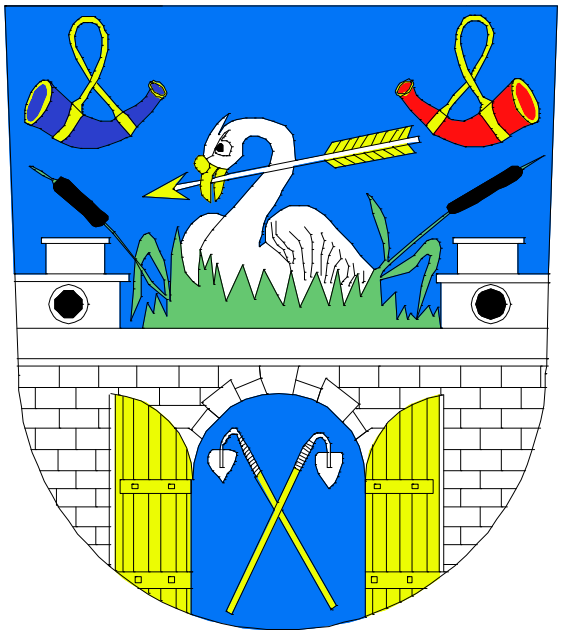
M Ě S T O
C H R A S T A V A



L O K A L I T A P O L N Í
6 0 R O D I N N Ý C H D O M Ů

REGULAČNÍ PLÁN – ÚPRAVA A ZMĚNA
T E X T O V Á Č Á S T

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Akce:	Regulační plán – úprava a změna **Chrastava - lokalita Polní ulice - 60 RD** (v textu též Polní)
Pořizovatel:	Městský úřad Chrastava Odbor výstavby a územní správy Náměstí 1.máje 1, 463 31 Chrastava
Objednatel	Město Chrastava Náměstí 1.máje 1, 463 31 Chrastava
Zpracovatel koncepce RP:	Atelier Aurea s.r.o. Špitálská 2a, 190 00 Praha 9
Zpracovatel úpravy RP:	SAUL s.r.o. U Domoviny 491/1, 460 01 Liberec 4
Číslo zakázky zhotovitele:	018/2020
Datum zpracování:	04/2021

AUTORSKÝ KOLEKTIV

Vedoucí projektant koncepce RP	Ing. arch. Zdeněk Auer
Vedoucí projektant úpravy RP	Ing. arch. Jiří Plašil
Dopravní infrastruktura	Ing. Urban Ocilka
Energetická infrastruktura	Ing. Josef Kobrle
Vodohospodářská infrastruktura	František Kyncl
Vyhodnocení ZPF	Ing. Jan Hromek

OBSAH REGULAČNÍHO PLÁNU

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI

	Kapitola	Strana
	Identifikační údaje, autorský kolektiv	**3**
	Obsah regulačního plánu	**4**
A	**Vymezení řešeného území**	**5**
B	**Podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků**	**7**
B.1	Podmínky pro využití pozemků	7
B.2	Podrobné podmínky pro vymezení pozemků, umístění a prostorové uspořádání staveb	10
C	**Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury**	**18**
C.1	Dopravní infrastruktura	18
C.2	Technická infrastruktura	20
C.3	Odpadové hospodářství	26
D	**Podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území**	**27**
D.1	Ochrana civilizačních hodnot řešeného území	27
D.2	Ochrana přírodních hodnot řešeného území	27
D.3	Limity využití řešeného území	30
E	**Podrobné podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí**	**30**
F	**Podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu**	**31**
G	**Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, …, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**	**32**
H	**Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo**	**32**
I	**Výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje**	**32**
J	**Stanovení pořadí změn v území - etapizace**	**32**
K	**Návrh lhůt aktualizace**	**33**
	Údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části	**33**

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI

	Výkres	Měřítko
1	**Hlavní výkres vč. regulací**	**1:1000**
2	**Dopravní infrastruktura**	**1:1000**
3	**Technická infrastruktura**	**1:1000**

A VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území bylo vymezeno v severozápadním segmentu města Chrastava. Jedná se o volné zemědělsky využívané plochy v širší oblasti ulic Vítkovské, Sedmidomské a Polní.

Volné plochy k řešení jsou dány parcelami číslo:

katastrální území Chrastava I:		
41/10	ostatní plocha	583 m^2
44/1 část	zahrada	266 m^2
katastrální území Dolní Chrastava:		
489/1 část	TTP	3 990 m^2
489/24	orná půda	14 901 m^2
729/1	TTP	196 m^2
729/2	ostatní plocha	83 m^2
734/1 část	orná půda	7 381 m^2
745/1	orná půda	7 625 m^2
747/2	orná půda	2 633 m^2
747/4	orná půda	55 675 m^2
747/5	orná půda	10 493 m^2
747/7	orná půda	1 918 m^2
748/1	ostatní plocha	205 m^2
762/12	orná půda	16 390 m^2
765/12	TTP	828 m^2
840/1 část	ostatní plocha	349 m^2
840/3	orná půda	2 121 m^2
840/5	orná půda	701 m^2
840/6	orná půda	1 704 m^2
849/3	ostatní plocha	742 m^2
Celkem		cca 128 430 m^2

Řešené území se rozpadá na dvě prostorově oddělené plochy – větší v prodloužené ulici Polní (X) a menší v oblasti ulice Sedmidomské (Y). V regulačním plánu je naznačena vazba mezi nimi (Z16). Toto propojení nemá závazný charakter.

V regulačním plánu jsou tři typy ploch:

1) Základní plochy (korelující s výše uvedenými č.p.p.), na nichž jsou navrženy parcely s RD a jejich obslužné koridory.

2) Stávající parcely při okrajích, v souvislosti se základním územím, které budou vyňaty ze ZPF a postupně poskytnuty k připojení k sousední stávající nebo navrhované zástavbě. V úpravě RP byla tato připojení s vlivem na vymezení řešeného území provedena.

3) Zelený koridor – větrolam (Z17, Z19), který je konstatován, vyňat ze ZPF, ale není podrobně řešen vzhledem k nižší časové, věcné, podkladové a vlastnické vyjasněnosti.

Hranice zastavitelného území byla navržena na vnější (severní a západní) hraně větrolamu. Sám větrolam je regulačně formulován tak, aby v něm bylo možné budovat pouze

stezky pěší a cyklo, případně otevřená rekreační hřiště bez pozemních obslužných staveb**.**

Řešené území je z části ve vlastnictví města Chrastava a z části soukromého subjektu jednajícího ve shodě s městem.

V rámci úpravy regulačního plánu bylo řešené území v zásadě respektováno při zohlednění úprav provedených v aktuální katastrální mapě v důsledku provedených majetkoprávních operací (převod pozemků města na soukromé subjekty) a při nastolení souladu s platnou podobou územního plánu Chrastava.

B PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

B.1 PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ ÚZEMÍ – DRUH A ÚČEL STAVEB

Lokalita RP je v souladu s ÚP koncepčně řešena jako významné rozvojové území města Chrastava vyvažující jeho urbanistický rozvoj severním směrem v návaznosti na přístupové komunikace a Vítkovskou a Bílokosteleckou, resp. Polní.

Při respektování rozvojových zastavitelných ploch 70.B.12.20.60. a 73.B.12.15.70, (plochy bydlení) a nezastavitelné plochy 84.Z (plochy sídelní zeleně) vymezených v územním plánu Chrastava a jejich dalším dělením se v RP nově stanovenými hranicemi uličních regulačních bloků vyčleňují rozvojové pozemky upřesněného funkčního uspořádání:

POZEMKY BYDLENÍ	B
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
trvalé bydlení - rodinné domy	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
-	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	**obecné podmínky:** prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hlediska: významu v širším území narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení charakteru a kapacity napojení na infrastrukturu vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů
	specifické podmínky:
rodinná rekreace - stavby pro rodinnou rekreaci	umisťování nových a zhodnocování stávajících staveb pro rodinnou rekreaci je možné, pokud budou připojeny na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu odpovídající funkci trvalého bydlení
občanské vybavení - zejména předškolní výchova, kultura, sport, sociální a zdravotní služby, komerční služby, stravování, veřejná správa, bezpečnost	max. velikost pozemku 4 000 m^2
plošně nenáročná zařízení technické infrastruktury nadřazených systémů	výměra nepřesáhne 100 m^2 souvisí bezprostředně s provozem města
základní vybavenost území terénní úpravy kromě těžebních prací a skládek odpadů, opěrné zdi, propustky a přemostění, oplocení vodní toky a vodní plochy do 100 m^2, parkové, sadovnické a zahradnické úpravy, pobytové louky, plošné a liniové prvky ochranné a doprovodné zeleně vč. biokoridorů ÚSES a IP veřejná prostranství - místní komunikace zpřístupňující objekty a pozemky v ploše, komunikace, pobytové prostory s vyloučením motorové dopravy, zastávky VDO, parkování OA technická infrastruktura - liniové stavby a plošně nenáročná zařízení vodovodů, kanalizace, produktovodů, energetických zařízení vč. obnovitelných zdrojů, elektronických komunikací správa a údržba, technologická zařízení, přístřešky pro skladování a manipulaci nesloužící pro hořlavé, chemické látky, které mohou způsobit znečištění životního prostředí rekreace - hřiště, mobiliář, přístřešky pro obsluhu, občerstvení a hygienu, stavby drobné architektury bez pobytových místností pěstitelská a chovatelská činnost - skleníky, kotce, přístřešky pro hospodaření informační zařízení do 8 m^2 informační plochy ochrana před povodněmi, erozí, hlukem, exhalacemi integrované stavby a zařízení: bydlení správce, občanské vybavení, nerušící výroba, chovatelská a pěstitelská činnost	slouží bezprostředně k zajištění hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití daného pozemku budou uplatněny podmínky prostorového uspořádání odpovídající podmínkám prostorového uspořádání daného pozemku
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
zejména využití, u kterého existuje riziko, že: naruší pohodu bydlení a kvalitu prostředí pozemku bydlení	

POZEMKY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ	P
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
silniční doprava – zejména místní komunikace II., III. třídy	
bezmotorová doprava, shromažďování - zejména místní komunikace IV. třídy, návsi, náměstí	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
dopravní vybavení – vyhrazená parkoviště OA	
liniové stavby technické infrastruktury	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	**obecné podmínky:** prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hlediska: významu v širším území narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení charakteru a kapacity napojení na infrastrukturu vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů
	specifické podmínky:
občanské vybavení - zejména kultura, sport, zábavní aktivity	slouží bezprostředně k zajištění hlavního využití dané plochy
plošně nenáročná zařízení technické infrastruktury nadřazených systémů	výměra nepřesáhne 100 m^2 souvisí bezprostředně s provozem města
základní vybavenost území terénní úpravy kromě těžebních prací a skládek odpadů, opěrné zdi, propustky a přemostění, oplocení vodní toky a vodní plochy do 300 m^2, parkové, sadovnické a zahradnické úpravy, pobytové louky, plošné a liniové prvky ochranné a doprovodné zeleně vč. biokoridorů ÚSES a IP veřejná prostranství - místní komunikace zpřístupňující objekty a pozemky v ploše, komunikace, pobytové prostory s vyloučením motorové dopravy, zastávky VDO, parkování OA technická infrastruktura - liniové stavby a plošně nenáročná zařízení vodovodů, kanalizace, produktovodů, energetických zařízení vč. obnovitelných zdrojů, elektronických komunikací správa a údržba, technologická zařízení, přístřešky pro skladování a manipulaci nesloužící pro hořlavé, chemické látky, které mohou způsobit znečištění životního prostředí rekreace - hřiště, mobiliář, přístřešky pro obsluhu, občerstvení a hygienu, stavby drobné architektury bez pobytových místností pěstitelská a chovatelská činnost - skleníky, kotce, přístřešky pro hospodaření informační zařízení do 8 m^2 informační plochy ochrana před povodněmi, erozí, hlukem, exhalacemi integrované stavby a zařízení: bydlení správce, občanské vybavení, nerušící výroba, chovatelská a pěstitelská činnost	slouží bezprostředně k zajištění hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití daného pozemku budou uplatněny podmínky prostorového uspořádání odpovídající podmínkám prostorového uspořádání daného pozemku
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
zejména využití, u kterého existuje riziko, že: naruší kvalitu prostředí pozemku veřejného prostranství jeho nároky na kvalitu prostředí resp. pohodu bydlení omezí hlavní funkci pozemku veřejného prostranství naruší celistvost a funkčnost pozemku veřejného prostranství	

POZEMKY SÍDELNÍ ZELENĚ	Z
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
extenzivně upravená veřejně přístupná pobytová zeleň - zejména parky a lesoparky, pobytové louky	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
hospodářská i rekreační zeleň tvořící nedílnou součást celoměstského systému - zejména remízky, louky a pastviny se zajištěnou veřejnou prostupností **doprovodná zeleň tvořící nedílnou součást celoměstského systému** - zejména podél vodotečí a komunikací, umožňující dopravní připojení přiléhajících pozemků	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	**obecné podmínky:** prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hlediska: významu v širším území narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení charakteru a kapacity napojení na infrastrukturu vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů
	specifické podmínky:
liniové stavby technické infrastruktury nadřazených systémů	souvisí bezprostředně s provozem města nenaruší krajinný ráz
plošně nenáročná zařízení technické infrastruktury nadřazených systémů	výměra nepřesáhne 100 m^2 souvisí bezprostředně s provozem města nenaruší krajinný ráz
základní vybavenost území terénní úpravy kromě těžebních prací a skládek odpadů, opěrné zdi, propustky a přemostění, **oplocenky a ohradníky** vodní toky a vodní plochy do 200 m^2, plošné a liniové prvky ochranné a doprovodné zeleně vč. biokoridorů ÚSES a IP veřejná prostranství - místní komunikace zpřístupňující objekty a pozemky v ploše, komunikace, pobytové prostory s vyloučením motorové dopravy, zastávky VDO technická Infrastruktura - liniové stavby a plošně nenáročná zařízení vodovodů, kanalizace, produktovodů, energetických zařízení vč. obnovitelných zdrojů, elektronických komunikací rekreační využití krajiny – mobiliář, stavby drobné architektury do 10 m^2 bez pobytových místností informační zařízení, která zlepšují podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu ochrana před povodněmi, erozí, hlukem, exhalacemi	slouží bezprostředně k zajištění hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití daného pozemku charakterem a kapacitou odpovídají charakteru a výměře daného pozemku jsou technologicky přímo vázané na dané stanoviště a nelze je odůvodněně umístit v příslušných zastavitelných pozemcích budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost daného pozemku nebude narušen krajinný ráz, protierozní ochrana a odtokové poměry a prostupnost krajiny na území CHKO JH a Přírodního parku Ještěd nebude narušena ekologická funkce krajiny
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
zejména využití, u kterého existuje riziko, že: naruší kvalitu prostředí pozemku sídelní zeleně naruší celistvost a funkčnost pozemku sídelní zeleně	

B.2 PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ POZEMKŮ, UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB

B.2.1 POČET A VELIKOST PARCEL

Řešené území bylo rozděleno na uliční bloky A – O. Hranice bloků vymezují komunikační koridory - uliční prostory. Obvodové hrany bloků je zapotřebí vnímat jako stabilní – závazné. Dělení bloků na parcely je provedeno ve smyslu zadání, ve vyšším rozměrovém standardu - v části X, cca 1000 – 1500m^2, v části Y se dolní hranice velikosti pozemku stanovila na cca 800 m^2, resp. současných 912 m^2.

