

CHRASTAVA POLNÍ - 60 RD REGULAČNÍ PLÁN 2002

- HRANICE KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ
- HRANICE SOUČASNÉHO ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
- HRANICE ZASTAVITELNÉHO ÚZEMÍ
- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- VODNÍ PLOCHY A TOKY
- PĚŠÍ PLOCHY, STEZKY, CHODNÍKY
- HLAVNÍ ZKLIDNĚNÉ KOMUNIKACE $\delta = 5,0m$
- VEĎLEJŠÍ ZKLIDNĚNÉ KOMUNIKACE $\delta = 4,0m$
- ODSTAVNÁ MÍSTA, PARKOVIŠTĚ
- DOPRAVNÍ ZKLIDNĚNÍ ZVÝŠENÍM VOZOVKY
- HLAVNÍ PĚŠÍ TRASY
- KORIDOR ZEMĚDĚLSKÉ KOMUNIKACE
- SPECIFICKÉ PLOCHY - HRÍŠTĚ
- VEŘEJNÉ TRAVNATÉ PLOCHY
- NÍZKÁ ZELEN'
- VYSOKÁ ZELEN'
- OCHRANNÁ ZELEN' - VĚTROLAM
- PARCELACE
- SCHEMA DOMU - 11 x 11m
- ZÁKLADNÍ KÓTY - m
- STÁVAJÍCÍ ELEKTROVEDENÍ VRCHNÍ 22kV
- STÁVAJÍCÍ PLYNOVOD STL
- STÁVAJÍCÍ SDĚLOVACÍ VEDENÍ
- STÁVAJÍCÍ VODOVOD
- STÁVAJÍCÍ MELIORAČNÍ TRASA
- STÁVAJÍCÍ KANALIZACE

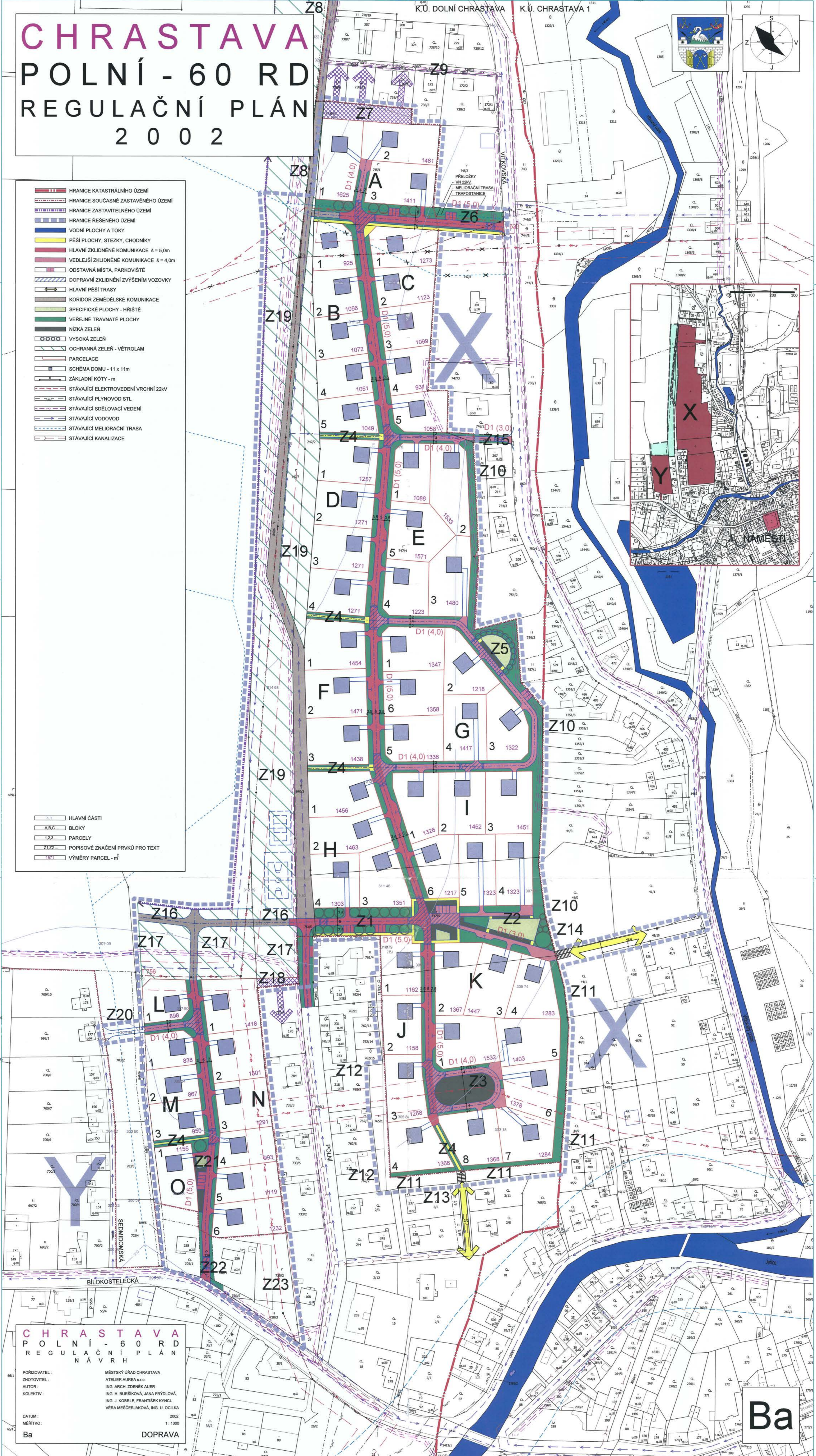
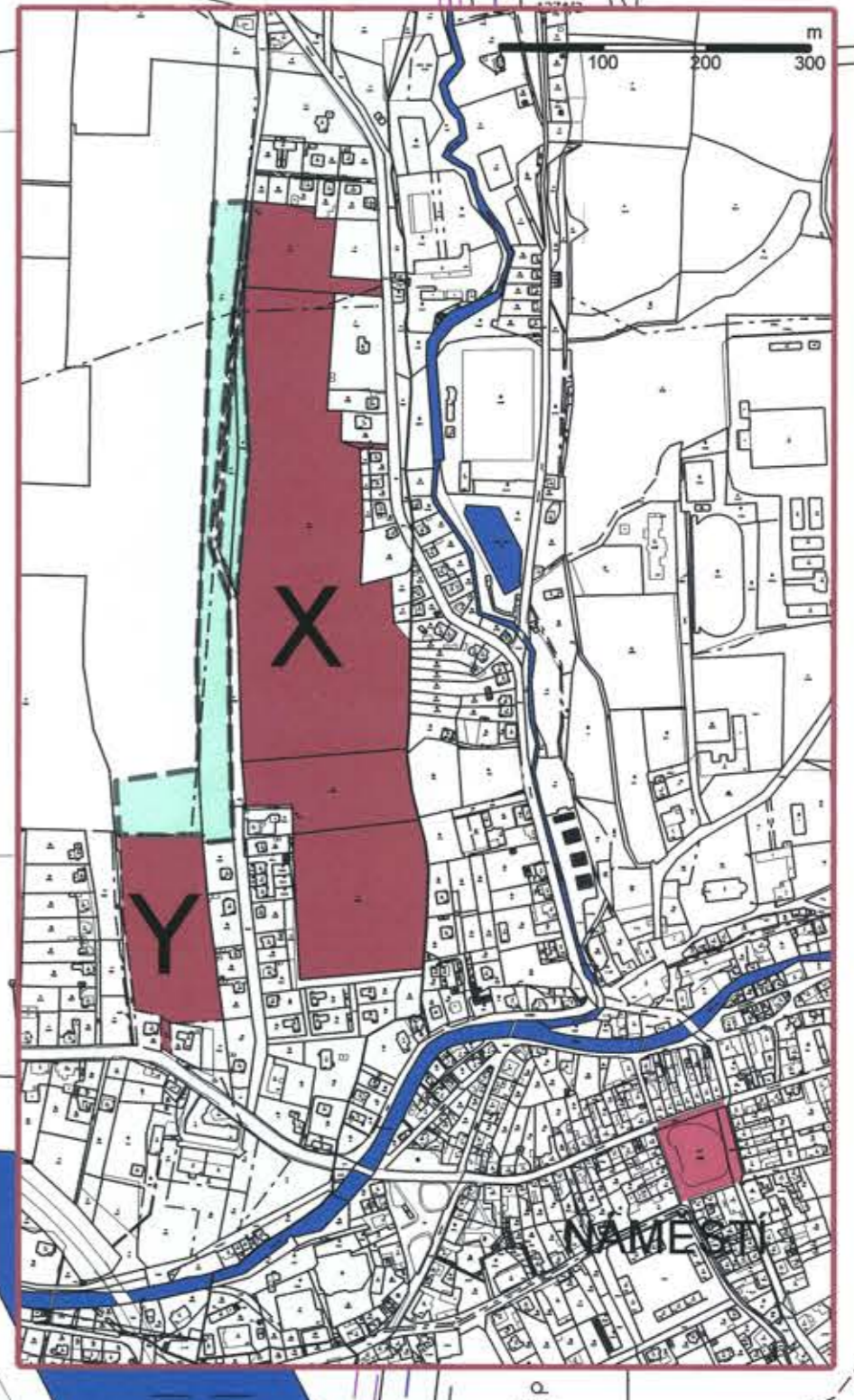
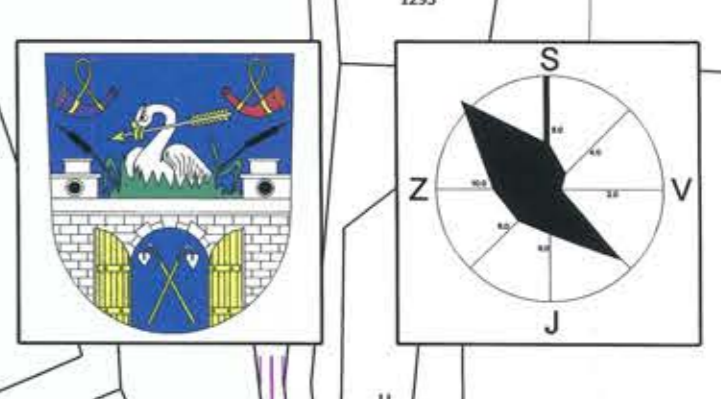
- HLAVNÍ ČÁSTI
- A,B,C
- 1,2,3
- 21,22
- 15,71

