

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Akce:	Územní studie – rodinné domky Liberecká
Fáze:	Návrh
Objednatel	Město Chrastava Náměstí 1.máje 1 470 36 Chrastava
Číslo zakázky zhotovitele:	002/2008
Datum zpracování:	31.12.2008

AUTORSKÝ KOLEKTIV

Vedoucí projektant, urbanismus	Ing. arch. Jiří Plašil
Zodpovědný projektant	Ing. arch. Vladislav Hron
Spolupráce	Ing. arch. Eliška Šrutová
Doprava a dopravní zařízení	Ing. Ladislav Křenek
Vodní hospodářství	Ing. Petr Kořínek
Energetika, informační systémy	Ing. Boleslav Jagiello
Ochrana ŽP, ÚSES, ZPF a PUPFL, nelesní zeleň	Ing. Jan Hromek
Terénní průzkumy	Ing. arch. Eliška Šrutová
Grafické práce	Romana Svobodová

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI		
Kapitola	Návrh	Strana
A	Vyhodnocení řešené plochy	3
B	Podmínky pro vymezení a využití pozemků	3
C1	Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb	5
C2	Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní infrastrukturu	5
C3	Podmínky pro napojení staveb na veřejnou technickou infrastrukturu	6
D1	Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území	9
D2	Podmínky pro vymezená ochranná pásma	9
D3	Podmínky pro vymezení a využití pozemků ÚSES	9
E	Podmínky pro vytváření příznivého ŽP a ochranu veřejného zdraví	9
F	Vymezení veřejně prospěšných staveb, pro které lze vyvlastnit, resp. uplatnit předkupní právo	9
G	Stanovení pořadí změn v území (etapizace)	10
Kapitola	Odůvodnění	Strana
A	Údaje o způsobu pořízení Územní studie, účel umístování staveb, podklady	10
B	Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších vztahů	10
C	Údaje o splnění Zadání	11
D	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení	11
E	Informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na ŽP	12
F	Vyhodnocení důsledků řešení na ZPF a PUPFL	12
G	Údaje o počtu listů a počtu výkresů grafické části	12

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI		
Číslo	Název výkresu	Měřítko
1	Hlavní (koordinační) výkres	1 : 1000
2	Výkres dopravní a technické infrastruktury	1 : 1000
3	Prostorový výkres	1 : 1000

NÁVRH

A Vymezení řešené plochy

Řešená plocha Územní studie (dále jen Studie) je vymezena zadáním lokality s výčtem níže uvedených pozemků, určených ke zpracování úkolu. Hranice řešené plochy je vyznačena ve všech grafických přílohách dokumentace.

Lokalita:

Liberecký kraj, Město Chrastava, Liberecká ulice, p.p.č 430/1, 864/9č, 864/17č, 890/2č, 902č, 918, 864/8č, 863, 1435/2,3,4,5,6, 864/10, 917/2, st.p. 625, 851/35č, 856/2č, 855/13, 851/4č v k.ú. Chrastava I.

B Podmínky pro vymezení a využití pozemků

Studie navrhuje nové zastavitelné plochy pro městské bydlení nízkopodlažní a plochy smíšené centrální, zahrnující bydlení v integraci s podílem občanského vybavení. Dále navrhuje dopravní napojení těchto ploch ve funkčních kategoriích komunikací místních obslužných, komunikací přístupových a pěších. Funkční regulativ platného Územního plánu města Chrastava (dále jen ÚP) je upřesněn následovně:

Plochy obytné nízkopodlažní městského typu

- plochy jsou umístěny na samostatných parcelách s velikostí, danou charakterem odpovídající funkční kategorii s výměrou cca 900 – 1200m², jedná se o plochy s kompaktní individuální zástavbou, koeficient zastavění (k.z.) pozemku, udávající podíl zastavěné i zpevněné plochy v rámci zastavitelné plochy do 25%
- vzhledem k omezené ploše pozemku se v omezené míře přípouští pěstitelská a chovatelská činnost na pozemku pro vlastní potřebu
- nepřipouští využití pro jinou funkci, vyjimečně a podmíněčně se přípouští integrace doplňkové činnosti, nerušící hlavní funkci bydlení, přičemž funkce bydlení zaujímá min. 60% objemu objektu
- nepřipouští se výstavba doplňkových objektů na pozemku
- určujícím typem zástavby jsou rodinné domky obdélníkového půdorysu, řazené v souladu s tvarem pozemku, přípouští se podlažnost 1NP+1obytné podkroví, šikmé zastřešení, podélně umístěný hřeben.