B.2.2 VÝMĚRY NAVRŽENÝCH PARCEL A BLOKŮ

A	A1	1625 m^2
	A2	1481 m^2
	A3	1411 m^2
	Celkem	4518 m^2
B	B1	925 m^2
	B2	1056 m^2
	B3	1072 m^2
	B4	1051 m^2
	B5	1049 m^2
	Celkem	5154m^2
C	C1	1273 m^2
	C2	1123 m^2
	C3	1099 m^2
	C4	931 m^2
	C5	1058 m^2
	Celkem	5485 m^2
D	D1	1257 m^2
	D2	1271 m^2
	D3	1271 m^2
	D4	1271 m^2
	Celkem	5070 m^2
E	E1	1086 m^2
	E2	1394 m^2
	E3	1480 m^2
	E4	1223 m^2
	E5	1571 m^2
	Celkem	6755 m^2
F	F1	1454 m^2
	F2	1471 m^2
	F3	1438 m^2
	Celkem	4363 m^2
G	G1	1347 m^2
	G2	1218 m^2
	G3	1322 m^2
	G4	1417 m^2
	G5	1336 m^2
	G6	1358 m^2
	Celkem	7998 m^2

H	H1	1456 m^2
	H2	1463 m^2
	H3	1351 m^2
	H4	1303 m^2
	Celkem	5574 m^2
I	I1	1326 m^2
	I2	1452 m^2
	I3	1451 m^2
	I4	1323 m^2
	I5	1323 m^2
	I6	1217 m^2
	Celkem	8092 m^2
J	J1	912 m^2
	J2	954 m^2
	J3	1130 m^2
	J4	1412 m^2
	Celkem	4408 m^2
K	K1	1537 m^2
	K2	1367 m^2
	K3	1440 m^2
	K4	1170 m^2
	K5	1188 m^2
	K6	999 m^2
	K7	1256 m^2
	K8	1329 m^2
	Celkem	10287 m^2
L	L1	929 m^2
	Celkem	929 m^2
M	M1	945 m^2
	M2	941 m^2
	M3	949 m^2
	Celkem	2835 m^2
N	N1	1458 m^2
	N2	1301 m^2
	N3	1289 m^2
	N4	995 m^2
	N5	1119 m^2
	N6	1232 m^2
	Celkem	7395 m^2
O	O1	1221 m^2
	Celkem	1221 m^2

REKAPITULACE PARCEL

Část X	
Bloky A, B, C,….K	11 ks
Parcel	54 ks
Výměra parcel celkem	67 704 m^2
Část Y	
Bloky L, M, N, O	4 ks
Parcel	10 ks
Výměra parcel celkem	12 379 m^2
Celkem části X + Y	
Bloky A,B,C,…O	15 ks
Parcel	64 ks
Výměra parcel celkem	**80 083 m^2**

REKAPITULACE VEŘEJNÝCH PROSTOR

Vzhledem k tomu, že části X a Y jsou pouze orientačně a nikoliv přesně pozemkově odděleny a s ohledem na nový způsob regulace veřejných prostranství, který umožňuje variantnost konkrétních prostorových řešení (umístění a plošný podíl motorových a pěších komunikací, herních ploch, veřejné a ochranné zeleně) jsou dílčí bilance zpevněných komunikací a sídelní zeleně irelevantní.

Výměra veřejných prostor celkem	**27 442 m^2**

REKAPITULACE VĚTROLAMU

Výměra větrolamu celkem	**20 905 m^2**

REKAPITULACE CELKEM

Parcely	80 083 m^2
Veřejné prostory	27 442 m^2
Větrolam	20 905 m^2
Celkem řešené území	**128 430 m^2 = cca13 ha**

B.2.3 REGULAČNÍ PRVKY PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A ARCHITEKTONICKÉHO ŘEŠENÍ A DALŠÍ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ STAVEB

PLOŠNÉ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ

Veškeré koeficienty jsou vztaženy k jednotlivým parcelám pro výstavbu RD.

Koeficient zastavěné plochy **KZP**

KZP = max. plocha zastavěná nadzemními stavbami : plocha pozemku

KZP = 0,18

Jedná se základní závazný koeficient v souladu s ÚP. V období 2002 a dále a při navržené velikosti pozemků lze předpokládat domy s větší zastavěnou plochou. V úvahu přichází hodnota 0,18. Pak docházíme k rozměrům – příklady:

Pozemek m^2	dům m^2	rozměry domu m
800	144	12,0 x 12,0
1 000	180	13,4 x 13,4
1 200	216	14.7 x 14,7
1 500	270	16,4 x 16.4

resp. pro nejmenší stavební pozemek 912 m^2 vychází zastavitelnost 164 m^2, což představuje v grafické části dokumentovaný dům o rozměrech 14 x 8 m + garáž 6 x 8 m.

Zdá se, že takto postavený koeficient je dostatečně tolerantní k požadované velikosti. Bude-li takto využit v závazné části bude zřejmě nutno ho doplnit v tomto smyslu, že oné velikosti lze dosáhnout, nebudou-li bránit jiné předpisy – odstupové, požární atd.

Koeficient je vztažen k jednotlivým parcelám. Nelze tedy koupit více parcel a z jejich součtu odvozovat pomocí koeficientu zastavěnou plochu jednoho velkého objektu.

Smysl koeficientu je dosažení určitého měřítka a charakteru zástavby – solitérní domy na vlastních pozemcích v zeleni. Žádoucí je i přiměřený velikostní, souladný rytmus, který je právě daný KZP a velikostí parcel. Vykoupení více parcel jedním obyvatelem pro jedno velké sídlo se nepovažuje za žádoucí.

Plné využití KZP v rámci parcely může být omezeno odstupovými regulacemi, ochrannými pásmy a podobně. Jedná se o omezující regulativ, nikoliv nárokovatelnou plochu, které lze na každé parcele dosáhnout.

Na většině parcel lze výměry KZP dosáhnout, ale mohou existovat některé, u nichž to neplatí.

Zastavěná plocha je pro účely regulačního plánu určena takto:

- vlastní dům včetně garáže (garáží),
- obytné zimní zahrady,
- zahradní domky, dílny, ateliery, kolny charakteru uzavřeného uceleného objektu,
- bazény a další sportoviště s pevnou nosnou obvodovou a střešní konstrukcí.

Koeficient zeleně **KZ**

KZ = minimální plocha zeleně na rostlém terénu : plocha pozemku

KZ = 0,75

KZ byl stanoven na 0,75, prakticky to znamená, že pro zpevněné venkovní plochy lze využít 0,1 plochy pozemku. Při plném vytížení hodnot koeficientů pak například:

Pozemek m^2	dům m^2	zpevněné plochy m^2	zeleň m^2
800	144	56	600
1 000	180	70	750
1 200	216	84	900
1 500	270	105	1 125

Koeficient zpevněných ploch **KPP**

KPP je maximální zpevněná plocha : plocha pozemku

KPP = 0,07

Zpevněné plochy jsou pro účely regulačního plánu určeny takto:

- trvalé vstupní, odstavné a vjezdové plochy – před vstupem do domu, před garážemi,
- trvale vybudované venkovní sezení s pergolami, ohništi, otevřenými přístřešky…,
- venkovní bazény a další zpevněná sportoviště.

Počet nadzemních podlaží **PNP**

Počet nadzemních podlaží nad sebou po hlavní římsu (přibližně výška pozednice). Je stanoven jako nejvyšší možný : PNP max.

- venkovní bazény a další zpevněná sportoviště.

-	PNP	1 NP + obytné podkroví	menší než 2
-	PNP	2 NP + obytné podkroví	menší než 3

Řešené území je všeobecně přednostně určeno pro přízemní zástavbu s obytným podkrovím. Ve vybraných lokalitách řešeného území je možné budovat domy s dvěma nadzemními podlažími a obytným podkrovím.

Domy 2.NP + obytné podkroví lze budovat pouze v lokalitách v části X v blocích A,E,G,I. V případě budoucího velkého zájmu o tento typ – 2.NP jej lze zvážit i v dalších blocích, ale vždy je nutno posuzovat celý blok a jeho sousedství.

Za nežádoucí se považuje vytvoření „polosuterénu“ s garáží dole, se zvýšenou úrovní +/- 0,000 na „půl“ patra se snahou dosáhnout dalšího podlaží. Přízemí by mělo být max. 0,5m nad rostlým terénem. Za nežádoucí se rovněž považuje výstavba přízemních bungalovů.

Maximální výšková hladina zástavby **VHZ**

Počítáno od +/-0 (výška podlahy přízemí – I.NP) k hřebeni střešní konstrukce stavby

-	VHZ	1 NP + obytné podkroví	menší než 9 m
-	VHZ	2 NP + obytné podkroví	menší než 11 m

Výška hlavní římsy **HR**

Počítáno od +/-0 tj. výška podlahy přízemí – I. NP

Jedná se o údaje o výšce pozednice, věnce či podlahy v patře. Příliš vysoké nadezdívky jsou nežádoucí.

-	HR = cca max. 3,5 m -	1 NP + obytné podkroví	
-	HR = cca max. 7,0 m -	2 NP + obytné podkroví	

Uliční čára **UC**

Uliční čára je součtová obvodová hranice oplocení. Vytváří tak bloky:

Část X - bloky A,B,C,D,E,F,G,H,I,J,K

Část Y - bloky L,M,N,O

Je to závazná hranice určující uliční prostory.

Některé bloky v části X se východně a jižně dotýkají stávající zástavby. V linii dotyku zpravidla jsou:

- terénní hrana
- současná zeleň
- stávající inženýrské sítě
- navržené inženýrské sítě

Regulační plán proto připouští budoucí korekci parcelačních hran v těchto liniích. Jedná se zejména o bloky C,E,G,I,K.J. V úpravě RP byla tato korekce hranice řešeného území již provedena.

Šířka uličního prostoru **ŠUP**

Je vyjádřena v grafice a jedná se o závaznou kolmou šířku v ulicích a komunikačních trasách „od plotu k plotu“. V řešeném území se vyskytují:

- Z1 – koridor 20 m
- Z6 – koridor cca 16 m

- Hlavní severojižní koridor část X – 12 m
- Hlavní severojižní koridor část Y – 11 m
- Z22 – koridor cca 9 m
- Vedlejší komunikační trasy - 8 m
- Pěší trasy („myší díry“) mezi zahradami - 5m

Závazná stavební čára **ZSC**

Hranice zástavby **HZ**

ZSC je linie, v níž musí být umístěno příslušné průčelí.

HZ je linie, přes niž nesmí dům přesáhnout směrem ven z parcely.

Obě linie jsou samostatně vyjádřeny v grafice a vymezují možné umístění domu.

Odstup objektu od uliční čáry je vždy min. 6m.

Není-li vzdálenost ZSC a HZ od hranice pozemku v grafice kótována, je 6m.

Domy budou situovány na pozemcích tak, aby kolmá vzdálenost mezi nimi byla minimálně 10 m.

Kótování regulačních čar není prováděno v případech, kdy jsou definovány orientačním umístěním limitů využití území.

ZVLÁŠTNÍ REGULAČNÍ PRVKY

Délka hlavního průčelí

Rozměr není regulován.

Garáže

Garáže nebo krytá stání budou zpravidla umístěna v rámci vymezených stavebních čar, budou součástí hlavní obytné budovy nebo k ní bezprostředně přistavěné.

Uliční oplocení

Oplocení musí být vždy koordinované s ohledem na oplocení sousedního pozemku. Výška oplocení max. 1,5 m. Součástí oplocení musí být řešení umístění pilířů el. vedení a plynu včetně místa pro sběrnou nádobu odpadů na vlastním pozemku. Umístění sběrné nádoby odpadu vně parcely pro stavbu RD je nepřípustné.

Střechy

Střešní konstrukce musí být navržena jako sedlová, valbová, polovalbová, případně kombinace) bez určení směru hřebene se sklonem min. 30^{o} – max. 45^{o}. Jiné tvary střech jsou nežádoucí. Sklon střech může být snížen až na min. 25^{o} a to v odůvodněných případech u navazující střešní konstrukce hlavní stavby a u střešní konstrukce vedlejších staveb (garáže, přístřešku…).

Střešní krytina je přípustná skládaná tj. keramická, břidlice, šindel, plechová imitace skládané krytiny v odstínech barvy červené a šedé.

Povrchy v obytných ulicích

Zpevněné plochy v obytných ulicích budou cílově provedeny v kombinaci dlážděných a bezesparých povrchů (kámen, beton, asfalt). Umělé odvodňovací prvky podél komunikací budou vždy provedeny v mělkém profilu z kamenné dlažby.

Zklidněné, smíšené komunikace

Smíšené dopravní plochy v kategorii D1. V rámci řešeného území budou některé části těchto tras (např. křižovatky) provedeny jako zpomalující prvky.

Pěší plochy, stezky, chodníky

Plochy, které jsou trvale vyhrazeny pro pěší pobyt a pohyb. Mají minimální šířku 1,5 m. Doporučená šířka jsou 2m. V řešeném území jsou tyto monofunkční plochy vymezeny v minimálním rozsahu. Jejich technické a materiálové provedení není stanoveno. Žádoucí je prostupnost pro vodní srážky – mlat, kačírek, dlažba.

Odstavná místa, parkoviště

Regulačním plánem jsou lokalizovaná některá venkovní parkovací místa. Jedná se o stanovené návrhové minimum 34 návštěvnických, veřejných míst. V řešeném území lze umístit mnohem více parkovacích míst a lze předpokládat, že v budoucnu ke zmnožení dojde. Regulační plán určuje závazné minimum 34.

Specifické plochy – hřiště

V řešeném území jsou určeny odpočinkové a sportovní prvky u nichž se připouští různé technické provedení plochy – antuka, písčitohlinitý mlat, celoroční živičná verze. Závazný není tvar ani výměra, ale samotná existence prvku v dané lokalitě, kterou je nutno dodržet – Z2, Z5, Z21.