**CHRASTAVA
POLNÍ - 60 RD
REGULAČNÍ PLÁN
NÁVRH**

POŘIZOVATEL: MĚSTSKÝ ÚŘAD CHRASTAVA
 ZHOTOVITEL: ATELIER AUREA s.r.o.
 AUTOR: ING. H. BURŠÍKOVÁ, JANA FRYDLOVÁ,
 ING. J. KOBŘIL, FRANTIŠEK KYNCL,
 VĚRA MEŠČERJAKOVÁ, ING. U. OULKA

DATUM: 2002
 MĚRÍTKO: 1:1000

Ba DOPRAVA

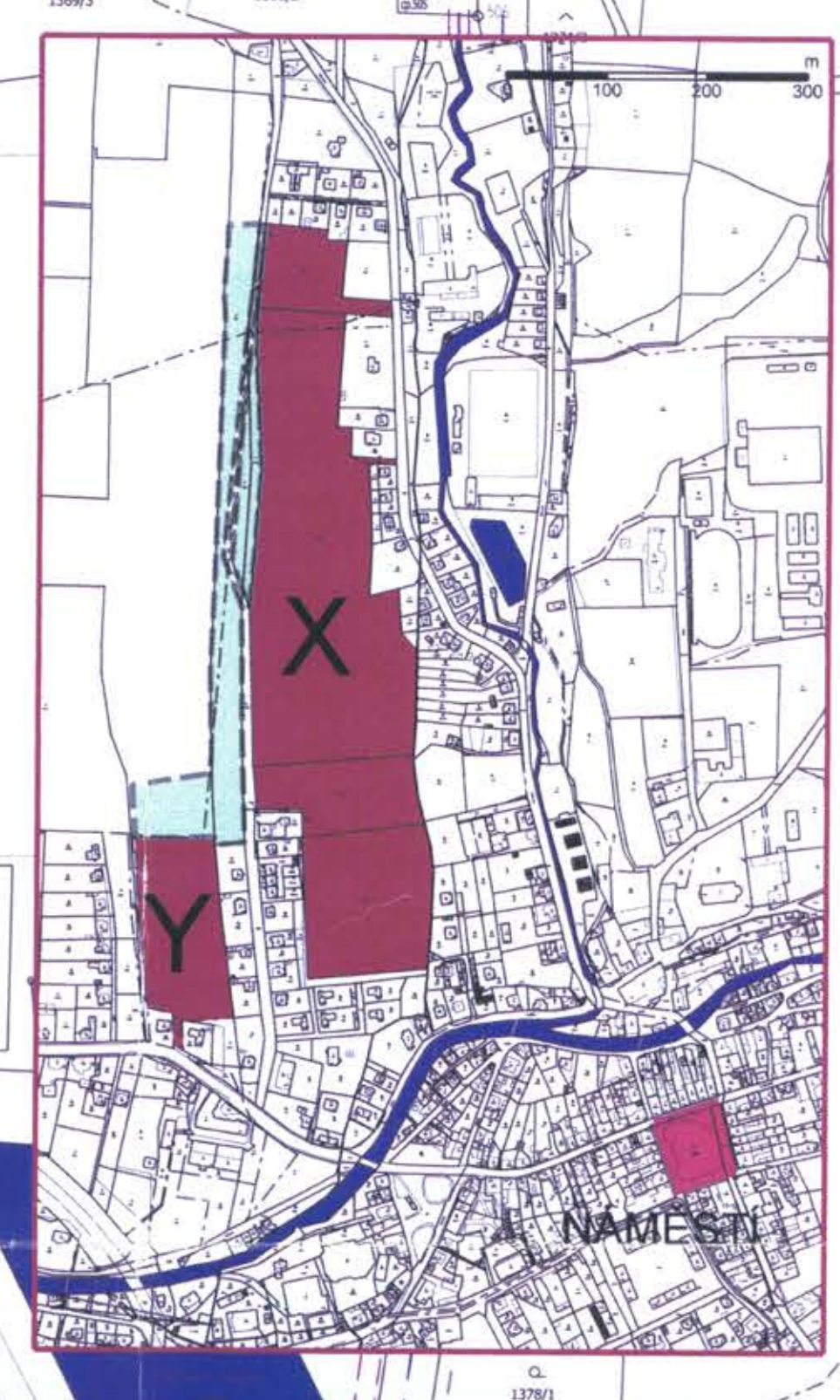
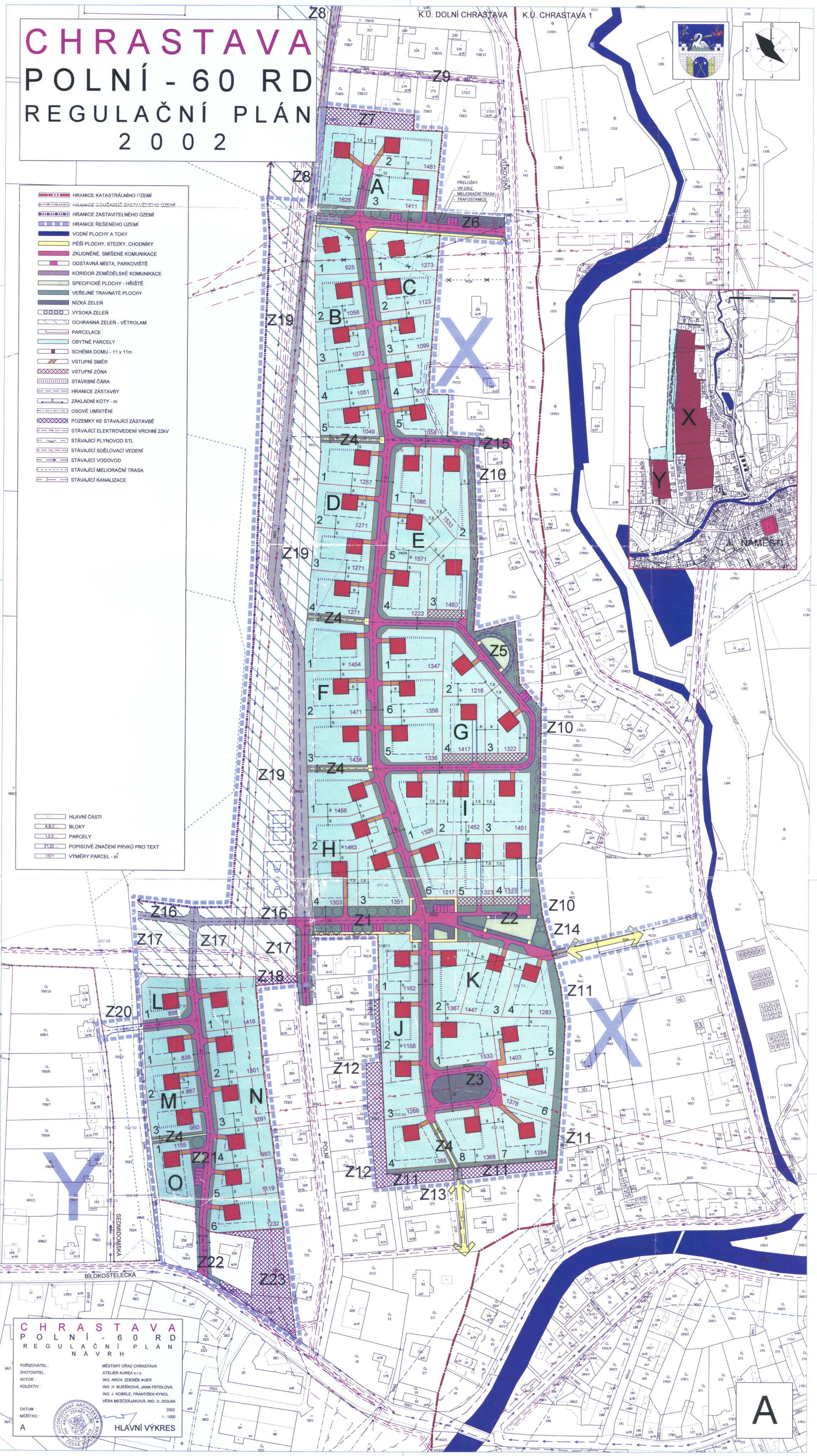