Plochy smíšené centrální

- plochy jsou určeny pro bydlení městského typu ve spojení s jinou centrotvornou funkcí, sloužící především obyvatelům lokality, výběr složek občanského vybavení bude dán aktuálními potřebami lokality (např. předškolní výchovné zařízení, klub pro mládež, restaurace, prodej atd.....)
- určujícím typem zástavby je nízkopodlažní bytový dům nebo řadové uspořádání rodinných domků obdobného charakteru - zástavba bude vhodně navazovat na přilehlou zástavbu rodinných domků, tvar a objem zástavby bude blíže specifikován v době aktuální potřeby její realizace, přípouští se podlažnost 2NP+1obytné podkroví
- umístění občanského vybavení je zpravidla v 1.NP objektu
- umístění bydlení je zpravidla ve 2.NP+podkroví

Bilance ploch, výměry, přibližná kapacita využití ploch, etapizace výstavby

návrh funkce	označení	výměra	kapacita	etapa
plochy obytné nízkopodlažní městského typu	1-38 (RD)	45595	38b.j.	1.etapa
komunikace obslužné		5703		
komunikace přístupové		527		
pěší plochy		2823		
veřejná zeleň		3119		
celkem RD		54800		
plochy smíšené centrální,	A+B (BD)	3328	cca12b.j.	2.etapa
komunikace přístupové		736		
pěší plochy		2188		
veřejná zeleň – veřejné prostranství		1466		
celkem BD		7726		
celkem RD+BD		62526	cca 50b.j.	1.+ 2. etapa

Plocha obytná nízkopodlažní městského typu, výměry parcel, kapacita využití, stanovení k.z.

označení objektů	celková výměra pl. v m2, kapacita	z toho plocha nadzemních objektů a zpevněných ploch	% podíl zastavění nadzemními objekty a zpevněnými plochami	% podíl zastavění pouze nadzemními objekty
1	1703 1b.j.	135+43=178	10	8
2	1374 1b.j.	135+55=190	14	10
3	1162 1b.j.	135+65=200	17	12
4	1132 1b.j.	135+65=200	18	12
5	1085 1b.j.	135+65=200	18	12
6	1051 1b.j.	135+65=200	19	13
7	1254 1b.j.	135+58=193	15	11
8	1099 1b.j.	135+26=161	15	12
9	1676 1b.j.	135+44=179	11	8
10	1345 1b.j.	135+25=160	12	10
11	1385 1b.j.	135+57=192	14	10
12	1376 1b.j.	135+32=167	12	10
13	973 1b.j.	135+44=179	18	14
14	980 1b.j.	135+18=153	16	14
15	1025 1b.j.	135+63=198	19	13
16	977 1b.j.	135+54=189	19	14
17	998 1b.j.	135+25=160	16	14
18	1009 1b.j.	135+54=189	19	13
19	1041 1b.j.	135+44=179	17	13
20	1022 1b.j.	135+24=159	16	13
21	1043 1b.j.	135+50=185	18	13
22	1036 1b.j.	135+57=192	18	13
23	1026 1b.j.	135+25=160	16	13
24	1014 1b.j.	135+40=175	17	13
25	980 1b.j.	135+28=163	16	14
26	984 1b.j.	135+27=162	16	14
27	948 1b.j.	135+42=177	19	14
28	994 1b.j.	135+20=155	15	14
29	993 1b.j.	135+52=187	19	14
30	991 1b.j.	135+53=188	19	14
31	980 1b.j.	135+22=157	16	14
32	956 1b.j.	135+41=176	18	14
33	983 1b.j.	135+21=156	16	14
34	1034 1b.j.	135+34=169	16	13
35	1069 1b.j.	135+25=160	15	13
36	1213 1b.j.	135+42=177	15	11
37	1340 1b.j.	135+46=181	14	10
38	1344 1b.j.	135+36=171	13	10
celkem	45595 38b.j.	5130+1585=6717	15	12

Vysvětlivky k tabulkám: RD rodinné domky, BD bytové domy, b.j. bytová jednotka, k.z. - koeficient zastavění

C1 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb

Hlavní principy návrhu

- zapracování požadavků Zadání 8.Změny ÚP a požadavků investora, s cílem maximálního využití území (dle možností), promítajícího se do stanovení výměr pozemků cca 1000m²/objekt, při dodržení obecně platných požadavků na vytvoření kvalitního obytného prostředí
- řešená plocha zahrnuje stávající plochu zeleně s bývalým vodojemem, která bude zachována a začleněna do veřejně přístupných ploch
- vyčlenění plochy, ležící v dopravně dobře napojitelné a terénně dominantní poloze, a její vymezení pro veřejně přístupnou polyfunkční plochu výhledově realizovatelné výstavby, řešené kompaktnější formou bydlení s integrovaným aktuálně potřebným občanským vybavením
- zachována bude možnost průchodu veřejné komunikace po obvodu území a napojitelnosti na veřejnou infrastrukturu
- hlavní dopravní napojení bude realizováno v trase stávajícího přístupu k řadovým garážím, nutné je zmírnění podélného sklonu komunikace (v rámci možností technického řešení) při zachování stávajícího přístupu k řadovým garážím, další napojení je SV směrem na stávající místní komunikační síť obce
- řešení naznačuje možnost pěšího napojení lokality po okraji soukromého pozemku, zařazeného do obytné zástavby v rámci Změny č. 6, jako vhodné napojení lokality na ulici Liberecká v místě autobusové zastávky, výškový rozdíl terénu vyžaduje řešení se schodištěm
- výhledovým řešením (pouze orientačním) je SZ propojení lokality podél stávajícího oplocení zpustlého sadu
- řešení bude umožňovat rozvoj kontaktních dosud nedostatečně využívaných ploch pro bydlení
- koncepce zástavby bude respektovat stávající elektrické vedení VN a jeho ochranné pásmo
- návrh technické infrastruktury řešeného území bude navazovat na stávající systémy
- koncepce se nedotýká vlastnických práv jiných subjektů.