Meliorační hlavník

Meliorační hlavník vedoucí přes navržené parcely B1, C1, C2 přes stávající p.p.č. 747/6 do Vítkovské ulice bude přeložen do koridoru Z6. Meliorační hlavník musí být přeložen tak, aby nedošlo ke kolizi s vysokou zelení, resp. kořeny vysoké zeleně

Elektrotrasy VN

Budou přeloženy do koridorů Z6. Trafostanice T623 bude rovněž přeložena do koridoru Z6 tak, aby na styku s Vítkovskou bylo možné založit korektní křižovatku.

Úpravy vnějších povrchů staveb a výplní otvorů

Vnější omítky jsou přípustné ve světlých přírodních odstínech, dále režné zdivo a kombinace omítky s dřevěnými obklady. Nepřípustné jsou plastové obklady stěn. Výplně otvorů musí být přednostně navrhovány jako dřevěné s členěním skleněných ploch. Nepřípustné jsou sklobetonové výplně otvorů.

LOKÁLNÍ REGULACE

Z1 Polní ulice se lomí, respektive končí křižovatkou typu „T“ a napojuje řešené území X. Prostor Z1 je východo-západní koridor o minimální šířce 20 m mezi ploty. Kromě hlavní komunikace a parkoviště je zde navržené stromořadí. V tomto koridoru je tak realizován zelený východo-západní pruh z územního plánu. Lze zde umístit i drobná odpočinková místa, dětská zákoutí, lavičky, sběrné místo tříděného odpadu, …

Z2 Koridor Z1 pokračuje vějířovitě se rozvírajícím územím Z2. Prostor Z2 končí na hraně svahu nad zahradnictvím. Jižní, půdorysně „šikmé“ vymezení bere do úvahy pohledový směr na místní kostel. Kromě tohoto průhledového směru jsou zde akceptovány pozemky č.p. 44/1, 41/10 v k.ú. Chrastava 1, které jsou ve vlastnictví města a lze po nich vést pěší trasu do Vítkovské ulice.

V území Z2 jsou umístěny obslužné dopravní linie pro navržené rodinné domy. Celé území je pojato jako dopravně smíšený prostor s akcentem na pěší provoz a rekreační funkce veřejného prostranství. Zeleň, i když je součástí ochranných zelených pruhů ve smyslu ÚP, bude tvarována tak, aby umožňovala a podporovala průhledový směr na kostel.

Okolí hlavní křižovatky typu „T“ v západní části koridoru Z2 bude řešeno jako místní centrální prostor veřejného prostranství s nízkou zelení, které výměrou cca 10400 m^2 překračuje požadavek legislativy (6500 m^2).

Z3 V jižním úseku části X je založen volný prostor s okružní komunikací. V této koncové partii bylo nutné v každém případě navrhnout obratiště. Návrh a tvar prostoru Z3 byl ovlivněn trasou přeložky VN a jejím ochranným pásmem.

Z4 Trasy mezi zahradami mají šířku mezi ploty minimálně 5 m. Zmnožují obecnou prostupnost. Jsou určeny pro pěší a cyklisty. V dohodnutých a odůvodněných případech je lze provozovat jako režimové.

Z5 V pozemkovém „výklenku“ je umístěno dětské hřiště, případně jiná rekreační nebo sportovní plocha.

Z6 Severní vstupní koridor do území je ovlivněn současnou pozemkovou situací. Šířka koridoru činí, cca 16 m. Spolu se Z1 se jedná o dva základní směry, v nichž se předpokládá uliční (komunikační) pokračování dál na západ.

Na východním začátku koridoru dnes stojí sloupová trafostanice, kterou je dlouhodobě nutné přeložit.

Zemědělské pozemky navazující na západě řešeného území budou zpřístupněny komunikací v tomto koridoru a koridoru Z19 až k těmto navazujícím zemědělským pozemkům. Technický stav takto protažené komunikace musí počítat se zátěží zemědělské techniky.

Z7 Vyznačená plocha bude nabídnuta k připojení ke 3 stávajícím pozemkům na severu (738/6, 738/13, 738/4 v k.ú. Dolní Chrastava). Z hlediska regulačního plánu se jedná pouze o možnost – plochy lze připojit i k navrhovanému bloku A.

Z8 Dnes v této záhumenní linii směrem k silnici na Václavice existuje pěší trasa podél zahrad. Jedná se spíš o možnost projít územím za zahradami než o stabilizovanou trasu. Trasa je mimo řešené území. Existující linii by bylo vhodné udržet volnou pro případné budoucí založení stezky (pojízdné komunikace?). Dopravní propojení na západě mezi koridory Z6 a Z9 je dlouhodobě vhodné, ne však v současné době nutné.

Z9 Stávající koridor o šířce cca 5 m bude ponechán beze změny. Při jeho západním vyústění by bylo vhodné situovat obratiště či výše zmíněné propojení se Z6. Problematika je mimo řešení tohoto regulačního plánu.

Z10 Východní koridor při blocích E, G, I se rozšiřuje v části Z5 na hřiště, rekreační plochu, parkoviště. Pruh má manipulační význam, mohou v něm být uloženy inženýrské sítě, obsahuje vzrostlou zeleň terénní hrany. Jeho šířka nebude klesat pod 5 m. Koridor by měl zůstat zástavbově i manipulačně volný.

Tento koridor při blocích E a I lze využívat i jako režimově přístupný – to znamená vrata na koncích a přístup pouze pro majitele parcel. V tomto případě je nutná dohoda všech sousedů a města Chrastavy vzhledem k ochraně veřejných zájmů (inženýrské sítě).

Z11 Mezi současnou zástavbou a nově navrženou parcelací podle regulačního plánu je terénní zlom místně se vzrostlou zelení. V pruhu budou vedeny inženýrské sítě.

Regulační plán tento koridor akceptuje a předpokládá parcelační zpřesnění na základě podrobného zaměření ve fázi projektu.

Z12 Parcely v koridoru Z12 budou připojeny k zástavbě. Zde se nepředpokládá založení volného pruhu. Případné dnešní záhumenní výstupy tak zaniknou. V úpravě RP byla tato korekce hranice řešeného území již provedena.

Z13 Pěší koridor Z4 pokračuje venkovním schodištěm Z13 na smíšenou veřejnou komunikaci na spodní terénní úrovni. Jedná se o trvalé pěší propojení. V tomto směru budou vedeny i inženýrské sítě.

Z14 Schodiště Z14 spojuje veřejný prostor Z2 se spodní úrovní na chodník na pozemcích 44/1, 41/10 směrem do Vítkovské ulice. Jedná se o trvalé pěší propojení.

Z15 Stávající prostup bude dále provozován a zapojen do struktury. Zůstane však v dopravně podružné poloze. Hlavní dopravně obslužné prvky jsou Polní ulice prostřednictvím koridoru Z1 a severní koridor z Vítkovské ulice (Z6).

Z16 Koridor Z1 by dlouhodobě měl být prodloužen západně. Prostory Z2, Z1, Z16 a dále vytvoří dopravně obslužný, zelený východo-západní prvek. Tento prvek se stane jednou z hlavních urbanistických os v území v souladu s územním plánem. Jedná se o plochy mimo závazně řešené území tohoto regulačního plánu.

Z17 Jižně od koridoru Z16 jsou plochy značené Z17. Prochází jimi inženýrské sítě. V územním plánu jsou určeny pro izolační zelený prvek. Regulační plán tyto prostory chápe jako krajinnou ochrannou zeleň (součást větrolamu), v níž mohou být umístěna drobná hřiště a rekreační plochy, pěší a sportovní stezky.

Z18 Z důvodu arondačního zarovnání hranic se doporučuje, aby tato část pozemku č. 734 byla přiřazena (nabídnuta) k pozemku č. 733/4 v k.ú. Dolní Chrastava. V úpravě RP byla tato korekce hranice řešeného území již provedena.

Z19 Na západní hraně řešeného území X je územním plánem navržený zelený prvek – větrolam. V tomto pruhu jsou i stávající inženýrské sítě. Vzniká tak kombinované území, v němž se předpokládá zachování inženýrských sítí, stávající polní cesty pro obhospodařování navazujících zemědělských pozemků a především založení prvku vysoké zeleně. Případné vybudování rekreačních a sportovních ploch je přípustné pokud to prioritní výsadba vysoké zeleně umožní.

V regulačním plánu jsou převzaty a zpřesněny hranice zastavitelného území v souvislosti s touto ochrannou zelení.

Z20 Nová zástavba v území Y může být výhledově dopravně propojena s ulicí Sedmidomskou tak, aby vzniklo průjezdné nezaslepené schéma, do její realizace bude obslužná komunikace území Y ukončena úvratí.

Z21 Při základním koridoru uprostřed území Y je založena veřejná plocha s odstavnými plochami a rekreačním zákoutím.

Z22 Územní část Y bude dopravně připojena koridorem z ulice Bílokostelecké. Jedná se o p.p.č. 729 mezi č.p. 214 a 215. Šířka koridoru mezi ploty bude cca 9 m.

Z23 Pozemky 730/2, 730/3, 730/5 by po realizaci navrhované části Y zůstaly uvnitř zástavby v kategoriích pole, louka. Regulační plán pro ně zakládá skupinu Z23 a uplatňuje je pro vynětí ze ZPF. Z23 je mimo závazně řešené území. Tyto plochy budou obecně připojeny k okolní zástavbě. Jsou ovlivněny ochranným pásmem VN. V úpravě RP byla tato korekce hranice řešeného území již provedena.

C PODROBNÉ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

C.1 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

C.1.1 ŠIRŠÍ DOPRAVNÍ VZTAHY

Řešené území obytné zóny se nachází v severozápadní části Chrastavy. Připojení na základní komunikační síť je v severní části obytné zóny krátkou spojkou do sběrné komunikace v ulici Vítkovské, v jižním směru do obslužné komunikace v ulici Bílokostelecké.

Tvar základní komunikační sítě umožňuje bezproblémové propojení do výhledového obytného území za koridorem Polní ulice v severozápadním směru.

C.1.2 ZÁKLADNÍ KOMUNIKAČNÍ SYSTÉM OBYTNÉ ZÓNY

V území obytné zóny nejsou navrženy žádné sběrné ani obslužné komunikace. Dopravní obsluha je zajištěna systémem dopravně zklidněných komunikací v návaznosti na režim Bílokostelecké ulice funkční třídy C (zóna tempo 30), resp. D1 (obytná zóna) dle ČSN 73 6110.

Komunikace funkční třídy C zajišťují provoz chodců a motorových vozidel v oddělené úrovni aspoň jednostranného chodníku a vozovky, komunikace funkční třídy D1 zajišťují smíšený provoz chodců a motorových vozidel v jedné úrovni s omezením dle zákona č. 361/2000 Sb. (§ 39 – Provoz v obytné a pěší zóně).

Hlavní zklidněná komunikace šířky = 5.0 m tvoří v řešeném území severojižní dopravní osu s propojením do stávajících komunikací v ulici Vítkovské a v ulici Polní s připojením do ulice Bílokostelecké. Vedlejší zklidněné komunikace ukončené slepě nebo zaokruhované mají šířku komunikace = 4.0 m.

Poloměry zaoblení obrub v křižovatkách jsou minimálně R = 7.0 m.

Při posouzení rozhledových poměrů se vychází z Technických podmínek TP103 „Navrhování obytných zón“. Pro rychlost jízdy V = 20 km/hod je délka rozhledu pro zastavení Dz =11 m. Oplocení soukromých pozemků je upraveno tak, aby nezasahovalo do rozhledových trojúhelníků v křižovatkách.

Detailní uspořádání závazně vymezených pozemků veřejných prostranství, jichž jsou komunikace součástí, je s ohledem na způsob regulace umístění objektů RD z hlediska umístění jednostranného chodníku, vjezdů na pozemky i parkovacích stání nezávazné.

C.1.3 KATEGORIE KOMUNIKACÍ

Dle ČSN 73 6110 se jedná o komunikace funkční třídy C - obslužná komunikace přístupová (zóna tempo 30) v šířce zpevněné š = 5.0 m a š = 4.0 m mezi obrubníky. Přidružený prostor komunikace je určen pro umístění jednostranného chodníku minimální šířky 1,5 m, výsadbu zeleně a vedení inženýrských sítí.

Příjezd k jednotlivým objektům je zajištěn jednopruhovými komunikacemi minimální šířky š = 3.0 m s ohledem na možnost parkování vozidel vlastníků RD.

Nejmenší šířka ulice mezi ploty = 8.0 m, dále jsou odstupňovány š = 10, 11, 12 m. V centrálním prostoru je minimální šířka ulice = 20 m.

C.1.4 DOPRAVA V KLIDU

ODSTAVENÍ VOZIDEL BYDLÍCÍCH OBYVATEL

Kapacita odstavných stání dle ČSN 73 6110:			
Počet rodinných domů – maximálně		=	75
Počet obyvatel 75 x 4.0		=	300
Počet odstavných stání	300 : 3.5	=	86

Veškerá odstavná stání budou umístěna buď v objektech rodinných domů nebo na vlastních pozemcích.

ODSTAVENÍ VOZIDEL NÁVŠTĚVNÍKŮ

Kapacita odstavných stání dle ČSN 73 6110:			
Počet rodinných domů – maximálně		=	75
Počet obyvatel 75 x 4.0		=	300
Počet odstavných stání	300 : 20	=	15

Odstavná stání pro návštěvníky budou rozmístěna v menších lokalitách v celém území obytné zóny. V hlavním výkrese je závazně vyjádřeno:

X – 29, Y – 5 ----- celkem cca 34 míst

C.1.5 PĚŠÍ DOPRAVA

Chodci používají pro pohyb v obytné zóně profily zklidněných komunikací společně s vozidly. V jižním, východním a západním směru jsou navrženy samostatné pěší trasy propojující území obytné zóny nejkratším směrem do okolní zástavby, k centrální zóně města a ke koridoru zeleně v prodloužení Polní ulice.

C.1.6 DOPORUČENÍ PRO PODROBNĚJŠÍ ŘEŠENÍ KOMUNIKACÍ

Při zpracování dalších stupňů projektové dokumentace doporučujeme u zklidněných komunikací využít následující zásady dopravního zklidňování:

- Trasy zklidněných komunikací směrově lomit pomocí tzv. „šikan“ nebo odskoků v křižovatkách.
- Snížení rychlosti jízdy vozidel stavebně zajistit zpomalovacími prvky (zvýšené plochy křižovatek, příčné prahy), psychologicky vložením vysoké zeleně (aleje, stromové brány) a střídáním různých materiálů krytu vozovky.
- Odstavná stání pro vozidla vymezit s využitím odlišných druhů krytu vozovky.
- Koridory ulic doplnit drobným mobiliářem a výsadbou vysoké i nízké zeleně. Vytvářet místa pro potkávání obyvatel, hry dětí a sportovní vyžití.