Ba

CHRASTAVA POLNÍ - 60 RD REGULAČNÍ PLÁN 2002

- HRANICE KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ
- HRANICE SOUČASNÉ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- VODNÍ PLOCHY A TOKY
- PEŠÍ PLOCHY, STEZKY, CHODNÍKY
- ZKLIDNĚNÉ, SMÍŠENÉ KOMUNIKACE
- ODSŤAVNÁ MÍSTA, PARKOVIŠTĚ
- KORIDOR ZEMĚDĚLSKÉ KOMUNIKACE
- SPECIFICKÉ PLOCHY - HRÁŠTĚ
- VEŘEJNÉ TRAVNATÉ PLOCHY
- NÍZKÁ ZELEŇ
- VYSOKÁ ZELEŇ
- OCHRANNÁ ZELEŇ - VĚTROLAM
- PARCELACE
- OBYTNÉ PARCELY
- SCHEMA DOMU - 11 x 11m
- VSTUPNÍ SMĚR
- VSTUPNÍ ZÓNA
- STAVEBNÍ ČARA
- HRANICE ZÁSTAVBY
- ZÁKLADNÍ KÓTY - m
- OSOVÉ UMÍSTĚNÍ
- POZEMKY KE STÁVAJÍCÍ ZÁSTAVBĚ
- STÁVAJÍCÍ ELEKTROVEDENÍ VRCHNÍ 22KV
- STÁVAJÍCÍ PLYNOVOD STL
- STÁVAJÍCÍ SDĚLOVACÍ VEDENÍ
- STÁVAJÍCÍ VODOVOD
- STÁVAJÍCÍ MELIORAČNÍ TRASA
- STÁVAJÍCÍ KANALIZACE

- HLAVNÍ ČÁSTI
- A,B,C BLOKY
- 1,2,3 PARCELY
- Z1,Z2 POPISOVÉ ZNAČENÍ PRVKŮ PRO TEXT
- 1571 VÝMĚRY PARCEL - m²



**CHRASTAVA
POLNÍ - 60 RD
REGULAČNÍ PLÁN
NÁVRH**

PORÍZOVATEL: MĚSTSKÝ ÚŘAD CHRASTAVA
 ZHOTOVITEL: ATELIER AUREA s.r.o.
 AUTOR: ING. ARCH. ZDENĚK AUER
 KOLEKTIV: ING. H. BURSÍKOVÁ, JANA FRYDLOVÁ,
 ING. J. KOBRLE, FRANTIŠEK KYNCL,
 VĚRA MEŠCERJAKOVÁ, ING. U. OČILKA