Prostorové uspořádání staveb je dáno návrhem parcelace, hustoty zástavby, rozmístěním objektů na parcelách a stanovením jejich podlažnosti - viz. odst. regulace a výše uvedená tabulka s koeficienty zastavitelnosti. Doplňující jsou orientační návrhy objemového řešení objektů.

Parcelace

Návrh parcelního členění vychází z celkového protáhlého tvaru řešené plochy a z požadavku výměry parcel 1000-1200m²/objekt. Ve střední části je zástavba kompaktnější – min. výměra 948m², v okrajových částech je zástavba volnější – max. výměra 1385, výjimečně 1676 a 1703m². Relativně malá šířka vymezených pozemků – cca 20-25m, vycházející z těchto podmínek je kompenzována hloubkou pozemku cca 40-50m. Vzájemná blízkost objektů je řešena střídavým odsazováním objektů od komunikace (viz. regulační zásady). Vějířové uspořádání pozemků v horní centrální části území vychází z urbanistické kompozice řešení zástavby. Snahou koncepce je vyváženost v dosažených výměrách parcel. Vyčíslení výměr jednotlivých parcel je uvedeno v tabulce bilance ploch.

Regulace

Ve výkrese č.1 je stanovena regulace zástavby, vyjádřená návrhem obslužné komunikační sítě a vymezením přípustného umístění staveb na jednotlivých parcelách:

- Osami komunikací je stanovena hlavní komunikační síť
- Limitní hrana zástavby je nepřekročitelnou linií umístěvaných zástavby na parcele, limitující vzájemné odstupy objektů a odstup objektů od komunikací a od oplocené hranice pozemků.
- Ve výkrese č.1 je zakresleno doporučené optimální umístění objektů uvnitř limitně vymezených zastavitelných částí parcel.
- Hustota zástavby je vyjádřená koeficientem zastavění – k.z. max.25%, uvedeným v předchozí tabulce.
- Objem objektů je dán stanovenou podlažností 1NP+1využití obytné podkroví, včetně šikmého zastřešení a směru hřebene střech.
- Jako doporučení je uveden návrh dispozičního a objemového řešení objektů, použitelných pro specifické vlastnosti daného území. Z tohoto řešení vyplývá doporučený tvar a proporce půdorysné plochy objektů.

C2 Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní infrastrukturu

Všechny parcely jsou napojeny na síť veřejných komunikací, která je tvořena komunikacemi místními obslužnými, komunikacemi přístupovými a komunikacemi pěšími.

Plochy komunikací vozidlových a pěších

Plocha je **dopravně přístupná dvěma napojovacími body** - z JZ strany napojením na Libereckou ulici -

stávající silnici III/27250 - rekonstrukcí stávající přístupové komunikaci k řadovým garážím. Komunikace je současně široká cca 6m, s asfaltovým povrchem, problémem je větší terénní převýšení a podélný sklon této komunikace, který činí cca 15%. V horní části pokračuje panelová komunikace o menším sklonu cca 13%. Druhé dopravní napojení je ze SV strany, kde území navazuje na stávající místní komunikaci, zpřístupňující několik rodinných domků.

Navržena je průjezdní **místní obslužná komunikace** s šířkou 5,5m a s chodníkovou úpravou. Komunikace vytváří dopravní okruh, obsluhující všechny navrhované objekty, přičemž 4 objekty v JV části a dva objekty v JZ části území jsou napojeny prostřednictvím **přístupové komunikace** o šířce 4,5 v bezchodníkové úpravě. V souběhu s místní obslužnou komunikací je navržen jednostranný **chodník** o šíři cca 1,5m. V oblasti centra je řešen oboustranný chodník. **Obslužná komunikace je v podélném směru záměrně zavlňena** pro dosažení zpomalovacího efektu průjezdné dopravy i z důvodů ozvláštnění monotónního průběhu trasy. Vzniklé zálivy jsou s výhodou využity jako zpevněné plochy pro odstavení vozidel návštěvníků a pro pěší. **Pěší a zpevněné plochy** tvoří veřejné prostranství v centru a zpřístupňují integrované objekty. V centru jsou zpřístupněny plochy veřejné zeleně, kde je vymezena zpevněná plocha, využitelná jako **hřiště**. Napříč plochou prochází pěší komunikace, umožňující průchod lokalitou a usnadňující alespoň pěší vazbu na okolní území, zejména dostupnost zastávky hromadné autobusové dopravy a městského centra. **Doprava v klidu** se týká odstavení automobilů, které je pro rodinné domky řešeno v rámci navrhovaných objektů a na příslušném pozemku. Pro návštěvníky a pro zvýšenou potřebu jsou v rámci zavlňení obslužné komunikace vymezena místa pro **podélné parkování** v počtu cca 15 míst. Odstavení automobilů obyvatel integrovaných objektů centra bude řešeno v rámci podrobnějšího zpracování objektů v době aktuální potřeby. Pro odstavení vozidel návštěvníků centra je vymezena plocha **parkovišť** na navržených zklidněných plochách.