C.2 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Návrh řešení technické infrastruktury je podložen aktuálními (2020) kladnými vyjádřeními jednotlivých relevantních správců inženýrských sítí k navrženému řešení regulačního plánu, která byla pořízena korespondenčně.

Řešení technické infrastruktury, nezbytné pro obsluhu řešeného území, (zásobování pitnou vodou, splašková kanalizace, likvidace dešťových vod, zásobování elektrickou energií a plynem, veřejné komunikační sítě, likvidace odpadů) je provedeno včetně nutných souvislostí s rozvody a zařízeními vně řešeného území.

C.2.1 ZÁSOBOVÁNÍ PITNOU VODOU

Potřeba vody

m.j.		l/mj/den		l/den	
spotřebitel		prům.	max.	prům.	max.
obyvatelé	300	150	225	45000	67500
Q_d = 45,00 m^3/den = 0,52 l/sec					
Q_m = 67,50 m^3/den = 0,78 l/sec					
Q_h = (67,50 x 2,1)/24 = 5,91 m^3/hod =1,64 l/sec					

Současný stav

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

Řešené území leží na severním okraji Chrastavy v prostoru mezi ulicemi Vítkovskou, Polní, Bílokosteleckou a Sedmidomskou, tedy nad ulicí Bílokosteleckou. Přitom většina navrhovaných objektů leží mezi ulicemi Vítkovskou a Polní. Do prostoru mezi ulicí Polní a Sedmidomskou je umístěno 11 rodinných domů z celkového (možného počtu cca 64 domů) umístitelného do řešeného prostoru.

Vodovodní řady se nacházejí ve všech jmenovaných ulicích. Ulicí Polní navíc probíhá ještě vodovodní řad DN 150 zásobující vodou obec Vítkov. Řešené území s výškovým rozdílem zástavby 4 m spadá v rámci celé lokality do jednoho tlakového pásma. Prostor je pod tlakem vodojemu Svatý Ján II objemu 1300 m^3 s kótou 370,365 m.n.m., takže v prostoru je hydrostatický tlak okolo 50 m v.sl., což je tlak pro zástavbu rodinnými domy více než dostatečný.

Vodovodní síť je okruhová, je z trub DN 80 – 100 mm. Potrubí je z různých materiálů a různého stáří – především litina, PVC. Nejstarší síť je v ulici Vítkovské, ostatní rozvodná síť je novějšího data a je tedy převážně z plastových trub. Z hlediska tlakových poměrů a dimenzí stávajících potrubí lze považovat řešené území (i vzhledem k navrhované podlažnosti zástavby) po stránce zásobování vodou za prakticky bezproblémové.

Návrh řešení

Jak již bylo řečeno, předmětem řešení jsou dva prakticky nezávislé prostory. Prostor mezi Sedmidomskou a Polní a prostor mezi Vítkovskou a Polní. Zástavba mezi Sedmidomskou a Polní je řešena jako nová ulice ležící mezi jmenovanými. Pro zásobování této nové ulice vodou bude třeba vybudovat vodovodní řad z trub PE 225 dlouhý asi 215 m, napojený na řad v ulici Bílokostelecké. Tento řad umístěný do nového veřejného prostranství – komunikace bude podle souhlasu provozovatele sloužit zároveň jako přeložka stávajícího řadu PE 225 k uvolnění jím dotčených soukromých obytných parcel. Z něho pak budou přípojkami DN 25 – 5/4“ zásobeny domy po obou stranách nově vzniklé ulice.

Pro zásobování domů mezi Polní a Vítkovskou bude do páteřní komunikace zástavby položen vodovodní řad z trub DN 80 mm, který bude na jednom konci (na jižním okraji) napojen na řad DN 80 v bezejmenné ulici a na druhém (severním) konci napojen na nový propoj DN 80, který spojí řad v ulici Polní s řadem ve Vítkovské.

Celková délka řadu vedeného osou zástavby včetně propoje Polní s Vítkovskou bude asi 880 m. Z tohoto řadu budou domovními přípojkami zásobovány jednotlivé objekty podél páteřní komunikace a jednak krátkými větvemi z potrubí DN 50 domovními přípojkami domy v bočních ulicích. Pro zásobování domů v bočních ulicích bude třeba položit asi 330 m řadů z trub DN 50 mm.

Předpokládá se, že rozvodná síť bude budována z PE nebo PVC trub DN 80 mm. Armatury na řadech budou např. od fy Hawle. Domovní přípojku budou z PE trubek DN 25-32 mm, vodoměry Meinecke budou osazovány do objektů. Podél potrubí bude položen vodič CY 2,5 pro vyhledání potrubí.

Na vodovodu bude provedena taková zkouška při přetlaku 1,5 MPa. Před uvedením do provozu bude provedena dezinfekce vodovodu.

Na navrženém veřejném vodovodu budou dle požadavku provozovatele osazeny v potřebném počtu hydranty DN 80, které budou sloužit k odkalení nebo odvzdušnění, z nich vybrané budou sloužit i pro potřeby HZS.

Nepřipouští se individuální zásobování pitnou vodou.

C.2.2 KANALIZACE

Produkce odpadních vod – splaškové vody

Produkce odpadních vod charakteru komunálních odpadních vod bude odpovídat potřebě pitné vody a podle výpočtu potřeby vody bude tedy činit:

Q_d = 45,00 m^3/den = 0,52 l/sec

Q_m = 67,50 m^3/den = 0,78 l/sec

Q_h = (67,50 x 2,1)/24 = 5,91 m^3/hod =1,64 l/sec

Produkce odpadních vod – srážkové vody

intenzita deště	120 l/sec/ha
odvodňovaná plocha	10,4 ha (9,0 + 1,4)
sklon území	> 1%
odtokový součinitel	ψ = 0,35 (rodinné domy v zahradách, sklon >1%)
	Q = 10,4 x 0,35 x 120 = 436,80 l/sec

Současný stav

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

V Chrastavě je vybudována oddílná kanalizace s centrální čistírnou odpadních vod. Oddílná kanalizace vznikla tak, že při výstavbě čistírny byla vybudována nová splašková kanalizace a původní jednotná byla ponechána jako srážková. V řešeném území se nacházejí oba druhy kanalizace. Uloženy jsou v ulici Pobřežní, Polní a Sedmidomské. Splašková kanalizace je také v bezejmenné uličce končící proti plánované ose nové zástavby.

Srážková kanalizace řešeného území končí výustí u mostu přes Jeřici v Bílokostelecké. Splašková kanalizace města je z trub DN 300 a je tudíž pro napojení navrhované zástavby kapacitně vyhovující. Srážková kanalizace v ulici Polní je z trub DN 300, úsek od Polní po výusť v Bílokostelecké je z betonových trub DN 400 mm. Na trase nejsou šachty, takže nelze ověřit spád potrubí ani jeho fyzický stav. Soudě podle výusti v pobřežní zdi bude však nevyhovující.

Návrh řešení

Pro zástavbu lokalizovanou mezi Polní a Sedmidomskou bude osou nové ulice vedena splašková a dešťová kanalizace z trub DN 300 napojená do odpovídající kanalizace v Bílokostelecké. Délky obou stok budou prakticky shodné – cca 200 m. V této ulici bude tedy třeba vybudovat asi 400 m kanalizace. Pro odvodnění vozovek budou osazeny uliční vpusti napojené do srážkové kanalizace přípojkami DN 200 mm. Délky přípojek se upřesní v dalších stupních dokumentace.

Hlavní prostor výstavby rodinných domů leží mezi ulicemi Vítkovskou a Polní za stávající zástavbou podél Bílokostelecké resp. Pobřežní. Území zástavby má protáhlý tvar s převažujícím sklonem k Vítkovské. Na jižní straně území za stávajícími rodinnými domy uzavírající prostor zástavby je poměrně značný výškový rozdíl a zároveň zde končí veřejná komunikace. Tato skutečnost spolu s praktickou nemožností vést kanalizaci jiným směrem (všude kolem soukromé pozemky) předurčuje řešení kanalizace v území.

Kanalizace bude řešena opět jako oddílná paralelně uloženými stokami. Vzhledem ke konfiguraci území a navrženému způsobu zástavby bude kanalizace mít asi od poloviny délky pásmový charakter. To znamená, že pro domy situované (výškově) pod řadou podél páteřní komunikace bude nutno položit na obvod staveniště ještě větev splaškové a dešťové kanalizace. Stoky obou systémů se pak spojí na jižní straně ve dvě výsledné stoky.

Uvedená koncepce dvou stok může být v podrobnější fázi projektové přípravy změněna s cílem položení pouze jedné hlavní stoky. Bude se tak jednat o zpřesnění řešení na základě podrobnějších údajů. Výsledná stoka splaškové kanalizace bude ukončena napojením do stávající splaškové kanalizace v bezejmenné uličce pod staveništěm. Srážková kanalizace bude pokračovat touto uličkou směrem do Polní.

V místě styku obou větví může být podle hydrotechnických výpočtů umístěna trubní či otevřená retenční nádrž. Vypočtené odtokové množství, dimenze srážkové kanalizace v Polní a dosažitelné spády na ní vyvolávají potřebu zkapacitnění jak stoky v Polní, tak úseku v Bílokostelecké – od Polní po výusť do Jeřice.

Do kanalizace bude přímo napojeno pouze odvodnění z veřejných komunikací a zpevněných ploch pomocí uličních vpustí a liniových odvodňovacích prvků. Uliční vpusti budou z prefabrikovaných betonových dílců DN 450, zakryté litinovou mříží. Vpusti budou opatřeny košem na bahno. Napojení vpustí bude provedeno potrubím DN 150. Napojení na stoky je řešeno přes revizní šachty nebo přímo na odbočku.

Srážkové vody ze střech a zpevněných ploch na jednotlivých obytných pozemcích budou částečně likvidovány přímo na pozemcích u jednotlivých objektů akumulací a druhotným využitím pro zálivku i jako užitkové vody nebo vsakováním – vypouštěním přes půdní vrstvy do vod podzemních. Do dešťové kanalizace bude napojen pouze havarijní přepad.

V rámci podpory zelenomodré infrastruktury bude systém odvodnění z veřejných komunikací a zpevněných ploch primárně směřovat vodu do ploch doprovodné nízké i vzrostlé zeleně (dešťové záhony, výsadby dřevin) a do dešťové kanalizace budou napojeny pouze jejich havarijní přepady při úplném zahlcení vodou.

Pro odkanalizování prostoru výstavby mezi Vítkovskou a Polní bude třeba vybudovat asi 2 500 m stok z trub DN 250 – 400 m a k tomu příslušející domovní přípojky a přípojky od uličních vpustí. Výsledný sběrač srážkové kanalizace od hranice zástavby po Bílokosteleckou bude v délce asi 220 m z trub DN 500. Pro rekonstrukci úseku srážkové kanalizace v Bílokostelecké (cca 120 m) bude třeba provést podrobnější průzkum celého povodí této stoky a podle provedených hydrotechnických výpočtů navrhnout odpovídající dimenzi.

C.2.3 MELIORACE

Během práce na konceptu regulačního plánu se před rokem 2002 uskutečnila konzultace na Meliorační správě. Byly získány podklady, týkající se řešeného území. Jednalo se o návrhové podklady, takže nebylo jasné, zda hlavní linie byly skutečně takto realizovány.

Řešeného území se týká pouze hlavník protínající parcely B1, C1, C2.

Z konzultace vyplynulo, že na plošnou melioraci není zapotřebí brát ohled. Hlavník by měl být v případě nebezpečí jeho porušení při výstavbě, přeložen do koridoru Z6.

Předmětná trasa se týká parcel, na nichž je i stávající trasa VN a dlouhodobě se předpokládá její přeložka.

C.2.4 ZÁKLADNÍ ENERGETICKÁ KONCEPCE

Chrastava je komplexně energeticky vybavené město. Elektrická energie je dodávána na úrovni 22 kV z RZ 110/22 kV Hrádek nad Nisou.

Zemní plyn je odebírán přes regulační stanice GasNet s.r.o. z VTL plynovodu DN 300, PN 25 Ústí n.L. – Liberec, který prochází územím města. Po městě je zemní plyn rozváděn NTL a STL plynovodním distribučním rozvodem. Město je plošně plynofikováno.

Řešené území není energeticky zainvestováno. Navrhujeme, aby energetické zásobování lokality mělo tato pravidla.

Vytápění – zemní plyn.
Vaření + ohřev TUV - zemní plyn.
Technologická spotřeba – elektrická energie.

Tím se nevylučuje užití obnovitelných zdrojů energií jako spalování odpadového dřeva, využití geotermální a sluneční energie. Využití sluneční a geotermální energie je technicky zajímavá záležitost. Pravdou je, že ekonomicky již tak zajímavou není, na její pořízení lze získat státní dotaci.

Energetická bilance nebude s přínosem obnovitelných druhů energií počítat. V případě jejich užití dojde k omezení užití především zemního plynu.

C.2.5 ENERGETICKÁ BILANCE

Návrh energetické bilance je zpracován pro 74 rodinných domů, což je maximum, které řešené území unese - bilance je uvedena v následující tabulce.

Druh spotřeby	**Elektrická**	**energie**	**Zemní**	**plyn**
	Pm (kW)	**Qr(MWh/r)**	**Pm(kW)**	**Qr(MWh/r)**
Vytápění			810	2 025
Vaření+ohřev TUV			460	550
Domácí technologie	158,3	190		
C e l k e m	**158,3**	**190**	**1 270**	**2 575**

Po přepočtu koeficientem 1 m^3 ZP = 9,3 kWh bude činit maximální příkon zemního plynu Pm = 136,6 m^3/h při roční spotřebě Qr = 276,9 tis. m^3/rok.

C.2.6 ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Současný stav

Provozovatelem distribuční soustavy (PDS) v širším zájmovém území je ČEZ distribuce a.s. Přes řešené území prochází v jeho severní části vedení VN 22 kV, které tvoří severní obchvat města, dále je zde VN přípojka na Vítkov a v jižní části nadzemní přípojka pro trafostanici T765 od níž je vedena nová kabelová přípojka k trafostanici T 625 Nábytek, (která je mimo řešené území). Realizací kabelové VN přípojky došlo ke značnému uvolnění území od ochranných pásem VN elektrických vedení. Všechna stávající vedení jsou respektována včetně jejich ochranných pásem, na severním obchvatu je navržena krátká přeložka.