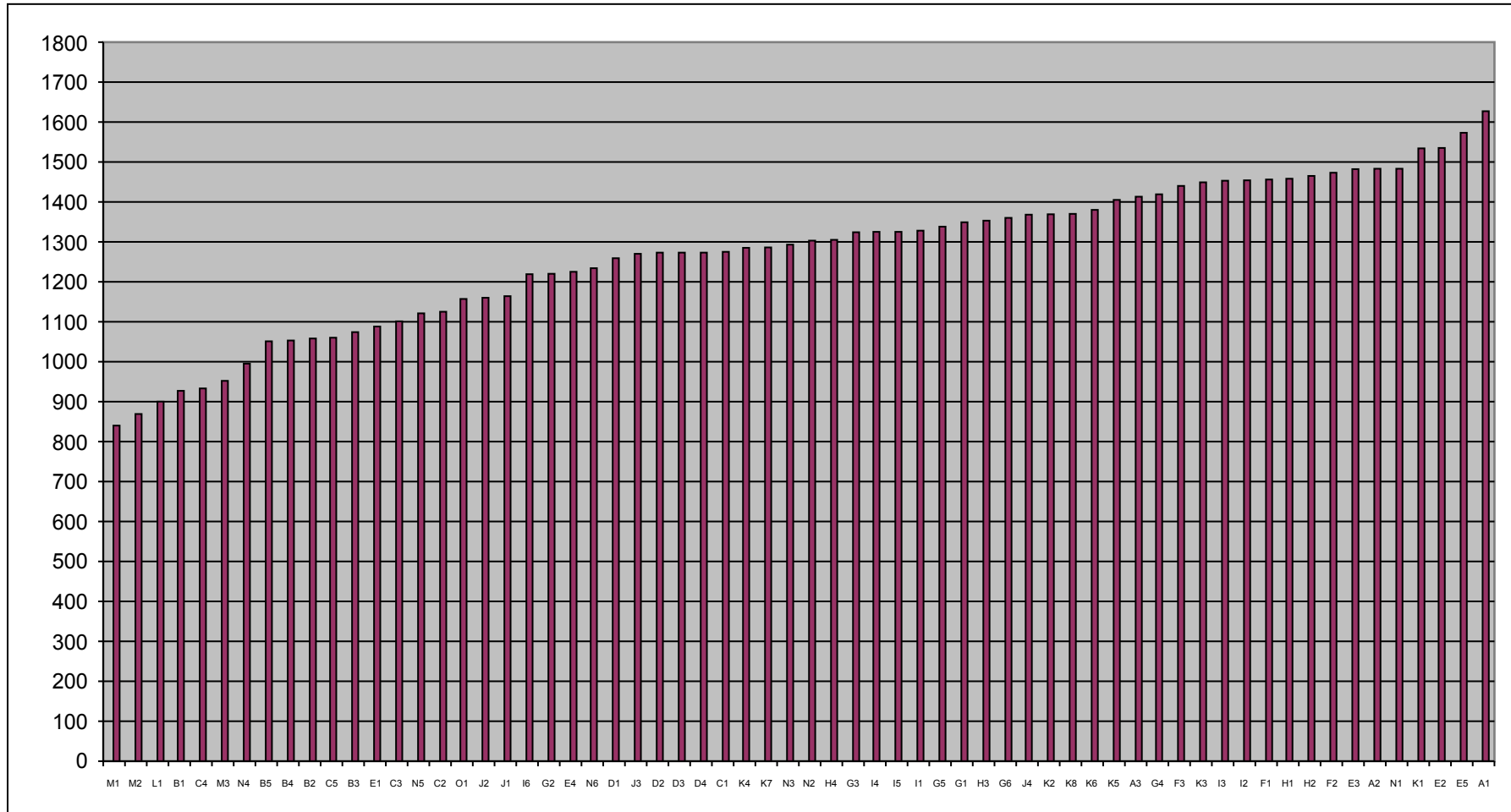
DATUM: 2002
 MĚRÍTKO: 1:1000

HLAVNÍ VÝKRES



A

m2



parcely

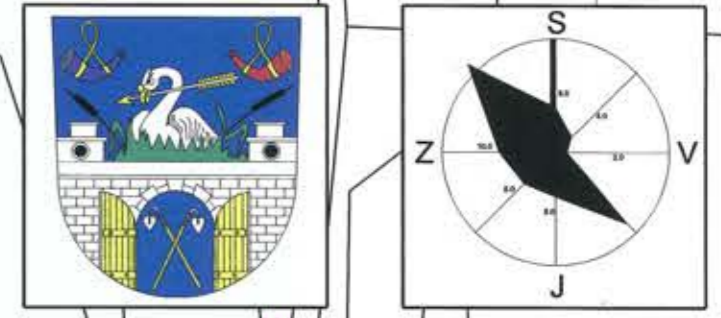
KUZOZENI PARCEL PODLE VELIKOSTI

A1	1625	M1	838
A2	1481	M2	867
A3	1411	L1	898
B1	925	B1	925
B2	1056	C4	931
B3	1072	M3	950
B4	1051	N4	993
B5	1049	B5	1049
C1	1273	B4	1051
C2	1123	B2	1056
C3	1099	C5	1058
C4	931	B3	1072
C5	1058	E1	1086
D1	1257	C3	1099
D2	1271	N5	1119
D3	1271	C2	1123
D4	1271	O1	1155
E1	1086	J2	1158
E2	1533	J1	1162
E3	1480	I6	1217
E4	1223	G2	1218
E5	1571	E4	1223
F1	1454	N6	1232
F2	1471	D1	1257
F3	1438	J3	1268
G1	1347	D2	1271
G2	1218	D3	1271
G3	1322	D4	1271
G4	1417	C1	1273
G5	1336	K4	1283
G6	1358	K7	1284
H1	1456	N3	1291

H2	1463	N2	1301
H3	1351	H4	1303
H4	1303	G3	1322
I1	1326	I4	1323
I2	1452	I5	1323
I3	1451	I1	1326
I4	1323	G5	1336
I5	1323	G1	1347
I6	1217	H3	1351
J1	1162	G6	1358
J2	1158	J4	1366
J3	1268	K2	1367
J4	1366	K8	1368
K1	1532	K6	1378
K2	1367	K5	1403
K3	1447	A3	1411
K4	1283	G4	1417
K5	1403	F3	1438
K6	1378	K3	1447
K7	1284	I3	1451
K8	1368	I2	1452
L1	898	F1	1454
M1	838	H1	1456
M2	867	H2	1463
M3	950	F2	1471
N1	1481	E3	1480
N2	1301	A2	1481
N3	1291	N1	1481
N4	993	K1	1532
N5	1119	E2	1533
N6	1232	E5	1571
O1	1155	A1	1625

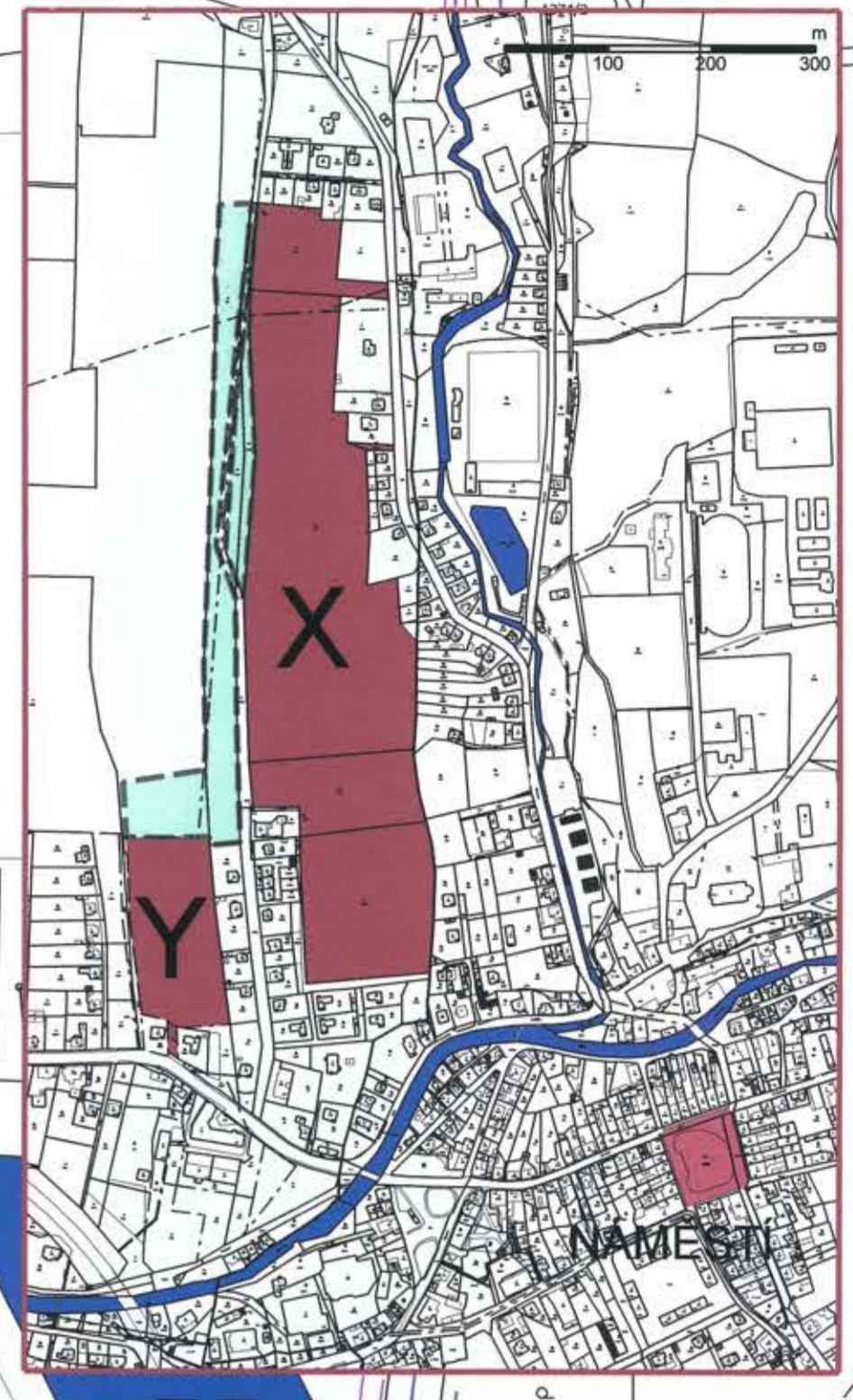
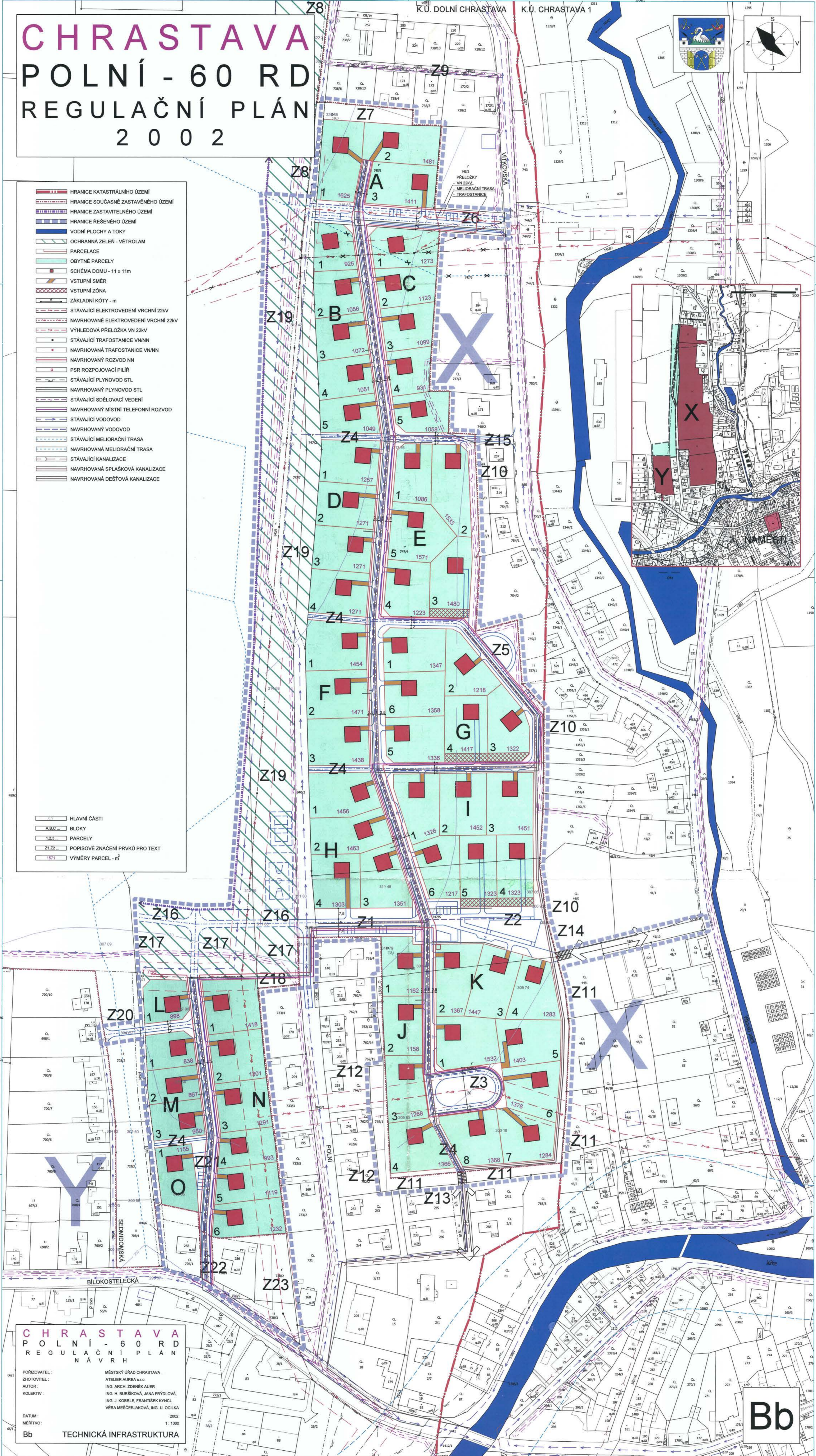
CHRASTAVA POLNÍ - 60 RD REGULAČNÍ PLÁN 2002