C3 Podmínky pro napojení staveb na veřejnou technickou infrastrukturu

Řešená plocha je napojena na stávající dosažitelnou veřejnou technickou infrastrukturu, existující v přilehlém zastavěném území. Na řešené ploše se nachází pouze linka elektrického vedení VN a již nefunkční vodovodní řad, který bude zrušen. Vedení VN bude zachováno a začleněno do navrhované zástavby. Napojení řešené plochy na technickou infrastrukturu je řešeno následujícím způsobem.

1. Zásobování plynem

Lokalita pro stavbu 38 rodinných domků a dvou polyfunkčních objektů bude plynofikována. Místem připojení je stávající STL plynovod DN300 v ulici Liberecké. SČP Net vydal Garanční protokol rozšíření distribuční soustavy evidenční číslo: 35008-L-1243 dne 27.11.2008 obsahující vyjádření provozovatele distribuční soustavy k připojení odběru do 110 m³/hod. Trasa nových plynovodů je navržena ve veřejných komunikacích. V oplocení na hranici stavebních pozemků budou instalovány pilíře obsahující HUP s plynoměrem, dále pojistkové skříňky a elektroměrové rozváděče.

Na plynovody se vztahují ochranná pásma dle Energetického zák. č.458/2000 Sb. - 1m od plynovodů STL.

2. Zásobování elektrickou energií

Zásobování odběratelů elektrickou energií zajišťuje v řešeném území ČEZ distribuce a.s., která poskytla informace o stávajících zařízeních. V území se vyskytuje vrchní vedení 22 kV. Maximální soudobý příkon pro zástavbu se odhaduje na 260 kW, za předpokladu stavby 38 rodinných domků ve stupni elektrizace B dle ČSN 33 2130 a dvou polyfunkčních domů. Na pozemku p.č. 917/2 bude postavena nová trafostanice 22/0,4 kV. Distribuční kabelové rozvody nn jsou navrženy ve veřejných komunikacích. V oplocení na hranici stavebních pozemků budou instalovány pilíře obsahující pojistkové skříňky, elektroměrové rozváděče a HUP. Přednostně bude navržena jedna pojistková skříň SS200 pro dva stavební pozemky (umístěna na hranici stavebních pozemků). Připojení jednotlivých odběrů bude řešeno v souladu s Energetickým zákonem č. 458/2000 Sb. a navazující Vyhláškou ERÚ.

Ochranná pásma

Pro elektrická distribuční zařízení platí ochranná pásma, která jsou stanovena podle VI.nařízení č.80/1957 a Vyhlášky MPE č.153/1961 - u zařízení vybudovaných do konce roku 2000 a podle Zákona č.458/2000 Sb. - u zařízení vybudovaných po roce 2000 :

- 10 m od stávajícího vrchního vedení VN
- 7 m od nové trafostanice VN/NN
- 1 m od podzemních kabelů NN.

3. Telekomunikace

V řešeném území se nenachází sdělovací vedení společnosti Telefónica O2.

4. Veřejné osvětlení

Veřejné osvětlení bude řešeno podle ČSN CEN/TR 13201-1, ČSN EN 13201-2 a ČSN EN 13201-3. Zvolená třída osvětlení S5 - klidová zóna kolem rodinných domků, předpokládaná maximální rychlost 30 km/hod, cyklisté + pěší. Požadavky na osvětlení lze splnit pomocí soustavy výbojkových svítidel 70 W, výška svítidel 6 m, vzdálenosti mezi svítidly 28m. Pro veřejné osvětlení bude navržen nový napáječ v blízkosti nově navržené trafostanice.

Prostorové uspořádání sítí bude provedeno v souladu s ČSN 73 6005.

5. Odtokové poměry

Vodní toky

Řešené území se nachází v povodí vodárenského toku Lužická Nisa. Hlavním recipientem tohoto území je tedy samotný tok Lužická Nisa, který se však nachází mimo řešeného území.

Zátopové území – řešené území nespadá do zátopového území.

6. Kanalizace

Splašková kanalizace

Řešená lokalita spadá do povodí kanalizačního systému města. Na řešeném území se nenachází v současné době žádná zástavba a proto zde není zbudovaný ani kanalizační systém. Splašková kanalizace v dimenzi DN 300 se nachází v ulici Cihlářské, severně od řešeného území.

