137/6** – o výměře 5m<sup>2</sup>,ost. plocha

**P.p.č.137/7** – o výměře 36m<sup>2</sup>,TTP

**P.p.č.137/8** – o výměře 324m<sup>2</sup>,ost.plocha

**P.p.č.781/2** – o výměře 297m<sup>2</sup>,ost.komunikace

#### **V majetku pana Michala Paláta, Dolní Vítkov 20, 463 31 Chrastava**

**P.p.č. 97/1** – o výměře 416m<sup>2</sup>, zahrada

**P.p.č. 97/3** – o výměře 581m<sup>2</sup>, TTP

**P.p.č. 97/4** – o výměře 1116m<sup>2</sup>, zahrada

#### **V majetku těchto občanů:**

a) **Paní Ivany Novotné, Donínská 63, 463 34 Hrádek nad Nisou**

b) **MVDr. Martina Novotného, Pobřežní 3, 463 31 Chrastava**

c) **Ing. Ivana Valáška, Růžová cesta 544, 541 01 Trutnov**

d) **Ing.PhD, Jarmila Valáška, Za Škodovkou 536/16, 500 04 Hradec Králové**

**P.p.č.116/1** – o výměře 2925 m<sup>2</sup>, zahrada

**P.p.č.779/2** – o výměře 225 m<sup>2</sup>, ost.komunikace

#### **V majetku pana Dušana Stehlíka, Střelecký vrch 695,463 31 Chrastava**

**P.p.č.121/25** o výměře 1670 m<sup>2</sup>, zahrada

**P.p.č.118/5** – o výměře 139 m<sup>2</sup>, zahrada

**P.p.č.780/6** – o výměře 120 m<sup>2</sup>, zahrada

**V majetku pana Zdeňka Stehlíka, Bílokostecká 4,463 31 Chrastava**

**P.p.č.118/2** – o výměře 632 m<sup>2</sup>, zahrada

**P.p.č.780/1** – o výměře 1159 m<sup>2</sup>, zahrada

**V majetku těchto občanů:**

a) **Pana Zdeňka Stehlíka, Bílokostecká 4, 463 31 Chrastava**

b) **Pana Dušana Stehlíka, Střelecký vrch 695,463 31 Chrastava**

**P.p.č.118/2** – o výměře 632 m<sup>2</sup>, zahrada

**P.p.č.780/3** – o výměře 197 m<sup>2</sup>, zahrada

**V majetku těchto občanů:**

c) **Pana Antonína Stehlíka, Bílokostecká 4, 463 31 Chrastava**

d) **Pana Zdeňka Stehlíka, Bílokostecká 4, 463 31 Chrastava**

e) **Pana Dušana Stehlíka, Střelecký vrch 695,463 31 Chrastava**

**St.p.č. 62** – o výměře 1298 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří

**P.p.č.121/3** – o výměře 1159 m<sup>2</sup>, zahrada

V Liberci březen 2019

Vypracoval Ing. Josef Kopal a kolektiv

IČO 16221796

Studničná 223/36

460 01 Liberec II