K.U. DOLNÍ CHRASTAVA K.U. CHRASTAVA 1



- HRANICE KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ
- HRANICE SOUČASNÉ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
- HRANICE ZASTAVITELNÉHO ÚZEMÍ
- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- VODNÍ PLOCHY A TOKY
- OCHRANNÁ ZELENĚ - VĚTROLAM
- PARCELACE
- OBYTNÉ PARCELY
- SCHÉMA DOMU - 11 x 11m
- VSTUPNÍ SMĚR
- ZÁKLADNÍ KÓTY - m
- STÁVAJÍCÍ ELEKTROVEDENÍ VRCHNÍ 22kV
- NAVRHOVANÉ ELEKTROVEDENÍ VRCHNÍ 22kV
- VÝHLEDOVÁ PŘELOŽKA VN 22kV
- STÁVAJÍCÍ TRAFOSTANICE VN/NN
- NAVRHOVANÁ TRAFOSTANICE VN/NN
- NAVRHOVANÝ ROZVOD NN
- PSR ROZPOJOVACÍ PÍLÍŘ
- STÁVAJÍCÍ PLYNOVOD STL
- NAVRHOVANÝ PLYNOVOD STL
- STÁVAJÍCÍ SDĚLOVACÍ VEDENÍ
- NAVRHOVANÝ MÍSTNÍ TELEFONNÍ ROZVOD
- STÁVAJÍCÍ VODOVOD
- NAVRHOVANÝ VODOVOD
- STÁVAJÍCÍ MELIORAČNÍ TRASA
- NAVRHOVANÁ MELIORAČNÍ TRASA
- STÁVAJÍCÍ KANALIZACE
- NAVRHOVANÁ SPLAŠKOVÁ KANALIZACE
- NAVRHOVANÁ DEŠŤOVÁ KANALIZACE

- HLAVNÍ ČÁSTI
- BLOKY
- PARCELY
- Z1-Z22 POPISOVÉ ZNAČENÍ PRVKŮ PRO TEXT
- 1571 VÝMĚRY PARCEL - m²



**CHRASTAVA
POLNÍ - 60 RD
REGULAČNÍ PLÁN
NÁVRH**

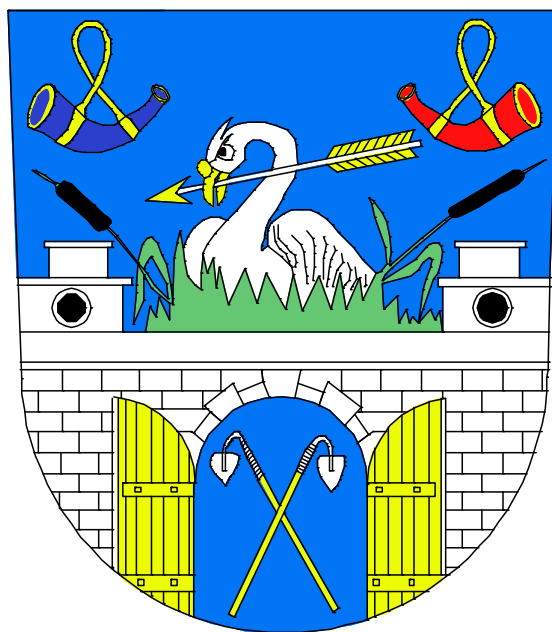
POŘIZOVATEL: MĚSTSKÝ ÚŘAD CHRASTAVA
 ZHOTOVITEL: ATELIER AUREA s.r.o.
 AUTOR: ING. ARCH. ZDENEK AUER
 KOLEKTIV: ING. H. BURŠÍKOVÁ, JANA FRYDLOVÁ,
 ING. J. KOBŘIL, FRANTIŠEK KYNCL,
 VĚRA MEŠČERJÁKOVÁ, ING. U. ODILKA

DATUM: 2002
 MĚRÍTKO: 1:1000

Bb TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Bb

**M Ě Š T O
C H R A Š T A V A**



**P O L N Í U L I C E
6 0 R O D I N N Ý C H D O M K Ů**

**R E G U L A Č N Í P L Á N
T E X T O V Á Č Á Š T
N Á V R H**

Identifikační údaje:

Město Chrastava
Polní ulice
60 rodinných domků
zkráceně : Polní 60 RD

Pořizovatel : Město Chrastava
starosta : Mgr. Petr Medřický
ved. stav. úřadu : Martin Janoušek

Zpracovatel : Atelier Aurea s.r.o.
Špitálská 2a, 190 00 Praha 9
tel./fax 66 79 92 41/66 79 92 40
e-mail atelier.aurea@worldonline.cz

Zpracovatelský kolektiv : Ing. arch. Zdeněk Auer,
Ing. H. Buršíková, Jana Frýdlová, Ing. J. Koblí, František Kyncl, Věra Meščerjaková, Ing. U. Ocilka

2002

Seznam příloh :