Na řešené ploše je navržena oddílná kanalizační soustava. Kanalizace je převážně řešena jako gravitační, pouze část plochy, která se nachází pod úrovní kanalizace, je řešena kanalizací tlakovou. V rámci systému ulic je navržen systém kanalizačních stok. Pro splaškovou kanalizaci postačí dimenze potrubí DN 300 mm. Předpokládaný materiál navrhovaných stok je kanalizační kamenina nebo PVC.

Výpočet množství splaškových vod

Denní potřeba vody	celkem	150	l/os.den
Ztráty	10%	15	
Denní produkce odpadních vod	obyvatelstvo	135	l/os.den
Koeficient denní nerovnoměrnosti	Kd =	1,5	
Koeficient hodinové nerovnoměrnosti	Kh =	5,6	

Množství odpadních vod

				potřeba vody			
	B.J.	obyvatel	obyvatele	denní pr.	denní max.	max.hod.	
	počet	na B.J.	celkem	m3/den	m3/den	l/s	l/s
celek	50	3,5	175	23,63	35,44	0,41	2,30
Celkem	50		175	26,25	47,25	0,41	2,30

Dešťová kanalizace

Srážkové vody na řešeném území budou svedeny navrhovanou dešťovou kanalizací do nejbližší stávající dešťové kanalizace města. Napojovací body jsou zvoleny dva. Hlavním napojovacím bodem je dešťová kanalizace v ul. Cihlářské, druhým napojovacím bodem je dešťová kanalizace u ulice Liberecké. Odvodnění je navrženo pouze pro komunikace a veřejné zpevněné plochy. Srážkové vody ze střech a zpevněných ploch u jednotlivých objektů budou likvidovány na jednotlivých pozemcích. Odtok srážkových vod z území je nutné minimalizovat vhodnou úpravou povrchů a tím se snažit o maximální zpomalení odtoku vody z území a zachování jejich přirozených cest. Na obou povodích je navržen systém gravitačních dešťových stok, vedených v navrhovaných komunikacích.

Dimenze potrubí pro dešťovou kanalizaci se na řešeném území budou pohybovat v rozmezí DN 300-600 mm. Předpokládaný materiál navrhovaných stok je kanalizační kamenina, PVC nebo železobeton.

Výpočet množství srážkových vod

Parametry návrhového deště

intenzita návrhového deště	i =	153	l/s.ha
doba trvání deště	t =	15	min

Návrh

	recipient	skut.plocha	souč.odto ku	red.plocha	odtok
		ha	‰	ha	l/s
Celá lokalita	dešťová kan.	6,2500	0,350	2,188	334,69
CELKEM		6,2500		2,188	334,69

Roční úhrn srážek po zastavění	875,9	mm/m ²
Celková redukováná plocha	2,188	ha
Celkový roční odtok $Q_R=$	19160	m ³ /rok

Maximální měsíční odtok	červen
15 % Q_R	15%
$Q_M=$	2874 m ³ /měs

7. Vodovod

Přes zájmové území prochází několik stávajících řadů, které trasou zasahují do navržené zástavby. V rámci nové zástavby budou veškeré stávající řady v lokalitě přeloženy do tras nových komunikací a rekonstruovány v celém rozsahu. V rámci zástavby řešené plochy je navrženo rozšíření stávající vodovodní sítě. Nová vodovodní síť je navržena převážně okružová v dimenzi převážně DN 80-250. Hlavní napojovací body jsou na stávajících vodovodech v lokalitě, které budou kompletně rekonstruovány.

Nové řady budou provedeny z potrubí vodovodního PE nebo LITINA, v dimenzích DN 80-250 mm. Na řadech budou rozmístěny požární hydranty DN 80.

Výpočet potřeby vody

Denní potřeba vody	obyvatelstvo	130	l/os.den
	vybavenost	20	l/os.den
Denní potřeba vody	CELKEM	150	l/os.den
Koeficient denní nerovnoměrnosti	Kd =	1,8	
Koeficient hodinové nerovnoměrnosti	Kh =	3,5	

				potřeba vody			
	B.J.	obyvatel	obyvatele	denní pr.	denní max.	max.hod.	
	počet	na B.J.	celkem	m3/den	m3/den	l/s	l/s
celek	50	3,5	175	26,25	47,25	0,55	1,91
Celkem	50		175	26,25	47,25	0,55	1,91

Ochranná pásma

Ochranné pásmo vodovodního a kanalizačního potrubí je dle zákona č.274/2001 sb. 1,5 m do DN 500 a 2,5 m nad DN 500 od vnějšího okraje potrubí horizontálně na obě strany. V zastavěném území je však bezpodmínečně nutné zajistit přístup na pozemky, přes které je veden vodovod a kanalizace, aby mohla být zajištěna údržba a případné opravy.

Při souběhu a křížení jednotlivých inženýrských sítí je nutno dodržet vzdálenosti, předepsané v ČSN 73 6005 - Prostorové uspořádání sítí technického vybavení.