Návrh řešení

Napojení na elektrickou síť je navrženo NN kabelovým vedením z trafostanic č.756 Výzkum a z trafostanice č.623 Pelikán. Napojení si vyžádá výměnu rozvaděče u T 756. Trafostanice T 623 je navržena k přemístění do pásu mezi navrženou komunikací a parcelu 745/2. Tyto dvě trafostanice budou propojeny NN kabely AYKY v dimenzi 3x240+120 mm^2 a nižší, která bude určena v dalších stupních projektové dokumentace.

Realizace navržených rodinných domů bude po blocích směrem od napájecích míst elektrické energie, aby se systém zásobování mohl postupně vybudovat.

NN rozvod je navržen vést po obou stranách hlavní komunikace. Vždy pro několik RD bude vysazen PSR pilíř, ze kterého budou jednotlivé domy napojeny vlastními přípojkami.

Prvotní návrh zásobování elektrickou energií byl dne 20.3.2002 projednán na SČE Liberec. Tato organizace, která měla být dodavatelem elektrické energie, požadovala pro zpracování dalšího stupně projektové dokumentace upřesnění výhledových odběrů ve vazbě na jednotlivé typy RD. Další stupeň projektové dokumentace si již zpracuje vlastní projekcí.

C.2.7 ZEMNÍ PLYN

Současný stav

Provozovatelem distribuční soustavy plynu v řešeném území je společnost GasNet. Širší zájmové území Chrastavy je plynofikováno STL plynovody probíhajícími v ulicích Vítkovská, Pobřežní, Bílokostelecká a Polní.

Návrh řešení

Jak již bylo v základní energetické koncepci uvedeno, bude vytápění, ohřev teplé užitkové vody a vaření zajišťováno zemním plynem.

Napojení na STL distribuční plynovod bude ve dvou místech.

Napojovací bod č.1 je západním směrem v ulici Polní. Z napojovacího bodu je vyveden STL plynovod k jižní části řešeného území.

Napojovací bod č.2 je v ulici Vítkovská v blízkosti trafostanice T 623. Z napojovacího bodu přechází STL plynovod přímo do řešeného území.

STL plynovodní rozvod je navržen po jedné straně hlavní komunikace. Vždy pro několik rodinných domů tvořících ucelenou skupinu, bude STL plynovod převeden přes komunikaci a pro tuto skupinu rozvětven do jednotlivých přípojek.

STL plynovodní rozvod je navržen z polyethylenu v dimenzi Φ63 mm. Tato dimenze nebyla vypočtena, byla pouze navržena. V dalším stupni bude výpočtem ověřena.

Potrubí plynovodu bude ukládáno s krytím 1,0 m do hloubené rýhy na pískové lože 0,1 m a obsypáno pískovým obsypem do výše 0,3 m. Zbylý výkop bude zasypán vytěženou, nesedavou zeminou a zhutněn na min. 98 P.S. Po skončení zemních prací se povrch terénu, na kterém nebudou prováděny další terénní úpravy, uvede do původního stavu. Zejména pečlivě je třeba provést vyspravení překopu komunikace.

Místa napojení na stávající plynovod budou zakreslena v měřítku 1:100 a budou předána správci potrubí. Křížení a souběhy s ostatními inženýrskými sítěmi bude provedeno v souladu s ČSN 73 6005 – Prostorové uspořádání sítí technického vybavení.

Před započetím zemních prací je nutné přesné vytyčení všech podzemních inženýrských sítí nacházejících se v blízkosti trasy plynovodního potrubí. V celé trase bude nad potrubí do vzdálenosti 0,30 m (na obsyp) uložena výstražná fólie žluté barvy. Dále bude na vrchní část potrubí v celé trase připevněn signalizační vodič. Před odevzdáním a převzetím musí být provedena výchozí revize a tlaková zkouška.

Plynovodní přípojka STL PE dn 32 bude pro každý dům ukončena na hranici pozemku, kde vybudováno odběrné plynovodní zařízení, které bude obsahovat uzávěr plynu, středotlaký regulátor a plynoměr

Napojení lokality bylo v roce 2002 projednáno s tehdejším provozovatelem sítě – SČP Liberec.

C.2.8 SPOJE

Návrh řešení

Jak vyplynulo z jednání vedených v roce 2002 s SPT Telecom, nejsou v telefonních kabelových rozvodech nacházejících se v blízkosti řešeného území, žádné rezervy, kterých by bylo možno využít pro jeho telefonizaci. Proto bylo navrženo realizovat přívodní telefonní kabel z pošty, kde byla umístěna místní telefonní ústředna o kapacitě 150 Pp (dva Pp na RD). Z tohoto kabelu bylo navrženo rozvést místní telefonní kabelový rozvod o kapacitě kabelů 20 – 150 Pp po řešeném území.

Podle aktualizovaných zjištění je řešená lokalita dotčena ochranným pásmem trasy podzemních telekomunikačních kabelů metalické a optické sítě ve správě společnosti CETIN a.s.

Během stavby musí být zajištěna taková opatření, aby nedošlo k poškození telekomunikačních vedení a zařízení. V případě prací v jejich blízkosti (nová komunikace) musí být v dalším stupni dokumentace řešena jejich ochrana, nebo přeložka.

Zástavba lokality Chrastava Polní bude napojena na otevřenou optickou síť CETIN řešením FTTH (vlákno do každého bytu) novými HDPE trubkami s trubičkovým systémem a optickým kabelem napojeným ze stávající optické trasy, vyznačené v situaci DK – stávající sdělovací vedení.

Na vhodném místě bude v lokalitě postaven nadzemní rozvaděč SDF pro následné rozvedení optiky k jednotlivým RD. Do stávajících a nových HDPE trubek bude instalován trubičkový systém a z ústředny CHVA1HR bude pro lokalitu Polní instalován do těchto HDPE trubek s trubičkami nový optický kabel.

Z rozvaděče SDF budou následně napojeny jednotlivé RD silnostěnnými HDPE trubičkami 10/5,5mm buď přímo, nebo přes distribuční nadzemní optické spojky. Na hranici jednotlivých parcel pro RD bude optika ukončena v mikrošachtě MUC 250 a následné napojení do RD bude provedeno v koordinaci s výstavbou každého RD.

Trasy budou navrženy v koordinaci s novým vedením veřejného osvětlení a sítí NN v lokalitě. Ochrana a případné úpravy stávajících telekomunikačních sítí CETIN budou řešeny v následných projektech pro územní řízení.

Ve výkresu Energetika a Spoje je zakreslen pouze páteřní rozvod. Nejsou zde zakresleny přípojky pro jednotlivé domy.

C.2.9 VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ.

Návrh řešení

Veřejné osvětlení řešené lokality bude napojeno na stávající rozvody a propojeno do nového rozvaděče umístěného u jedné z trafostanic.

Kabely veřejného osvětlení se budou pokládat podél nových komunikací v souběhu s rozvody NN při respektování minimálních vzdáleností dle ČSN 73 6005.

Veřejné osvětlení bude budováno v souladu se souborem norem ČSN EN 13211. Rozvod veřejného osvětlení bude proveden kabelem CYKY 4 x 25 mm2. Po celé délce bude uložen do kopoflexu Φ63 mm.

Podrobná dokumentace VO bude zpracována v souladu se „Závaznými městskými standardy veřejného osvětlení Města Chrastavy“.

Bude zajištěno použití veřejného osvětlení s ohledem na jeho umístění a účel tak, aby nedocházelo k nežádoucímu přesvětlování a tvorbě světelného znečištění.

C.3 NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

V území je navržena pouze rodinná zástavba. Nebude zde technologický průmyslový a zemědělský odpad.

Splašky budou odváděny navrženou splaškovou kanalizací.

Domovní odpad bude likvidován (odvážen) stejně jako ve městě Chrastava. Navrhovaná zástavba bude začleněna do celkového systému.

Umístění běžných sběrných nádob se předpokládá na parcelách jednotlivých domů.

Navrhované umístění 2 nových stanovišť pro sběr tříděného odpadu je vyznačeno v grafické části RP včetně docházkové vzdálenosti 150 m, navržený počet 2 stanovišť je podle metodiky dostatečný – odpovídá 300 EO.

D PODROBNÉ PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ

Řešené území v kontextu širšího zájmového území disponuje řadou hodnot, které často představují současně limity využití území.

D.1 CIVILIZAČNÍ HODNOTY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území charakteru dosud převážně nezastavěných ploch zemědělské půdy a krajinné zeleně disponuje minimem civilizačních hodnot.

V kontaktu s řešeným územím se nevyskytují nemovité kulturní památky ani památkově chráněná území (MPZ).

Do řešeného území zasahuje území s archeologickými nálezy ÚAN I 03-13-15/2 Chrastava.

V kontaktu s řešeným územím se nevyskytují architektonicky cenné stavby.

Stávající a postupně doplňovaná zástavba navazujícího území města nedosahuje nadstandardních civilizačních hodnot, přesto koncepce zástavby, stanovená v RP navazuje na její celkově příznivou obytnou kvalitu.

Prostupnost stávající zemědělské příměstské krajiny po katastrovaných nebo zvykových cestách bude koncepcí zástavby, stanovenou v RP zachována pomocí sítě veřejných místních komunikací propojených s krajinným zázemím.

Dostupnost kapacitního zdroje elektrické energie je stanovenou koncepcí RP využívána, koncepcí zástavby je zajištěna průchodnost vedení VN 22 kV řešeným územím.

Dostupnost ostatních infrastrukturních zdrojů na hranici stávající zástavby a řešeného území je stanovenou koncepcí RP využívána.

Zhodnocení značné části ploch řešeného území vloženými investicemi do půdy - plošnými meliorační odvodňovacími zařízeními není při zástavbě území možné respektovat, stanovená koncepce RP umožňuje zachovat funkčnost systému za hranicí řešeného území.

D.2 PŘÍRODNÍ HODNOTY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Jak již bylo výše řešeno, jedná se o zástavbu rodinnými domky na volných záhumenních plochách. Navrhovaná zástavba nezasahuje do žádného ochranného pásma, či jiného prvku významného z hlediska životního prostředí – interakční prvek ÚSES podél Vítkovského potoka, záplavové území Jeřice.

Parcelace je provedena tak, aby nebyly zasaženy partie náletové zeleně na některých terénních hranách a liniích – severní závěr dnešní Polní ulice, Z10, Z11.

NÁVRH SYSTÉMU ZELENĚ

Původní společenstva:

Dle rekonstrukce přirozené vegetace (Geobotanická mapa ČSSR, R. Mikyška a kol., Academia 1969) se v území vyskytuje vegetační jednotka **"dubo - habrové háje"** (Carpinion betuli) - jedná se převážně o listnatý smíšený les. Ve stromovém patře převládá dub zimní a letní (Quercus petraea a robur) a habr (Carpinus betulus), přimíšen bývá buk (Fagus sylvatica), lípy (Tilia cordata a platyphylla), javory (Acer pseudoplatanus, campestre, platanoides), jilm horní (Ulmus glabra), jasan ztepilý (Fraxinus excelsior), divoká hrušeň (Pyrus), ptáčnice (Cerasus avium)a jedle (Abies alba). V keřovém patře se kromě nárůstu stromového patra vyskytují např. zimolez pýřitý (Lonicera xylosteum), lýkovec jedovatý (Daphne mezereum), líska obecná (Corylus avellana), svída krvavá

Swida sanguinea), šípek (Rosa canina), ostružiník (Rubus), hloh (Crataegus) brslen (Euonymus), řešetlák (Rhamnus), ptačí zob (Ligustrum) atd.

Pozemky zeleně se dělí pro účely tohoto regulačního plánu do tří skupin:

Sídelní zeleň veřejná

Jedná se o plochy s převážně travnatým (drnovým) povrchem a s veřejným přístupem z komunikací všech kategorií na které bezprostředně navazují.

Pro svou přehlednost z hledisek dopravně a obecně bezpečnostních jsou navrženy i jako travnaté doprovodné pásy komunikací a hřišť. Rovněž jsou v nich umístěny trasy inženýrských sítí.

Případnou vyšší a keřovou zeleň, lavičky a další mobiliář lze v těchto plochách umístit pouze v případě, že nedojde ke konfliktu s výše uvedenými kategoriemi:

- dopravní bezpečnost
- obecná bezpečnost – sociální kontrola
- inženýrské sítě

Přijatelnost bude nalezena v územním nebo stavebním řízení.

Sídelní zeleň ochranná

Jedná se o nízkou převážně keřovitou, mnohdy zapojenou zeleň v solitérech, plochách a liniích, jejíž výška je limitována z hlediska umístění pod nadzemními vedeními a nad podzemními vedeními infrastruktury.

Její veřejná přístupnost je omezena umístěním mimo kontakt s veřejnými komunikacemi v izolačních pásech na terénních hranách mezi soukromými obytnými pozemky.

Krajinná zeleň ochranná

Tvoří větrolam - izolační pás vůči rozsáhlým pozemkům orné půdy na severozápadním okraji zástavby. Její veřejná přístupnost pro využití sportovně rekreačních aktivit umožněných zde regulačním plánem je zajištěna zemědělskou komunikací.

Vysoká zeleň

Regulační plán bez ohledu na typ pozemků zeleně závazně určuje několik lokalit pro vysazení vysoké zeleně – Z1, Z2, Z5, Z6, Z21.

Návrh sortimentu dřevin pro výsadby:

1 větrolam - doporučujeme použít domácí sortiment respektující původní dřevinnou skladbu – viz výše (původní společenstva)

2 uliční aleje

-	Acer campestre	javor babyka (v kultivarech)
-	Acer platanoides	javor mléč
-	Acer pseudoplatanus	javor klen
-	Sorbus aucuparia	jeřáb obecný
-	Tilia cordata	lípa srdčitá
-	Tilia platyphylla	lípa velkolistá

3 ostatní veřejná zeleň - určená pro stromové kosterní výsadby, doporučujeme preferovat původní taxony, keřové patro je možno obohatit o další vhodné druhy a kultivary:

Stromy

- Betula pendula — bříza bílá
- Carpinus betulus — habr obecný
- Crataegus laevigata, monogyna — hloh obecný, jednosemenný
- Acer campestre, platanoides, pseudoplatanus — javor babyka, mléč, klen (i v kultivarech)
- Fagus sylvatica — buk obecný
- Fraxinus excelsior — jasan ztepilý
- Quercus petraea, robur — dub zimní, letní
- Abies alba — jedle bělokorá
- Pinus sylvestris, strobus — borovice lesní, hedvábná aj.