Textová část

Grafická část

A	Hlavní výkres	1 : 1000
A1	Parcelační varianty	1 : 1000
Ba	Doprava	1 : 1000
Bb	Technická infrastruktura	1 : 1000
Be	Zemědělský půdní fond	1 : 1000

Obsah textové části:

A.	ZÁKLADNÍ ÚDAJE	4
Aa	Hlavní cíle řešení	4
Ab	Zhodnocení vztahu dříve zpracované a schválené územně plánovací dokumentace a konceptu regulačního plánu	4
Ac.	Vyhodnocení splnění souborného stanoviska	4
Ad.	Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování (§ 1 odst. 2 zákona)	9
B.	ŘEŠENÍ REGULAČNÍHO PLÁNU	10
Ba	Vymezení řešeného území	10
Bb	Specifické charakteristiky řešeného území části obce vyplývající z její polohy a funkcí, včetně základních podmínek ochrany přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území	10
Bc	Vazby řešeného území na širší okolí a ostatní části obce	11
Bd.	Návrh urbanistické koncepce	11
Bd1	Hranice řešeného území	11
Bd2	Prodloužení Polní ulice	12
Bd3	Významné směry	12
Bd4	Lokální popis	12
Bd5	Počet a velikost parcel	15
Be	Regulační prvky plošného a prostorového uspořádání a architektonického řešení (například uliční a stavební čáry, výšky, objemy a tvary zástavby, ukazatele využití pozemků, nadzemní podlažnost a možné využití podzemní, prvky územního systému ekologické stability) a další podmínky pro umístění staveb	20
Bf	Limity využití území, včetně stanovených zátopových území	23
Bg	Návrh řešení dopravy, občanského a technického vybavení a nakládání s odpady	23
Bg1	Doprava	23
Bg2	Zásobování vodou	29
Bg3	Kanalizace	30
Bg4	Meliorace	31
Bg5	Energetika – elektro – plyn	31
Bg6	Spoje	33
Bg7	Nakládání s odpady	33
Bh	Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění	33
Bi	Vymezení pozemků veřejně prospěšných staveb, asanací a asanačních úprav	34
Bj	Návrh řešení požadavků civilní ochrany	34
Bk	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na životní prostředí, na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa podle zvláštních předpisů	34
Bk1	Důsledky řešení vůči životnímu prostředí	34
Bk2	Vyhodnocení záboru ZPF	34
Bk3	Zeleň	37
Bk4	Pozemky určené k plnění funkcí lesa	38
Bl	Návrh lhůt aktualizace	38
D.	ZÁVAZNÉ REGULATIVY	39
Da	Vybrané kategorie hlavního výkresu	39
Db	Plošné a prostorové uspořádání	40
Db1	Míra využití území	40
Db2	Prostorová regulace území	41
Db3	Zvláštní regulační prvky	42
Db4	Lokální regulace – Z	43

A ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Aa 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.

Ab Zhodnocení vztahu dříve zpracované a schválené územně plánovací dokumentace a konceptu regulačního plánu

Současný platný územní plán města Chrastavy 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.

Ac Vyhodnocení splnění souborného stanoviska

NÁVRH SOUBORNÉHO STANOVISKA

ke

konceptu regulačního plánu

"Polní ulice 60 rodinných domků Chrastava"

Úvod

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 ".

S konceptem regulačního plánu " Polní ulice 60 rodinných domků Chrastava " byly seznámeny dotčené orgány státní správy, fyzické, právnické osoby a veřejnost veřejnou vyhláškou ze dne 17.5.2002. Koncept byl vystaven po dobu 30-ti dnů k veřejnému nahlédnutí na úřední desce MěÚ Chrastava a dále k nahlédnutí na odboru výstavby a územní správy MěÚ Chrastava a Okresním úřadě v Liberci.

Posouzení splnění požadavků zadání

Pokyny uvedené v zadání regulačního plánu "Polní ulice 60 rodinných domků Chrastava" byly v posuzovaném konceptu regulačního plánu splněny.

Posouzení regulačního plánu s územním plánem obce a s územním plánem velkého územního celku

Území řešené regulačním plánem " Polní ulice 60 rodinných domků Chrastava " je v územním plánu města Chrastava vymezeno pro nízkopodlažní obytnou zástavbu, která je v souladu se základním programem regulačního plánu.

ÚP VÚC Liberecké sídelní regionální aglomerace nestanoví pro řešené území žádné zvláštní požadavky, které by bylo nutno začlenit do regulačního plánu.

Na základě těchto skutečností lze konstatovat, že regulační plán " Polní ulice 60 rodinných domků Chrastava " je plně v souladu plánu s územním plánem města Chrastava a s územním plánem velkého územního celku LSRA.

Pokyny pro zpracování návrhu regulačního plánu

Na základě výsledků projednání konceptu řešení regulačního plánu, došlých stanovisek dotčených orgánů státní správy, požadavků města Chrastava (souborné stanovisko je zpracováno v souladu s členěním jednotlivých kapitol textové části regulačního plánu) se stanovují tyto závazné podmínky :

Kapitola Bg Návrh řešení dopravy, občanského a technického vybavení a nakládání s odpady :

Bg2 Zásobování vodou

Bg2.3 Popis řešení

Doplnit v textu poslední věty : Na řadech DN 80 budou vysazeny na vhodných místech nadzemní hydranty.

Bg3 Kanalizace

Požadujeme prověřit možnost výstavby dešťové a splaškové kanalizace v jedné stoce oproti řešení další stoky obou systémů na východní straně řešeného území.

kapitola D Závazné regulativy :

Db1 Míra využití území

Doplnit text : Veškeré koeficienty jsou vztaženy k jednotlivým parcelám pro výstavbu RD

Db1.1 Koeficient zastavěné plochy KZP

Upravit navržený koeficient KZP = 0,2 na **KZP = 0,18**

Db1.2 Koeficient zeleně (zahrada)

Upravit navržený koeficient KZ = 0,7 na **KZ = 0,75**

Db1.3 Koeficient zpevněných ploch

Upravit navržený koeficient KPP = 0,1 na **KPP = 0,07**

Db1.4 Počet nadzemních podlaží PNP max.

Doplnit upřesnění názvu hlavní římsy např. výška pozednice, věnce

Db1.4.1

Doplnit : přízemí max. 0,5 m nad rostlým terénem a vyloučit výstavbu bungalovů

Db1.5 Maximální výšková hladina zástavby VHZ

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

VHZ 1NP+obytné podkroví menší než 9 m

VHZ 2NP+obytné podkroví menší než 11 m

Vypustit text : " Regulativ není závazný....."

Db2.1 Výška hlavní římsy HR

Doplnit upřesnění výrazu +/-0 tj.(výška podlahy přízemí - I.NP)

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

HR = max. 3,5 m - 1NP+obytné podkroví

HR = max. 7,0 m - 2NP+obytné podkroví

Vypustit text "Regulativ není závazný....."

Db3 Zvláštní regulační prvky

Db3.2 Přípustnost odděleného pruhu garáží, přístřešků a pergol

Nahradiť textem :

Stavby při uličním oplocení lze připustit na základě uceleného koordinovaného návrhu na parcelách E-3, G-3, G-4, I-4, I-5, s ohledem na zástavbu sousedního pozemku. Umístění vstupu na pozemek zůstane beze změny. Průhledné uliční oplocení může být nahrazeno plnou stěnou stavby pouze z jedné třetiny šířky parcely.

Db3.3 Uliční oplocení

Doplnit text : 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.energie a plynu včetně místa pro sběrnou nádobu odpadů na vlastním pozemku. Umístění sběrné nádoby odpadu vně parcely pro stavbu RD je nepřipustné.

Db3.4 Střechy

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

Střešní krytina je přípustná skládaná tj. keramická, betonová, břidlice, šindel, plechová imitace skládané krytiny v odstínech barvy červené a šedé. Nepřípustné je použití hladké plechové krytiny a vlnitého eternitu.

Db3.5 Povrchy v obytných ulicích

Nahradiť textem : 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.

Db3.8 Meliorační hlavník

Doplnit text : Meliorační hlavník musí být přeložen tak, aby nedošlo ke kolizi s vysokou zelení resp. kořeny vysoké zeleně.