D1 Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

Koncepce územní studie respektuje stávající krajinné hodnoty řešené plochy a charakter širšího přilehlého území následovně:

- Struktura navrhované zástavby využívá krajinného reliéfu, poskytujícího výhled do krajiny a na historické centrum města.
- Respektovány jsou stávající kvalitní solitéry vzrostlé zeleně po obvodu řešené plochy. Na řešené ploše se navrhuje výsadba doprovodné zeleně, zajišťující propojení navrhované zástavby s okolním prostředím města i s volnou krajinou. Ucelená plocha zeleně v prostoru bývalého vodojemu s kvalitními vzrostlými stromy je využita jako veřejné prostranství -pro rekreační zeleň s podílem zpevněných ploch a s parkovou úpravou přírodního charakteru. Objekt vodojemu se zemním tělesem bude začleněn vhodným způsobem do této plochy a využít např. jako altán s vyhlídkovým stanovištěm.

D2 Podmínky pro vymezení ochranná pásma

Na řešené ploše bude respektováno ochranné pásmo stávajícího elektrického nadzemního vedení VN 22kV. Zástavba lokality bude umísťována mimo plochu tohoto ochranného pásma. Činnosti na nezastavitelných plochách obytných parcel, zasahujících do tohoto pásma, se budou řídit příslušnou legislativou a podmínkami správce vedení..

D3 Podmínky pro vymezení a využití pozemků ÚSES

Na řešenou plochu ani do její bezprostřední blízkosti nezasahují prvky územního systému ekologické stability (ÚSES). Funkce ÚSES není tudíž navrhovanou koncepcí Studie ovlivněna.

E Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí a pro ochranu veřejného zdraví

Koncepce zástavby je řešena komplexně s návrhem regulace zástavby a se zohledněním nároků na dopravu a technickou infrastrukturu řešeného území.

- Navržená regulace zástavby dává podmínky pro vytvoření příznivého prostředí i s relativně hustou navrženou zástavbou.
- Zásobování pitnou vodou je navrženo připojením na vyhovující stávající vodovodní systém. Likvidace odpadních vod je řešena centrálně - výstavbou splaškové kanalizace v rámci řešené plochy a napojením na stávající městský systém s vyústěním do městské centrální ČOV. Navržené řešení přispěje k zachování kvality povrchových i podzemních vod. Samostatně je řešen odvod srážkových vod, jejich odtok z území je minimalizován, což přispívá k zachování jejich přirozených cest.
- Vytápění a ohřev TUV jsou řešeny rozšířením plynofikace do řešeného území, což zajišťuje podmínky pro zamezení zhoršení kvality ovzduší. .
- Likvidace odpadu v řešené lokalitě bude napojena na stávající fungující městský systém třídění, shromažďování a svozu odpadu.
- Zástavba bude doplněna nízkou i vzrostlou zelení, přispívající k ozdravení i zpříjemnění prostředí lokality.

F Vymezení veřejně prospěšných staveb, pro které lze vyvlastnit, resp. uplatnit předkupní právo

Plochy a zařízení, které je možno zařadit mezi veřejně prospěšné stavby:

- plochy veřejné komunikační sítě pro dopravní obsluhu řešené plochy
- trafostanice zajišťující zásobování navrhované zástavby elektrickou energií
- rozvody vodovodu, kanalizačních řadů, elektrických rozvodů a plynovodů v rámci řešené plochy

G Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Studie zásadně rozděluje řešenou plochu na dvě části, jejichž realizace se předpokládá ve dvou etapách – viz. tabulka.

- Zahájení realizace výstavby rodinných domků, včetně obslužných komunikací a příslušných sítí a zařízení technické infrastruktury na ploše obytné nízkopodlažní městského typu, se předpokládá v bližším časovém horizontu (1.etapa).

- Realizace výstavby na ploše smíšené centrální se předpokládá v pozdějším sledu, kdy vznikne potřeba zřízení občanského vybavení, sloužícího obyvatelům rodinných domků a bude zájem o integrovanou kompaktnější formu bydlení (2.etapa).

ODŮVODNĚNÍ

A Údaje o způsobu pořízení Územní studie, účel umíst'ování staveb, podklady

Studie je zpracována na základě požadavku objednatele a uzavřené smlouvy o dílo mezi objednatelem a zhotovitelem. Požadavek představuje prověření možnosti změny funkčního využití území v lokalitě Liberecká ulice prostřednictvím Územní studie Liberecká (Studie) s cílem zařazení návrhu nového využití plochy do Změny č.8 ÚP města Chrastavy. Studie ponese znaky regulačního plánu a bude sloužit pro plošnou i prostorovou regulaci nového využití plochy.