Keře

- Berberis thunbergii — dřišťál Thunbergův
- Cornus alba, stolonifera — svída bílá, výběžkatá
- Corylus avellana — líska obecná
- Daphne mezereum — lýkovec jedovatý
- Eleagnus commutata — hlošina stříbrná
- Euonymus europaeus — brslen evropský
- Forsythia intermedia — zlatice prostřední
- Ligustrum vulgare — ptačí zob obecný
- Lonicera tatarica — zimolez tatarský
- Philadelphus coronarius — pustoryl obecný
- Physocarpus opulifolius — tavola kalinolistá
- Prunus spinosa — trnka obecná
- Rhus typhina — škumpa ocetná
- Ribes alpinum — meruzalka alpská
- Rosa canina,rugosa — růže šípková, svraskalá
- Spiraea arguta, cinerea, — tavolník význačný, popelavý
- Spiraea japonica, vanhouttei — t. japonský, van Houtteův
- Symphoricarpos albus — pámelník bílý
- Syringa vulgaris — šeřík obecný
- Viburnum lantana, opulus — kalina tušalaj, obecná aj.

Bk4 Pozemky určené k plnění funkcí lesa

V řešeném území nejsou žádné stávající plochy PÚPFL, nové nejsou navrhovány.

D.3 LIMITY VYUŽITÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Koncepce zástavby RP respektuje stanovené limity využití území zakreslené podle možností měřítka v Koordinačním výkresu (5).

Území je relativně jednoduché a volné. Limity jsou dány existencí inženýrských sítí.

Severně v části X prochází východozápadně nadzemní vedení VN se stožárovou trafostanicí. Regulační plán předpokládá přemístění trafostanice. Vedení blokuje dvě parcely a dlouhodobě se předpokládá jeho přeložení do koridoru Z6.

V jižním úseku části X a východně v části Y prochází územím nadzemní vedení VN. V zastavovacím schématu i v regulaci je jeho existence zohledněna.

Parcelami B1 a C1, které jsou dnes zablokovány vedením VN navíc prochází meliorační hlavník do Vítkovské ulice. Stavby v těchto pozemcích lze situovat tak, aby tuto linii nezasáhly. Dlouhodobě se však předpokládá jeho přeložení do koridoru Z6 podobně jako VN.

Řešené území je vymezeno mimo hlukovou izofonu vypočtenou pro silnice I. Až- III. třídy.

Vložené investice do půdy – plošná meliorační odvodňovací zařízení zasahují značnou část řešeného území, jsou neslučitelné s koncepcí RP a jako takové budou při zástavbě lokality odstraněny, funkčnost systému za hranicí řešeného území bude zajištěna.

Zemědělská půda II. třídy ochrany zasahuje východní část řešeného území, to bylo zohledněno již při odsouhlasení záboru lokality v ÚP Chrastava.

E PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

Lokalita je v RP 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 RP 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 stávajících RD a nové obytné zástavby.

RP při stanovení koncepce zástavby využívá civilizační i přírodní hodnoty lokality a respektuje limity využití území.

RP zajišťuje vytvoření příznivého životního prostředí přiměřeným využitím vstupních podmínek řešeného území, které se nachází mimo vymezená záplavová území i mimo dosah nadměrného působení hlukové zátěže z dopravních koridorů.

Zajištění kvality lokality bude dosaženo mimo jiné stanoveným způsobem vytápění bez využití spalování hnědého uhlí, zásobování pitnou vodou z veřejného vodovodu, likvidace odpadních vod pomocí komplexních systémů s napojením na infrastrukturu města.

Zajištění kvality lokality i širšího dotčeného území bude dosaženo realizací komplexního dopravního systému na veřejných prostranstvích s odpovídajícími parametry řešícího jak napojení jednotlivých stavebních pozemků, tak města Chrastava i prostupnost území do příměstské krajiny.

Zajištění kvality lokality i širšího dotčeného území bude dosaženo realizací veřejně přístupných pozemků zeleně v rozsahu násobně překračujícím požadavky legislativy na lokálního centra.

Pomocí respektování stanovených prostorových regulativů zajistí nová zástavba na jedné straně kvalitní obytné prostředí s množstvím soukromé i veřejné zeleně, na druhé straně přiměřené zahuštění zástavby RD povede k ekonomickému využití zabíraného půdního fondu.

Vzhledem k tomu, že z provedených doplňkových průzkumů a známých souvislostí v řešeném území nevyplývá podstatný vliv zástavby lokality na ŽP, že RP1 do řešeného území neumisťuje záměry, které by měly být předmětem posuzování vlivu na životní prostředí a že řešené území není součástí ptačí oblasti ani evropsky významné lokality (NATURA 2000), nepředpokládá se, že dotčený orgán uplatní požadavek na posuzování vlivu záměru obsaženého v regulačním plánu ani na životní prostředí ani na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

F PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ A PRO POŽÁRNÍ OCHRANU

Zajištění podmínek pro ochranu veřejného zdraví pomocí koncepce regulačního plánu vyplývá z výše uvedených podrobných podmínek pro vytváření příznivého životního prostředí.

Zajištění podmínek pro požární ochranu pomocí koncepce regulačního plánu vzhledem k tomu, že RP nenahrazuje územní rozhodnutí o umístění staveb spočívá především v požadavcích:

- Uspořádání všech komunikací v lokalitě umožní dosáhnout veškeré zástavby vozidly těžké požární techniky a záchranných složek,
- na navrženém veřejném vodovodu budou dle požadavku provozovatele osazeny v potřebném počtu hydranty DN 80, z nich vybrané budou sloužit i pro potřeby HZS.

Zajištění podmínek pro civilní ochranu vychází z předpokladu, že v řešeném území je umístěno maximálně 75 rodinných domků. Dimenzačně se předpokládá maximálně 300 osob. V území nejsou žádné skladové nebo technologické prvky, které by znamenaly nárůst ohrožení.

Území je pokryto systémem akustického varování.

Prostor je napojen běžnými komunikacemi. Je zde založeno i větší množství pěších tras, které zlepšují prostupnost území i po stránce únikových směrů.

Z hlediska formulování možnosti ukrytí jsou v RP vyjádřeny 3 varianty :

1 V blízkém okolí bude nalezena možnost pro IÚ.

2 V lokalitě Z5 bude vybudován veřejný úkryt mimo soukromé objekty.

3 Některé z předpokládaných nových objektů se regulačně určí ke zřízení IÚ ve svých prostorách tak, aby vykrývaly potřebu z okolních staveb.

G VYMEZENÍ VPS, VPO, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A VYMEZENÍ POZEMKŮ PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K NIM VYVLASTNIT

Veřejně prospěšné stavby (VPS), pro které může město Chrastava práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, se v regulačním plánu nevymezují.

Obecně, tam, kde je koncepce RP navržena v rozporu s momentálními zájmy vlastníků nemovitostí v lokalitě a z legislativy nevyplývá možnost jejího prosazení pomocí institutu VPS, je třeba ji chápat jako stanovení územně plánovacích podmínek pro rozvoj lokality jako celku i jejích částí.

Rozvoj zde lze realizovat pouze v souladu s těmito podmínkami a při dosažení souladu zájmů vlastníků. Při nemožnosti dosažení souladu nebude rozvoj na příslušných částech lokality realizován.

Potřeba asanace pozemních objektů v běžném slova smyslu se v řešeném území nevyskytuje. Jako určité zásahy do současného stavu lze chápat přeložku trafostanice, přeložku dvou linek VN a přeložku melioračního hlavníku.

H VYMEZENÍ VPS A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Veřejně prospěšné stavby (VPS), pro které může město Chrastava uplatnit předkupní právo, se v regulačním plánu nevymezují.

I VÝČET ÚZEMNÍCH ROZHODNUTÍ, KTERÁ REGULAČNÍ PLÁN NAHRAZUJE

Regulační plán nenahrazuje žádná územní rozhodnutí.

J STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ – ETAPIZACE

ETAPIZACE

Řešení navrhované v RP je celé v souladu s platným ÚP Chrastava a tedy po schválení RP realizovatelné bez jeho zpětných změn, které bývají obvyklým důvodem etapizace regulačních plánů resp. územních studií.

Přirozenou etapizací zůstává podmíněnost zástavby jednotlivých stavebních pozemků výstavbou příslušných úseků podmiňujících přístupových komunikací, podél nich uložených inženýrských sítí a navržených uličních stromořadí,

ORGANIZACE VÝSTAVBY

Výstavba stavebních objektů bude realizována pouze s podmínkou dokončení příslušných částí podmiňujících investic podle níže uvedených pravidel:

- každý stavební pozemek musí být při kolaudaci napojen na stávající, resp. nově vybudovanou dopravní infrastrukturu tak, aby mezi napojovacím bodem a daným pozemkem vč. úseků dotýkajících se jeho obvodu byla vybudována plnohodnotná komunikace dle PD zpracované pro celý uliční blok (lze bez finální vrstvy),
- každý stavební pozemek musí být při kolaudaci napojen na stávající resp. nově vybudovanou technickou infrastrukturu plnohodnotnou částí navrženého komplexního systému dle PD zpracované pro celý uliční blok od příslušného napojovacího bodu k místu připojení vč. úseků dotýkajících se obvodu jeho pozemku, které bude řešeno tak, aby umožnilo realizaci pokračování systému bez nutných demoličních zásahů do již dokončených částí,

- vliv provádění stavby na okolní stavební pozemky bude omezen po celou dobu výstavby oplocením příslušného pozemku směrem k veřejnému prostranství a přímo navazujícím pozemkům s již realizovanými objekty výšky mim 1,8 m s neprůhledným a neprodyšným povrchem,
- v lokalitě se nepředpokládají asanace, demolice staveb ani kácení dřevin, které vyžaduje souhlas příslušného DO,
- za účelem ochrany životního prostředí při výstavbě stavbu provede dodavatel vybraný stavebníkem v nabídkovém řízení, dodavatel bude mít oprávnění provádět tento druh staveb, bude dodržovat všeobecné podmínky z hlediska bezpečnosti a ochrany zdraví, při stavbě budou dodržovány podmínky pro ochranu životního prostředí,
- odpady vzniklé při stavbě budou likvidovány v souladu se zákonem o odpadech, budou tříděny nebo ponechány ve směsi podle cílového zařízení, kterým bude buď řízená skládka nebo zařízení na recyklaci stavebního odpadu, o této likvidaci bude vedena podrobná evidence, která bude předložena ke kolaudačnímu řízení,
- dopravně inženýrská opatření budou spočívat v omezení přístupnosti, průjezdu, apod. na komunikacích, při realizaci komunikací a inženýrských sítí budou mít na staveniště přístup jen vozidla stavby a napojených stávajících objektů, (lokalita bude vymezena příslušnými dopravními značkami zákazovými a varovnými – zákaz vjezdu, průchod zakázán, práce apod.), při realizaci jednotlivých objektů nebudou žádná tato opatření nutná – stavby se budou provádět na pozemcích jednotlivých stavebníků,
- důvody pro stanovení speciálních podmínek pro provedení stavby nejsou v současnosti známé.

K NÁVRH LHŮT AKTUALIZACE

Lhůty aktualizace se navrhují v šestiletých intervalech. Aktuálnost regulačního plánu se odvozuje z postupu realizace jeho koncepce. Návrh na aktualizaci přirozeně nastane i po realizaci významnější části území. Regulačně bude správné připustit obojí.

ÚDAJE O POČTU STRAN TEXTU REGULAČNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI

Regulační plán obsahuje 33 stran formátu A4 textové části, grafická část obsahuje 3 výkresy formátu „A1“.

O D Ů V O D N Ě N Í
R E G U L A Č N Í H O P L Á N U

OBSAH ODŮVODNĚNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI

	Kapitola	Strana
	Obsah odůvodnění regulačního plánu	1
A	**Údaje o způsobu pořízení regulačního plánu**	**2**
B	**Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů**	**2**
C	**Údaje o splnění zadání, resp. požadavků na úpravu regulačního plánu**	**3**
D	**Zdůvodnění navržené koncepce řešení**	**4**
D1	Hlavní cíle řešení	4
D2	Zhodnocení vztahu regulačního plánu k dříve zpracované a schválené ÚPD	4
D3	Specifické charakteristiky řešeného území části obce vyplývající z její polohy a funkcí	10
D4	Celková koncepce regulačního plánu	10
E	**Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení ZPF**	**12**
E1	Vyhodnocení záboru ZPF	12
E2	Vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení na PUPFL	14

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI

	Výkres	Měřítko
4	**Výkres širších vztahů**	**1:5000**
5	**Koordinační výkres**	**1:1000**
6	**Výkres předpokládaných záborů ZPF**	**1:1000**

A ÚDAJE O ZPŮSOBU POŘÍZENÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

Město Chrastava, jako orgán územního plánování dle § 12 písm. a) zákona č. 50/1976 Sb. v platném znění (dále jen stavební zákon), uzavřelo v listopadu 2000 smlouvu o dílo na zhotovení regulačního plánu " Polní ulice 60 rodinných domků Chrastava " se zhotovitelem ATELIER AUREA s.r.o., Špitálská 370, 190 00 Praha 9. Firmou ATELIER AUREA s.r.o. byl dokončen v dubnu roku 2002 koncept regulačního plánu "Polní ulice 60 rodinných domků Chrastava ". Návrh regulačního plánu byl následně zpracován na základě souborného stanoviska ke konceptu regulačního plánu, které bylo schváleno ZM Chrastava dne 23.9.2002. Závazná část regulačního plánu „Polní ulice 60 rodinných domků Chrastava“ byla vyhlášena obecně závaznou vyhláškou města Chrastavy č. 1/2003 ve znění OZV města Chrastavy č. 2/2004. Registrační list územně plánovací dokumentace je dostupný zde:

http://www.uur.cz/iLAS/ilas_tiskRL.asp?RC_UPD=40448504

S ohledem na ustanovení § 188 odst. 1 zák.č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, který omezuje platnost tohoto regulačního plánu do 31. prosince 2022 a současně připouští možnost dokumentaci regulačního plánu upravit, v rozsahu provedené úpravy projednat a vydat, rozhodlo ZM Chrastava usnesením 2019/04/III bod 2) o pořízení úpravy regulačního plánu „Polní ulice 60 RD Chrastava“ dle § 188 odst. 1 stavebního zákona. V návaznosti na své předchozí usnesení ZM Chrastava rozhodlo usnesením č. 2020/04/XVI ze dne 31.8.2020 o pořízení úpravy regulačního plánu „Polní ulice 60 RD Chrastava“ dle § 188 odst. 1 stavebního zákona, včetně dílčích změn z úpravy vyplývajících (nutnost aktualizace regulačního plánu dle současného stavu v území) a výslovně uvedlo, že změna bude pořizována zkráceným způsobem dle § 73 odst. 1 stavebního zákona.

B ÚPRAVA REGULAČNÍHO PLÁNU 2020

Jako podklad pro zpracování úpravy Regulačního plánu Polní byla zhotoviteli předána verze RP schválená v roce 2002 se zapracovanými výše uvedenými požadavky.