Doplnit kapitolu Db3.10 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.

Db4 Lokální regulace - Z

Z6

Doplnit textem a doplnit ve výkresové části :

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.

Z19

Nahradiť textem a doplnit ve výkresové části : 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.

Závěr :

- 1) Shora uvedené podmínky musí být zahrnuty do všech příslušných kapitol textové části regulačního plánu.
- 2) Úprava grafické části je požadována ve smyslu tohoto souborného stanoviska týkající se kapitol textové části Z6, Z19 ve vazbě na Z17 a Z16.
- 3) Pořizovatel požaduje, aby návrh regulačního plánu " Polní ulice 60 rodinných domků Chrastava " byl s ním projednán v rozpracovanosti před dokončením.
- 4) Návrh regulačního plánu " Polní ulice 60 rodinných domků Chrastava " musí být zpracován rozsahem i obsahem dle ust. vyhl.č. 135/2001 Sb., včetně návrhu usnesení o schválení regulačního plánu a vymezení závazné části. Návrh bude pořizovateli předán v počtu tří klasických papírových vyhotovení grafické a textové části, 1 vyhotovení grafické i textové části v digitalizované podobě.

Vyhodnocení připomínkového řízení ke konceptu řešení regulačního plánu " Polní ulice 60 rodinných domků Chrastava "

I. Úvod

Město Chrastava je orgánem územního plánování a pořizuje územně plánovací dokumentaci (dále jen ÚPD) v souladu s potřebami rozvoje území ve smyslu § 17 stavebního zákona. (pořizováním ÚPD a jejich změn je pověřen OVÚS MěÚ Chrastava)

II. vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů státní správy

- a) Stanovisko Krajského úřadu Libereckého kraje ze dne 8.7.2002 pod č.j. OÚPSŘ/326-576/02 obsahuje upozornění a doporučení uvedené v bodě B a D. Tato upozornění bere pořizovatel na vědomí.
- b) Stanovisko Okresního úřadu v Liberci ze dne 25.6.2002 pod č.j. RRR/326-1008/02-Pe obsahuje v bodě A.1 a A.2 připomínky, které se týkají vlastní realizace staveb dle projednávaného regulačního plánu. Tyto připomínky bere pořizovatel na vědomí a budou respektovány v dalších stupních dokumentace resp. v územních a stavebních řízeních pro jednotlivé stavby. Upozornění v bodech A.3 a A.4. týkající se dotčeného orgánu státní správy z hlediska ochrany ovzduší a ochrany ZPF, jsou plně respektována a tyto stanoviska Městský úřad v Chrastavě odbor výstavby a územní správy vydal.
- c) Stanovisko MěÚ Chrastava - OVÚS ochrana ZPF ze dne 12.9.2002 pod č.j. 1183H/2002 obsahuje připomínky, které pořizovatel projednal dne 13.9.2002 a následně respektoval při vypracování souborného stanoviska ke konceptu řešení regulačního plánu. MěÚ Chrastava - OVÚS ochrana ZPF s touto úpravou souhlasí. Tímto byla naplněna podstata § 21 odst. 5 stavebního zákona č. 50/1976 Sb. v platném znění.
- d) Stanovisko Hasičského záchranného sboru Libereckého kraje - ÚO Liberec ze dne 25.6.2002 obsahuje požadavek na návrh a instalace hydrantové sítě. Tento požadavek byl dne 13.9.2002 projednán. Pořizovatel jej respektoval při vypracování souborného stanoviska ke konceptu řešení regulačního plánu. HZS LK ÚO Liberec s touto úpravou souhlasí. Tímto byla naplněna podstata § 21 odst. 5 stavebního zákona č. 50/1976 Sb. v platném znění

III. vyhodnocení námitek

- a) ve stanovené lhůtě neobdržel pořizovatel námítky vlastníků pozemků a staveb jejichž práva jsou dotčena konceptem řešení regulačního plánu.
- b) Vyjádření Pozemkového fondu ČR ÚP Liberec ze dne 26.6.2002 je souhlasné. Obsahuje požadavek na geometrické dělení pozemků, které bylo ze strany Města Chrastava projednáno a je již prováděno.
- c) vyjádření a.s. Severočeská energetika se sídlem Děčín ze dne 10.6.2002 je souhlasné. Obsahuje požadavek na upozornění ochranných pásem rozvodných zařízení, který je v textové části konceptu regulačního plánu respektován. Další upozornění se týkají vlastní výstavby dle regulačního plánu a budou respektována v dalších stupních dokumentace resp. v územních a stavebních řízeních pro jednotlivé stavby.

d) Na základě uvedených skutečností v bodech a-c není vypracován návrh rozhodnutí o námitkách.

IV. vyhodnocení připomínek

a) Připomínky obyvatelů Polní ulice obsažené v písemnosti ze dne 15.7.2002 týkající se vlastní výstavby dle regulačního plánu a dopravní situace v místě Bílokostelecké a Polní ulice bere pořizovatel na vědomí. Tyto připomínky budou zohledněny v dalších stupních dokumentace resp. v územních a stavebních řízeních. Připomínky týkající se rozšíření parkovací plochy či její úpravy budou však Městem Chrastava řešeny samostatně.

zpracoval Martin Janoušek dne 13.9.2002, vedoucí OVÚS MěÚ Chrastava

Ad Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování (§ 1 odst. 2 zákona)

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 městské technické obslužné infrastruktury. S územím nesouvisí žádné prvky ochrany ani ochranná pásma s výjimkou pásem podél běžných stávajících inženýrských sítí.

B ŘEŠENÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

Ba Vymezení řešeného území

Řešené území je 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:

747/4	orná půda		55 675 m ²
747/5	orná půda		10 662 m ²
747/6	orná půda		4 772 m ²
745/1	orná půda		7 625 m ²
762/12	orná půda		18 328 m ²
489/1	orná půda	část cca	16 000 m ²
			celkem cca 113 062 m ²

V souvislosti se zpřesněním hranice zastavitelného území v této partii budou zřejmě dotčeny i parcely č. : 734, 747/7, 840/3.

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

V regulačním plánu jsou vlastně 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.
- 3) Zelený koridor - větrolam, 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 (Z19). 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.

Bb Specifické charakteristiky řešeného území části obce vyplývající z její polohy a funkcí, včetně základních podmínek ochrany přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území

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.

Samy řešené plochy mají zemědělský charakter a do hry vstupuje ochrana ZPF – viz dále.

Bc Vazby řešeného území na širší okolí a ostatní části obce

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 Bílokostecké 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

Bd Návrh urbanistické koncepce

Urbanistická koncepce 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.

Bd1 Hranice řešeného území

X – 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 východozápadní linie místně dosahuje šířky až 45m (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) 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 kryt 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 popis (Z1,Z2)

Bd2 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.

Bd3 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.

Bd4 Lokální popis

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

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. 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 s nízkou zelení. Bude zde umístěn i lokální bod hospodaření s odpadem.

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 VN a jejím ochranným pásmem.

Z4 Trasy mezi zahradami mají šířku mezi ploty minimálně 5m. Zmnoží 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 16m. 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 spíše 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 5m 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 5m. Koridor by měl zůstat zástavbově, 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 diskutovaném 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.

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 východozápadní 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 veřejnou 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.

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 bude dopravně propojena s ulicí Sedmidomskou tak, aby vzniklo průjezdné nezaslepené schéma.

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 9m.

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.

Bd5

Počet a velikost parcel

Území bylo rozděleno na 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 – 1500m², v části Y se dolní hranice velikosti pozemku stanovila na cca 800m².