Výchozím podkladem je platný Územní plán města Chrastavy a Zadání 8.Změny ÚP města Chrastava. Základním mapovým podkladem je objednatelem poskytnuté mapové podklady – digitální katastrální mapa, digitální geometrické polohopisné a výškopisné zaměření, vymezení řešeného území, včetně orientačního návrhu parcelace pozemků, zakreslené do klasické katastrální mapy, ověřený zákres inženýrských sítí. Tyto pozemky jsou ve vlastnictví objednatele. V rámci terénního šetření bylo vymezení plochy zkoordinováno se stávajícím stavem oplocení okolních pozemků. Dále byly do řešené plochy navíc zahrnuty části přilehlých pozemků, ležících v okrajových polohách, plnících funkci ploch veřejné izolační zeleně mezi řešeným územím a navazujícími funkčními plochami. V případě intenzifikace těchto dosud extenzivně využitých ploch budou v rámci ploch veřejné izolační zeleně řešeny nezbytné vazby, např. výškové vyrovnání terénu atd.

Současný stav

Řešená plocha má protáhlý půdorysný tvar, rozšiřující se jižním směrem. Současně je území bez jakékoliv zástavby, dle současné kategorizace využití ploch je území trvale travním porostem. Vyjímkou je plocha s objektem bývalého vodojemu, která je zařazena jako ostatní plocha. Větší část území je zcela bez vzrostlé zeleně, vyjímkou je okolí vodojemu a okrajové polohy území, kde se nachází vzrostlé kvalitní stromy. Stavební dominantou je nevyužívaný objekt vodojemu, zahrnutý zeminou. Podle stavu lokality (vyšlapaných stezek a založených ohnišť) je zřejmé, že plocha je neoficiálně užívaná pro pořádání pikniků a hry dětí.

B Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších vztahů

Vyhodnocení souladu s ÚPD

Študie je zpracována jako podklad pro 8.Změnu ÚP Města Chrastavy. Plocha leží ve východní části města, východním směrem od ulice Liberecká. Zčásti je nezastavěnou enklávou v současně zastavěném území města, zčásti vybíhá do volné krajiny. Terén od severu a od centra stoupá, terénní vrchol je v jižní části plochy s bývalým zemním vodojemem, prochází tudy elektrické nadzemní vedení VN 22kV.

Plocha nese specifika, daná svojí polohou v rámci města:

- dobrá dopravní dostupnost, daná snadnou vazbou na vnější silniční síť
- absence zařízení základního občanského vybavení v místě
- dostupnost historického centra a místního vybavení prostřednictvím místní komunikační sítě
- dosažitelnost stávajících inženýrských sítí a relativně snadná možnost zainvestování území
- vyhlídková poloha s pohledovým kontaktem historického centra a přímý kontakt s volnou krajinou
- v těsném kontaktu řešené plochy je skupina řadových garáží, určená územním plánem k intenzifikaci
- ze SZ a Z strany plocha sousedí se sporadicky využívanými soukromými zahradami, oplocením je uzavřena bývalá přístupová cesta, která je v soukromém vlastnictví, přirozeným dělítkem mezi řešenou plochou a širším územím zahrad je terénní rozhraní – cca 1-1,5m, oplocení je ve spodní úrovni.

Vyhodnocení souladu s PÚR a s vyšším ÚPD vydanou KÚLK

Koncepce Studie je v souladu s uvedenými dokumenty.

Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování

Studie vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území návrhem účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů. Zastavitelné plochy jsou vymezeny s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití kontaktního zastavěného území.

C Údaje o splnění Zadání

Požadavky na Územní studii dle Zadání 8. Změny ÚP jsou následující:

- a) respektovat závazné regulativy ÚP města Chrástava
- b) vytvořit přehlednou dopravní kostru s návazností na okolní komunikace
- c) vymežit veřejná prostranství v souladu se zákonem č. 183/2006Sb. a vyhláškou č. 501/2006Sb.
- d) územně diferencovat regulaci výšky staveb a k.z. pozemku vzhledem k ochraně krajinného rázu
- e) z hlediska inženýrských sítí ověřit reálnost záměru a vymežit plochy pro nutná zařízení a nové trasy
- f) zahrnout do ploch bydlení 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

Uvedené požadavky Zadání jsou koncepcí Studie splněny.

D Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

Na počátku prací byly předběžně zkonzultovány s objednatelem a investorem hlavní principy řešení. Ve fázi rozpracovanosti byla koncepce přeložena k projednání investoru a zástupcům Města Chrástavy. Po odsouhlasení byl návrh dokončen.

Urbanistické řešení

Určujícím faktorem je místo hlavního dopravního napojení na vnější komunikační síť, ležící v JZ cípu řešené plochy. Do dominantní polohy při hlavním přístupu je umístěna plocha místního centra. Hlavní přístupová komunikace je vedena tak, aby její podélný profil kopíroval terén, umožňoval zmírnění značného převýšení v nájezdu z Liberecké ulice mírným zahloubením v této části - při respektování příjezdu ke stávajícím řadovým garážím. Návrh zástavby plochy vychází z atraktivity území, kterým je její vyhlídková poloha s pohledem na město. Do této části plochy s vymezeným místním centrem jsou umístěny polyfunkční objekty A,B. Komunikace je vedena v obloukovém směru v souladu s terénem a na ni vějířově navazuje řazení parcel a objektů v centrální části plochy. Do této části komunikace je zaústěno pokračování obslužné komunikace, takže je vytvořen obslužný dopravní okruh, zpřístupňující přímo i nepřímo všechny navržené objekty rodinných domků č.1-38.