Cílem úpravy bylo při zachování schváleného věcného řešení uvést RP do souladu s platnou legislativou při zohlednění nové katastrální mapy, aktuálních vlastnických vztahů, metodických požadavků na RP a nově sledovaných jevů ÚAP.

Dílčí rozdíly ve vymezení řešeného území i stavebních parcel vč. jejich výměr při zachování celkové koncepce vyplývají z výše uvedených důvodů, stejně jako dělení výkresové i textové části na návrh a odůvodnění při zachování některých nadbytečných úvah původního zpracovatele a doplnění odůvodnění o další hlediska.

C VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ŘEŠENÉ PLOCHY Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ

Urbanistické, zástavbové vazby na okolní město jsou zprostředkovány přímo napojenou, sousedící výstavbou obdobného charakteru jako je v okolí. V tom nejobecnějším smyslu se proluky ve stávajících plochách rodinných domů zastavují stejným typem zástavby.

Řešené území je na hranici zástavby a krajiny. Tato vazba nebo vztah v sobě skrývají otázku budoucího rozšiřování. Zdá se, že nelze do budoucna vyloučit růst města tímto směrem. Pro řešení tím vzniká požadavek na měkkou, prostupnou hranu.

Byly zachovány všechny současné vazební trasové (dopravně komunikační, obslužné) linie:

- Z Vítkovské mezi č.p. 195 a 144,
- Z Vítkovské mezi č.p. 143 a 179,
- Z Polní ulice.

Přibývají tři prvky, které mají charakter vozidlových komunikací:

- Z6 – severní napojení části X z Vítkovské severně od č.p. 199,
- Z20 – západní propojení části Y do Sedmidomské,
- Z22 – Základní, jižní napojení části Y do Bílokostelecké mezi č.p.214 a 215.

Dále byly formulovány dvě pěší propojovací trasy:

- Z13 – Jižně mezi č.p. 197 a 216 do Polní,
- Z14 – Kolem zahradnictví do Vítkovské.

D ZDŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉ KONCEPCE ŘEŠENÍ

D.1 HLAVNÍ CÍLE ŘEŠENÍ

Hlavní cíl řešení je stanovení vhodného zástavbového schématu v určeném území. Jedná se o klasický případ, kdy volné plochy na okraji zastavěného území, určené územním plánem města k zástavbě, je nutno územně plánovacím způsobem připravit pro další, podrobnější fáze.

D.2 ZHODNOCENÍ VZTAHU REGULAČNÍHO PLÁNU K DŘÍVE ZPRACOVANÉ A SCHVÁLENÉ ÚPD

D.2.1 ÚZEMNĚ ANALYTICKÉ PODKLADY

Pro řešené území jsou zpracovány Územně analytické podklady území obce s rozšířenou působností Statutárního města Liberec pro správní obvod ORP Liberec (3. úplná aktualizace k 31.12.2016), které byly do RP 2020 v aktuální podobě zapracovány. Z nich pro navržené záměry regulačního plánu nevyplývají žádná praktická územní omezení z důvodu ochrany veřejných zájmů.

D.2.2 ÚZEMNÍ PLÁN CHRASTAVA

Platný územní plán Chrastava v podobě úplného znění po Změně č.1 z roku 2020 určuje předmětné pozemky pro nízkopodlažní obytnou zástavbu. Regulační plán záměr územního plánu akceptuje a rozpracovává do větší podrobnosti. Jde o přirozené postupné kroky v územně plánovacím souladu.

Regulační plán Polní 60 – RD se týká území, které bylo konstatováno, navrženo a projednáno v rámci územního plánu města. Území je v regulačním plánu plně akceptováno v těchto intencích.

Významná část území zůstává v režimu veřejná zeleň, zahrada, větrolam. Skutečné zábory pro stavby a zpevněné plochy jsou regulačně definované a limitované a jako takové budou projednány.

Území je napojeno na všechny systémy městské technické obslužné infrastruktury. S územím nesouvisí žádné prvky ochrany ani ochranná pásma s výjimkou pásem podél běžných stávajících inženýrských sítí.

D.2.3 ZÁSADY ÚZEMNÍHO ROZVOJE LIBERECKÉHO KRAJE (ZÚR LK)

O vydání Zásad územního rozvoje Libereckého kraje (dále ZÚR LK) rozhodlo zastupitelstvo Libereckého kraje usnesením č. 466/11/ZK dne 13. 12. 2011. ZÚR LK byly následně vydány formou opatření obecné povahy dne 21. 12. 2011 a dne 22. 01. 2012 nabyly ZÚR LK účinnosti. V současné době je zpracovávána Aktualizace č.1 ZÚR LK (v březnu 2021 byla vydána).

ZÚR LK rozvíjejí cíle a úkoly územního plánování v souladu s APÚR ČR a určují strategii pro jejich naplňování, koordinují územně plánovací činnost obcí, zejména stanovují základní uspořádání území kraje, hlavní koridory dopravy, technické infrastruktury a územních systémů ekologické stability, vymezují významné rozvojové plochy a další území speciálních zájmů, vymezují plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření.

Dle ZÚR LK se Chrastava nachází v ROB1 rozvojové oblasti Liberec a na rozvojové ose nadmístního významu ROS3 (Liberec) Chrastava - Jablonné v Podještědí - Nový Bor - hranice kraje - Děčín – Ústí nad Labem stanovené v ZÚR LK.

Přes město Chrastava prochází koridory nadmístního významu, které jsou vymezeny v ZÚR LK, a to:

- železniční spojení Liberec – Chrastava – Hrádek nad Nisou – hranice ČR – Zittau (Německo) úsek D28 Liberec - Chrastava - Bílý Kostel nad Nisou - Hrádek nad Nisou - hranice ČR,
- Multifunkční turistické koridory:

  D40 koridor - Lužická Nisa, Hrádek n./N. - Chrastava - Liberec - Jablonec n./N. - Nová Ves n./N.,

  D42 koridor - Nová Hřebenovka,

  Protipovodňový koridor P09 – Lužická Nisa, Jablonec nad Nisou – Hrádek nad Nisou
- Prvky ÚSES:

  nadregionální biokoridor K19MB

  regionální biocentrum RC1271

  regionální biokoridor RK 640.

Vzhledem k tomu, že územní plán Chrastava v plném rozsahu zohledňuje úkoly pro územní plánování vyplývající ze ZÚR LK, které se dotýkají území města Chrastava, a regulačním plánem je plně respektován, ZÚR LK nemají na řešení regulačního plánu přímý dopad.

D.2.4 POLITIKA ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČESKÉ REPUBLIKY

Politika územního rozvoje ČR ve znění aktualizace č.1 byla schválena usnesením vlády ČR č. 276 ze dne 15.4.2015.

Z důvodu naléhavého veřejného zájmu pořídilo MMR ČR na základě § 35 odst. 5 stavebního zákona Aktualizaci č. 2 PÚR ČR, která byla schválena dne 2. září 2019 usnesením vlády č. 629. Předmětem této aktualizace byla změna označení záměru silnice č. 43 v úseku Brno – Moravská Třebová. Tato aktualizace se netýkala území Libereckého kraje.

Z důvodu naléhavého veřejného zájmu pořídilo MMR ČR na základě § 35 odst. 5 stavebního zákona Aktualizaci č. 3 PÚR ČR, která byla schválena dne 2. září 2019 usnesením vlády č. 630. Předmětem této aktualizace bylo doplnění úkolu Zlínskému kraji vymezit v ZÚR Zlínského kraje plochu pro vodní dílo Vlachovice. Tato aktualizace se netýkala území Libereckého kraje.

Z důvodu naléhavého veřejného zájmu pořídilo MMR ČR na základě § 35 odst. 5 stavebního zákona Aktualizaci č. 5 PÚR ČR, která byla schválena dne 17. srpna 2020 usnesením vlády č. 833. Předmětem této aktualizace bylo doplnění čl. 205 týkajícího se vodního díla Kryry, Senomaty, Šanov a dalších opatření v rámci komplexního řešení sucha v oblasti Rakovnicka. Tato aktualizace se netýkala území Libereckého kraje.

Následně MMR ČR zajistilo vyhotovení a zveřejnění PÚR ČR (úplné znění závazné od 11.09.2020) dále jen APÚR ČR.

Vzhledem k tomu, že územní plán Chrastava v plném rozsahu zohledňuje úkoly pro územní plánování vyplývající z APÚR ČR a ZÚR LK, které se dotýkají území města Chrastava, a regulačním plánem je plně respektován, APÚR ČR nemá na řešení regulačního plánu přímý dopad.

Území města Chrastava je dle APÚR ČR začleněno do rozvojové oblasti OB7 Liberec. Úkoly vyplývající v rozvojové oblasti jsou prioritně zaměřeny na rozšiřování a zkvalitňování systému dopravy, rozvoj podnikatelských aktivit a cestovního ruchu a odstraňování starých ekologických zátěží.

Při zpracování návrhu RP byly zohledněny zejména obecně formulované republikové priority územního plánování:

Článek 14

RP v souladu s článkem 14 APÚR ČR ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví.

RP zachovává ráz jedinečné urbanistické struktury území spočívající ve stabilizaci nezastavitelných pásů zeleně pronikajících do hloubi zastavěného území a postupném ředění stavební struktury směrem k jejímu okraji rozptylujícímu se v prostoru příměstské krajiny.

RP podporuje polycentrickou strukturu osídlení vzniklou sloučením historických obcí, přiměřeně chrání a zároveň využívá pro rekreaci jedinečnou podhorskou kulturní krajinu – hodnoty, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice.

RP provazuje ochranu hodnot území s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. Na území města bude uplatňována cílená ochrana míst zvláštního zájmu.

RP návrhem přiměřeného rozsahu nových zastavitelných ploch v symbióze s nezastavěným územím zabraňuje upadání okrajových venkovských částí pronikajících do příměstské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů.

Článek 16

RP v souladu s článkem 16 APÚR ČR při stanovení způsobu využití území upřednostňuje komplexní řešení a konsensuální obecně prospěšný rozvoj hodnot území v kontextu vlivů širších územních souvislostí před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které by ve svých důsledcích mohly zhoršit stav i hodnoty území.

Vymezení uspořádání území a stanovené podmínky pro jeho využívání zohledňují požadavky na zvyšování kvality života obyvatel, hospodářského rozvoje území a ochrany a rozvoje přírodních a kulturních hodnot území.

To se promítá v dílčí restrukturalizaci zastavitelných ploch, nezastavitelných ploch a ploch přestavby na území města s vyváženým zastoupením veřejné infrastruktury vč. ploch veřejných prostranství a sídelní zeleně ve všech částech řešeného území.

Soustavné a koordinované komplexní řešení účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území v mezích limitů využití území, zjištěných v ÚAP a doplňujících P+R, bylo stanoveno s ohledem na záměry rozvoje obce i všech partnerů, kteří jej ovlivňují a podílejí se na něm.

Vhodná řešení územního rozvoje byla formulována ve spolupráci s obyvateli i uživateli území.

Článek 16a

RP v souladu s článkem 16a APÚR ČR při stanovení základní koncepce rozvoje území a jednotlivých koncepcí (urbanistické koncepce, koncepce veřejné infrastruktury a koncepce uspořádání krajiny) vychází z principů integrovaného rozvoje území, založeného na základě komplexního posouzení prostorových, odvětvových a časových hledisek v rozvoji území a v souvislostech vztahů a vazeb města na širší území.

RP zohledňuje požadavky na plnění úlohy města v širším území i rozvojové dokumentace zabývající se rozvojem města a jeho okolí.

RP v urbanistické koncepci integruje zastavěné území a zastavitelné, nezastavěné a nezastavitelné plochy do jednoznačně vymezených celků v logické provázanosti funkcí bez možnosti zakládání odloučených a nefunkčních útvarů.

RP respektuje soustředění občanského vybavení do polyfunkční struktury městského centra a lokálních center. Sport a rekreaci stabilizuje a rozvíjí v souvislostech existujících areálů včetně zapojení vhodných ploch zejména podél místních vodotečí.

RP využívá dopravní infrastruktury v upravené kategorizaci vnitřní komunikační sítě k optimalizaci dostupnosti všech městských částí a průchodnosti silničních tras v dopravních vazbách na sousední sídelní útvary v rámci spádového obvodu.

RP kompletací systémů technické infrastruktury návazně na systémy nadmístního významu zajišťuje likvidaci odpadních vod, zásobování vodou a energiemi pro všechny městské části, dimenzování veřejné infrastruktury zohlední nároky všech uživatelů území.

RP respektováním propojení systému veřejných prostranství zajišťuje spojitost všech městských částí a jejich dostupnost, možnosti setkávaní obyvatel a trávení volného času.

RP převzetím koncepce ochrany obyvatelstva v území s minimem nebezpečných antropogenních aktivit sleduje zejména snížení rizik ohrožení území a jeho obyvatel povodněmi.

Integrovaný rozvoj území respektuje specifika území, provázanost soukromých a veřejných zájmů na rozvoji území a principy udržitelného rozvoje.

Článek 26

RP v souladu s článkem 26 APÚR ČR nevymezuje zastavitelné plochy v záplavových územích a neumisťuje do nich veřejnou infrastrukturu.

Článek 27

RP v souladu s článkem 27 APÚR ČR doplňuje existující systémy technické infrastruktury a rozvíjí je v provázané výkonné a spolehlivé síti – hlavní kanalizační stoky do ČOV Chrastava.

Článek 28

RP v souladu s článkem 28 APÚR ČR respektuje územní podmínky pro zajištění kvality života obyvatel též v zohlednění nároků vývoje území ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech – vždy v souladu veřejných i soukromých zájmů v území.

RP zohledňuje nároky dalšího vývoje území respektováním příslušných koridorů územních rezerv, zvláštní pozornost věnuje rozvoji veřejné infrastruktury.

Článek 30

RP v souladu s článkem 30 APÚR ČR doplňuje komplexní návrh technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.

Článek 32

RP v souladu s článkem 32 APÚR ČR respektováním urbanistické koncepce a stanovených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (stabilizovaných, přestavbových i návrhových) zajišťuje nástroj pro optimální řízení ochrany a rozvoje zástavby, účinné veřejné infrastruktury a zdravého prostředí ve funkční a prostorové struktuře města.

D.2.5 CÍLE A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

RP není v rozporu s upřesněnými cíli a úkoly, formulovanými v rámci republikových a krajských priorit územního plánování v APÚR ČR a ZÚR LK.

Tyto cíle a priority mají možný územní dopad na řešené území zejména v oblasti zvyšování kvality života obyvatel.

RP respektuje přírodní, kulturní a civilizační hodnoty, vytváří podmínky pro zvyšování různorodosti krajiny s ohledem na typy krajiny a jejich cílové charakteristiky. Jsou vytvářeny podmínky pro zkvalitňování veřejné infrastruktury.