Návrh funkčního využití vymezuje tyto plochy (viz. výkres č.1):

plochy obytné nízkopodlažní městského typu, plochy smíšené centrální, plochy komunikací místních obslužných, plochy komunikací přístupových, plochy pěší a zpevněné, plochy doprovodné a veřejné zeleně.

Plochy obytné nízkopodlažní městského typu

Vymezení obytných ploch představuje 1. etapu návrhu - umístění 38 rodinných domků na souvisle vymezené větší části řešené plochy. **Návrh objemového řešení rodinného domku** doplňuje urbanistické řešení. Objemové řešení je zpracováno pro dvě odlišné situace v orientaci objektů ke světovým stranám, v orientaci vstupu do objektu s vazbou na obslužnou komunikaci a s využitím terénních poměrů. Návrh řeší domky přístupné převážně od západu a od východu, při umístění garáží v částečně zapuštěném suterénu (varianta I) nebo s garáží v přízemí u nepodsklepených objektů (varianta II).

Plochy smíšené centrální

Vymezení smíšených centrálních ploch představuje 2. etapu návrhu umístění polyfunkčních objektů s možností integrace bydlení a občanského vybavení. Umístění garáží bydlících se předpokládá uvnitř objektu.

Objekt A:

- v 1.NP se předpokládá pro využití aktuálně potřebného občanského vybavení: předškolní výchova dětí, klub pro mládež (vazba na blízký parčík se zpevněnou plochou - hřištěm), např. restaurace, prodej, služby..., vstupní prostory a technické zázemí bytů

- ve 2.NP+1využitým podkroví se předpokládá bydlení hromadného charakteru s kapacitou cca 5-6 bytů (dle jejich velikosti)

Objekt B:

- v 1.NP se předpokládá vznik doplňujícího zařízení občanského vybavení (např. klub dětí, mikrojesle...)

- ve 2.NP+1využitým podkroví se předpokládá bydlení s kapacitou cca 3-4 byty (dle jejich velikosti)

Řešení objektů A,B není předmětem tohoto úkolu a bude zpracováno na základě samostatného požadavku investora.

Plochy, ležící mimo řešenou plochu jsou řešeny pouze informativně jako plochy výhledově realizovatelné. Jsou to zejména plochy veřejné zeleně ve spojitosti s odpočinkovou plochou u bývalého vodojemu, plochy pro pěší dopravu zpřístupňující zastávku hromadné dopravy a plochy uvažovaných hromadných garáží.

Plochy zeleně

Kromě ploch soukromé zeleně pozemků rodinných domků, jsou na území plochy veřejné zeleně. Tyto plochy zahrnují okolí objektů a zpevněných ploch centra a plochu zeleně s parkovou úpravou v okolí bývalého vodojemu. Vymezené jsou pásy zeleně podél místní obslužné komunikace o šíři 1,5-2m, zasahující zčásti do okrajů soukromých pozemků. Tyto pásy mají sloužit pro vytvoření odstavu od obslužné dopravy, pro umístění technické infrastruktury, umístění městské alejové zeleně, a tak přispět ke zkvalitnění dopravní obslužnosti území a ke zpříjemnění obytného prostředí.

Limity zastavitelnosti

Zastavitelnost plochy je zčásti omezována ochranným pásmem elektrického vedení VN. Omezení se týká jihovýchodní části lokality. Protáhlý půdorysný tvar a požadavky na dodržení limitu výměry pozemků, předurčují i protáhlý tvar vymezených pozemků, v té souvislosti i půdorysný tvar objektů a do značné míry určují volbu jejich specifického dispozičního uspořádání.

E Informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Podle dostupných podkladů je zřejmé, že koncepce Studie nebude mít vliv na žádnou vybranou lokalitu ani na evropsky významnou lokalitu (NATURA 2000). Z provedených doplňkových průzkumů a známých souvislostí v řešeném území nevyplývá podstatný vliv zástavby lokality na životní prostředí.

F Vyhodnocení důsledků řešení na ZPF a PUPFL

Vzhledem k tomu, že studie slouží jako podklad pro schválení požadavku Změny č.8, kde je zábor ZPF vyhodnocen podle příslušných předpisů, její Zadání nepožaduje samostatné vyhodnocení důsledků řešení na ZPF a PUPFL, ani příslušnou grafickou přílohu.

G Údaje o počtu listů a počtu výkresů grafické části

Textová část Studie obsahuje 12 stran textu, 3 stany grafických příloh a 7 stran dokladů, formátu A4. Grafická část obsahuje 3 výkresy o velikosti 4formáty A4.