RP není v rozporu s cíli a úkoly územního plánování obecně formulovanými v §18 zákona č. 183/2006Sb. v platném znění:

(1) RP vytváří předpoklady pro výstavbu a 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.

- RP vymezuje nové zastavitelné plochy, tím a dalšími dílčími aspekty jako např. jasným vymezením stabilizovaných ploch s rozdílným způsobem využití včetně podmínek využití) je rovněž podpořena rovnováha podmínek pro konsolidaci jednotlivých pilířů udržitelného rozvoje v území.

(2) RP má za cíl dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tímto účelem RP sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje. Jsou vytvářeny podmínky pro rozvoj trvalého bydlení v rodinných domech jako stabilizační faktor obyvatelstva a uspokojení zájemců o bydlení.

(3) RP 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.

(4) RP ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti.

Hospodárné, dlouhodobě udržitelné využívání veškerých ploch s rozdílným způsobem využití je podpořeno jasným stanovením podmínek pro jejich využití.

(5) RP v nezastavěném území připouští v souladu s jeho charakterem umisťování staveb, zařízení a jiných opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, a to vždy s ohledem na nenarušení krajinného rázu a zachování prostupnosti krajiny.

RP není v rozporu s úkoly územního plánování obecně formulovanými v §19, odst.1 zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění):

a) Zpracování RP vychází z platného ÚP Chrastava, dále z ÚAP ORP Liberec (aktualizace 2010, 2012, 2014, 2016) a z doplňujících průzkumů a rozborů, jejichž předmětem bylo zjištění a posouzení přírodních, kulturních a civilizačních hodnot.

b) Základní koncepce rozvoje území včetně urbanistické koncepce je v RP stanovena na základě výhledové potřeby bytů a dalších potřeb území, přičemž jsou respektovány přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví a jsou stanoveny zásady jejich ochrany a rozvoje.

d) V RP jsou pro všechny plochy s rozdílným způsobem využití respektovány podmínky pro jejich využívání a prostorové uspořádání,

- RP respektuje uspořádání veřejných prostranství a systému sídelní zeleně.

e) Stávající charakter a hodnoty území jsou zohledněny ve způsobu vymezení zastavitelných ploch a v respektování podmínek prostorového uspořádání, omezení ve využívání ploch, ochrany hodnot krajiny a krajinného rázu,

- charakter zástavby na rozvojových plochách vychází z charakteru stávající zástavby lokalit,

f) Etapizace se v RP neuplatňuje, zástavba se bude rozvíjet podle aktuálních zájmů, potřeb a zejména možností technické připravenosti území ve vazbě na oborové dokumenty.

g) RP neupravuje koncepci civilní ochrany na úrovni územně plánovací dokumentace, jsou respektovány požadavky ochrany obyvatelstva dle příslušné legislativy, opatření ochrany obyvatelstva, která jsou definována v Havarijním plánu a Krizovém plánu Libereckého kraje a odvozených dokumentech,

- RP respektováním plošného a prostorového uspořádání území snižuje potenciální rizika ohrožení území přírodními a civilizačními katastrofami – zohledňuje stanovená záplavová území včetně aktivních zón.

h) RP respektuje podmínky pro rozvoj trvalého bydlení v rodinných domech jako stabilizační faktor obyvatelstva a podmínky pro rozvoj podnikatelských aktivit směřujících k ekonomické progresi, není navrženo nové využití „brownfields“,

i) RP směřuje k vytvoření příznivých podmínek pro kvalitní bydlení, návrh ploch pro bydlení zohledňuje optimistický scénář demografického vývoje se stanoveným počtem obyvatel, je zohledněno zmenšení velikosti cenzovní domácnosti a zvýšení standardů bydlení, pro zabránění úpadku stávajících sídlišť, je počítáno s jejich revitalizací,

- stanovená dílčí koncepce rozvoje města zohledňuje jeho umístění v rozvojové oblasti republikového významu OB7 Liberec, v území vykazujícím největší hospodářský rozvoj a s tím i související požadavky na změny v území,

j) RP klade důraz na bezprostřední návaznost zastavitelných ploch na zastavěné území, tím bude minimalizována finanční, časová, realizační náročnost napojení těchto ploch na veškerou veřejnou infrastrukturu.

k) RP respektuje řešení oblasti civilní ochrany komplexně v intencích požadavků příslušné legislativy.

l) RP nevymezuje území určená k asanaci ve veřejném zájmu,

m) RP nebyl v rámci zpracování posouzen podle zvláštních předpisů (vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj vč. ŽP), kompenzační opatření se nestanoví, protože nejsou dotčena území evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí.

o) RP byl navržen osobami splňujícími požadovanou kvalifikaci v relevantních oborech a jejich spolupráce zajišťovala interdisciplinární přístup pro zpracování dokumentace.

Další zvláštní požadavky pro RP z pohledu cílů a úkolů územního plánování nevyplývají.

D.3 SPECIFICKÉ CHARAKTERISTIKY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ ČÁSTI OBCE VYPLÝVAJÍCÍ Z JEJÍ POLOHY A FUNKCÍ

Regulační plán řeší novou výstavbu na relativně jednoduchých volných plochách „záhumenního“ charakteru. Území nemá žádné specifické charakteristiky, které by přinášely zvláštní požadavky na zpracování regulačního plánu.

Z hlediska tohoto bodu se však lze zmínit o několika prvcích území a řešení.

Jižní a východní hranice části X je v terénu tvořena prudkým svahem. Na horní hraně je místně vzrostlá zeleň. Vesměs se jedná o nálet nebo náhodnou výsadbu. Některé stromy jsou však mírně vzrostlé a zaslouží si pozornost. Regulační plán vymezuje blízké soukromé pozemky tak, aby tyto linie mohly zůstat zachovány.

D.4 CELKOVÁ KONCEPCE REGULAČNÍHO PLÁNU

Urbanistická koncepce RP vyplývá z charakteru a postavení řešených ploch. Jak bylo řečeno v zadání, jedná se o arondaci, doplnění, vyplnění volných ploch. Řešené území se přizpůsobuje okolí. Základní a jediná funkční náplň jsou jednotlivé rodinné domy na vlastních parcelách s případnými nerušivými doplňujícími živnostenskými činnostmi. Jedna z hlavních podmínek je zachování možnosti případného dalšího růstu obecně na západ.

V řešeném území nevznikají urbanistické či architektonické dominanty, nejsou zakládány nové celoměstské trasy. Rovněž po stránce funkční se nepředpokládají specifické objekty, občanského vybavení.

Základní koncepce řešení vychází z projednané „tužkové” varianty č. I. V území (X) je navržena lomená severojižní komunikační osa na níž jsou příčně navázány další obslužné a veřejné koridory. Území je připojeno na stávající zástavbu a řešení umožňuje případné další rozšiřování směrem na západ.

Plocha Y je rovněž postavena na koncepci jedné severojižní osy s příčným propojením do Sedmidomské tak, aby se dosáhlo průjezdnosti.

D.4.1 ZÓNY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Y – ZÁPAD

Územní plán dané území určil pro nízkopodlažní zástavbu. Podél západní hrany části X a na severu části Y jsou v územním plánu navrženy pásy zeleně o šířce cca 20 – 30m – větrolamy. Pásy v území vytváří vůči severu obrácené velké „T“, jehož východo-západní linie místně dosahuje šířky až 45 m (dle ÚP). Jedná se o relativně silné uzavírací ochranné zelené pruhy. Regulační plán tyto zelené pásy akceptuje a zpřesňuje jejich průběh.

V ÚP v jižní polovině části X je zelený pruh „za“ polní cestou (prodloužení Polní ulice) v souběhu nebo lépe v překryvu s trasami inženýrských sítí. V místě, kde polní cesta vytváří šikanu přechází větrolam přes ni a dostává se tak východně do území mimo koridor inženýrských sítí a „opírá“ se o parcely na severu.

Regulační plán tuto situaci poněkud koriguje. Zelený prvek by měl být v celém svém průběhu v souběhu a překryvu s inženýrskými sítěmi a měl by dlouhodobě krýt zástavbu až k silnici na Václavice. Překryv zeleného prvku s koridorem inženýrských sítí je možný a nese sebou úsporu ploch.

X – VÝCHOD

Východní hranice části X je v dotyku se zadními (zahradními) trakty stávající zástavby při Vítkovské ulici. V jižní části této hranice je její linie zdůrazněna prudkým svahem a vzrostlou zelení. V diskutované hraně je v její části položen telekomunikační kabel. Mnozí obyvatelé mají záhumenní branky a výstupy na západ do řešeného území. Některé stávající zahrady jsou tak rozsáhlé, že lze dlouhodobě předpokládat zájem o výstavbu rodinného domu. Taková stavba by přirozeně měla být přístupná od západu z řešeného území.

Z výše uvedených důvodů i vzhledem k aspektům obecné prostupnosti území jsou na východní straně založeny minimální prostupové koridory.

Ostatní hranice a okraje řešeného území jsou popsány v části lokální regulativy (Z1, Z2, ……)

D.4.2 PRODLOUŽENÍ POLNÍ ULICE

Prodloužení Polní ulice dále na sever se jeví jako jedna z možných variant pro vytvoření dopravního schématu.

Takto prodloužená Polní ulice bude mít z východu dopravně obsluhované pozemky a ze západu koridor inženýrských sítí spolu se zeleným pruhem. Komunikace by tak obsluhovala pouze jednostranně. Hrana zástavby by byla vytvářena komunikací, což není vhodné. Je to neekonomické a „za“ komunikací na západě bude vznikat periferní, provizorní skladovací prostor.

Případnou budoucí zástavbu západně nelze na takto umístěnou prodlouženou Polní dopravně obslužně navázat – inženýrské sítě a zelený pruh ji „odtlačí“. Vznikla tak hranice – okraj zástavby, realizovaný komunikací. Výše uvedené je hlavní důvod proč Polní ulici takto neprodlužovat.

D.4.3 VÝZNAMNÉ SMĚRY

Horní (severní) úsek osového komunikačního koridoru v části X je navržen v průhledové ose směrem na Ještěd. Veřejný prostor Z2 se otevírá směrem na kostelní věž.

E VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA PŮDNÍ FOND

E.1 VYHODNOCENÍ ZÁBORU ZPF

Vyhodnocení předpokládaných záborů je vypracováno ve smyslu vyhlášky č. 271/2019 o hodnocení záborů ZPF, pro stupeň dokumentace Regulační plán. Veškeré zábory ZPF v navrhovaných plochách jsou trvalého charakteru, záměry se netýkají pozemků určených k plnění funkcí lesa, všechny navrhované plochy se vyskytují v k.ú. Dolní Chrastava.

Předmětem hodnocení je v intencích uvedené vyhlášky přehled o záborech pozemků ZPF bez ohledu na jejich lokalizaci v zastavěném území, údaje o záborech nezemědělské půdy jsou obsaženy v tabulce ve sloupci „plochy celkem“, dle vyhlášky nejsou v rámci ZPF sumarizovány zábory jednotlivých druhů pozemků.

CHARAKTERISTIKA ZÁBOROVÝCH PLOCH (DLE BPEJ):

ad 1)

Klimatický region:	7
symbol:	MT 4
charakteristika:	mírně teplý, vlhký
suma teplot nad +10°C	2 200 - 2 400
prům. roční teplota °C	6 – 7
prům. roční srážky v mm	650 – 750
pravděpodobnost suchých veg. období.	5 – 15
vláhová jistota	10

ad 2+3) kód HPJ charakterizuje kvalitu zemědělské půdy prostřednictvím půdních typů vyskytujících se v řešeném území:

kód HPJ	43

popis půdního typu: hnědozemě illimerizované oglejené a illimerizované půdy oglejené na sprašových hlínách; středně těžké, bez štěrku; náchylné k dočasnému zamokření

ad 4) Svažitost a expozice - převažuje rovina až mírný svah (0 – 7°) s všesměrnou expozicí

ad 5) Skeletovitost a hloubka půdního profilu - vyskytují se zde půdy hluboké s žádnou skeletovitostí

Podrobné vyhodnocení záboru ZPF je uvedeno v přiložené tabulce.

VYHODNOCENÍ PLOCH DLE PARCELNÍHO ČLENĚNÍ, ZÁKLADNÍCH DRUHŮ POZEMKŮ, OCHRANY ZPF, BPEJ A ODVODNĚNÍ

plocha	parcela číslo	druh pozemku	odvodnění [ha/rok]	navržené využití	plocha celkem [ha]	zábor ZPF celkem [ha]	zábor ZPF dle tříd ochrany [ha]					BPEJ
							I.	II.	III.	IV.	V.	
X	745/1 část	orná půda	8,10/ 1980	zástavba RD, vč. komunikací a veřejné zeleně	9,16	9.02	0	5,43	0	0	0	74310
	747/4	orná půda					0	0	0	0	3,59	74300
	747/5	orná půda										
	840/3 část	orná půda										
	762/12 část	orná půda										
	765/12	TTP										
	44/1 část	zahrada										
	41/10	ostatní plocha										
Y	489/24	orná půda	0	zástavba RD, vč. komunikací a veřejné zeleně	1,59	1,52	0	0	0	0	0,05	74300
	729/1	TTP					0	1,47	0	0	0	74310
	729/2	ostatní plocha										
	849/3	ostatní plocha										74310
Z	734/1 část	orná půda	0,75 /1980	větrolam	2,09	2,09	0	0.84	0	0	0	74310
	745/1 část	orná půda					0	0	0	0	1,25	74300
	747/2	orná půda										
	747/7	orná půda										
	840/3	orná půda										
	840/5	orná půda										
	840/6	orná půda										
	489/1 část	TTP										
celkem	**-**	**-**	**8.85/1980**	**-**	**12.84**	**12.63**	**0**	**7.74**	**0**	**0**	**4,89**	**-**

E.2 VYHODNOCENÍ DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA PUPFL

Záměry urbanistického řešení formulované v jednotlivých záborových lokalitách se netýkají lesních pozemků vyskytujících se mimo řešené území, tzn., že nedochází jak k jejich záboru, ani ke změnám ploch v zatřídění KN, či ke změnám členění LHP/LHO v rámci lesních pozemků.

Realizace návrhu nebude mít praktický vliv na stabilitu vzdálených lesních porostů, ani nedojde existencí lesa k ovlivnění realizovaných návrhů v extrémních případech.

ÚDAJE O POČTU STRAN TEXTU ODŮVODNĚNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI

Odůvodnění Regulačního plánu obsahuje 14 stran formátu A4 textové části, grafická část obsahuje 3 výkresy formátu „A1“.

V Liberci 04/2021 Ing. arch. Jiří Plašil