Výměry

Výměry navržených parcel a bloků

A	A1	1625m²
	A2	1481m ²
	A3	1411m ²
	Celkem	4517m ²

B	B1	925m ²
	B2	1056m ²
	B3	1072m ²
	B4	1051m ²
	B5	1049m ²
Celkem	5153m ²	

C	C1	1273m ²
	C2	1123m ²
	C3	1099m ²
	C4	931m ²
	C5	1058m ²
Celkem	5484m ²	

D	D1	1257m ²
	D2	1271m ²
	D3	1271m ²
	D4	1271m ²
Celkem	5070m ²	

E	E1	1086m ²
	E2	1533m ²
	E3	1480m ²
	E4	1223m ²
	E5	1571m ²
Celkem	6893m ²	

F	F1	1454m ²
	F2	1471m ²
	F3	1438m ²
Celkem	4366m ²	

G	G1	1347m ²
	G2	1218m ²
	G3	1322m ²
	G4	1417m ²
	G5	1336m ²
	G6	1358m ²
Celkem	7998m ²	

H	H1	1456m ²
	H2	1463m ²
	H3	1351m ²
	H4	1303m ²
Celkem	5573m ²	

I	I1	1326m ²
	I2	1452m ²
	I3	1451m ²
	I4	1323m ²
	I5	1323m ²
	I6	1217m ²
Celkem	8092m ²	

J	J1	1162m ²
	J2	1158m ²
	J3	1268m ²
	J4	1366m ²
Celkem	4954m ²	

K	K1	1532m ²
	K2	1367m ²
	K3	1447m ²
	K4	1283m ²
	K5	1403m ²
	K6	1378m ²
	K7	1284m ²
	K8	1368m ²
Celkem	11062m ²	

L	L1	898m ²
	Celkem	898m ²

M	M1	838m ²
	M2	867m ²
	M3	950m ²
Celkem	2655m ²	

N	N1	1418m ²
	N2	1301m ²
	N3	1291m ²
	N4	993m ²
	N5	1232m ²
Celkem	7354m ²	

O	O1	1155m ²
	Celkem	1155m ²

Rekapitulace

Parcely

Část X

Bloky A,B,C...K	11 ks
Parcel	54 ks
Výměra parcel celkem	69 162 m ²

Část Y

Bloky L, M, N, O	4 ks
Parcel	10 ks
Výměra parcel celkem	12 062 m ²

Celkem části X + Y

Bloky A,B,C...O	15 ks
Parcel	64 ks
Výměra parcel celkem	81 224 m ²

Celkem parcel - dimenzačně

návrh 64
min: 60
max: 74

Veřejné prostory

Část X

Zpevněné komunikace	8 712 m ²
Veřejná zeleň	14 276 m ²
Celkem veřejné prostory	22 988 m ²

Část Y

Zpevněné komunikace	1 448 m ²
Veřejná zeleň	1 492 m ²
Celkem veřejné prostory	2 940 m ²

Celkem části X + Y

Zpevněné komunikace	10 160 m ²
Veřejná zeleň	15 768 m ²
Celkem veřejné prostory	25 928 m ²

Větrolam

Výměra celkem	27 712 m ²
---------------	-----------------------

Celkem

Části X + Y	107 152 m ²
-------------	------------------------

Z toho :

parcely
veřejné prostory

81 224 m²
25 928 m²

Větrolam	26 100 m ²
----------	-----------------------

Celkem řešené území	133 252 m ² =cca13,5 ha
---------------------	------------------------------------

Be Regulační prvky plošného a prostorového uspořádání a architektonického řešení (například uliční a stavební čáry, výšky, objemy a tvary zástavby, ukazatele využití pozemků, nadzemní podlažnost a možné využití podzemní, prvky územního systému ekologické stability) a další podmínky pro umístění staveb

Základní výčet regulačních prvků byl dán bodem L zadání. Navrhovaná rozšířená verze je obsažena v části D Závazné regulativy v kapitole Db. Plošné a prostorové uspořádání V této kapitole Be jsou uvedeny tyto regulativy v některých případech s komentáři. Z důvodů dobré orientace je užito složeného kódování tak, aby označení ze závazné části bylo u předmětného regulativu vždy.

BeDb Plošné a prostorové uspořádání

BeDb1 Míra využití území

BeDb1.1 Koeficient zastavěné plochy KZP

KZP = max. plocha zastavěná nadzemními stavbami : plocha pozemku

KZP = 0,18

Komentář:

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

<i>Pozemek m²</i>	<i>dům m²</i>	<i>rozměry domu m</i>
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

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

BeDb1.1.1 Koeficient je vztažen k jednotlivým parcelám. Nelze tedy koupit více parcel a z jejich součtu odvozovat pomocí koeficientu zastavěnou plochu jednoho velkého objektu.

Komentář:

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.

BeDb1.1.2 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.

Komentář:

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

BeDb1.1.3 Pro účely regulačního plánu je určeno:
Zastavěná plocha

- 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

BeDb1.2 Koeficient zeleně **KZ**

KZ = minimální plocha zeleně na rostlém terénu : plocha pozemku

KZ = 0,75

Komentář:

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	zeleně m ²
800	144	56	600
1 000	180	70	750
1 200	216	84	900
1 500	270	105	1125

BeDb1.3 Koeficient zpevněných ploch **KPP**

KPP je maximální zpevněná plocha : plocha pozemku

KPP = 0,07

BeDb1.3.1 Pro účely regulačního plánu je určeno:
Zpevněné plochy

- 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

BeDb1.4 Počet nadzemních podlaží **PNP**

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

PNP 1 NP + obytné podkroví menší než 2

PNP 2 NP + obytné podkroví menší než 3

BeDb1.4.1 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.

BeDb1.5 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

- BeDb2 Prostorová regulace území**
- BeDb2.1 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
- BeDb2.2 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.
- BeDb2.2.1** 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
- BeDb2.3 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 20m
 Z6 – koridor cca 16m
 Hlavní severojižní koridor část X - 12m
 Hlavní severojižní koridor část Y - 11m
 Z22 – koridor cca 9m
 Vedlejší komunikační trasy - 8m
 Pěší trasy („myší díry“) mezi zahradami - 5m
- BeDb2.4 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.
- BeDb2.4.1** Odstup objektu od uliční čáry je vždy min. 6m.
- BeDb2.4.2** Není-li vzdálenost ZSC a HZ od hranice pozemku v grafice kótována, je 6m.
- BeDb2.4.3** Domy budou situovány na pozemcích tak, aby kolmá vzdálenost mezi nimi byla minimálně 15m. Výjimku činí dvě vzdálenosti na parcelách : N4 – N5 a N5 – N6, které nesmí klesnout pod 13m.

BeDb3 Zvláštní regulační prvky

BeDb3.1 Délka hlavního průčelí
Rozměr není regulován.

BeDb3.2 Přípustnost odděleného pruhu garáží , přístřešků a pergol
Stavby při uličním oplocení lze připustit na základě uceleného koordinovaného návrhu na parcelách E-3, G-3, G-4, I-4, I-5, s ohledem na zástavbu sousedního pozemku. Umístění vstupu na pozemek zůstane beze změny. Průhledné uliční oplocení může být nahrazeno plnou stěnou stavby pouze z jedné třetiny šířky parcely.

BeDb3.3 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.

BeDb3.4 Střechy
Střešní konstrukce musí být navržena jako sedlová, valbová, polovalbová, případně kombinace) bez určení směru hřebene se sklonem min. 30° – max. 45°. Jiné tvary střech jsou nežádoucí. Sklon střech může být snížen až na min. 25° 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. Nepřípustné je použití hladké plechové krytiny a vlnitého eternitu.

BeDb3.5 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.

Bf Limity využití území

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.

Bg Návrh řešení dopravy, občanského a technického vybavení a nakládání s odpady

Bg1 Doprava

Bg1.1 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 ul. 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.

Bg1.2 Základní komunikační systém obytné zóny

V území obytné zóny nejsou navrženy žádné sběrné ani obslužné komunikace. Dopravní obsluha je zajištěna systémem dopravně zklidněných komunikací funkční třídy D1 (obytná zóna) dle ČSN 73 6110. Komunikace zajišťují smíšený provoz chodců a motorových vozidel v jedné úrovni komunikace 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 ul. Vítkovské a v ulici Polní s připojením do ul. Bílokostelecké. Vedlejší zklidněné komunikace ukončené slepě nebo zaokrouhvané 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 $D_z = 11$ m. Oplocení soukromých pozemků je upraveno tak, aby nezasahovalo do rozhledových trojúhelníků v křižovatkách.

Bg1.3 Kategorie komunikací

Dle ČSN 73 6110 se jedná o komunikace funkční třídy D1 - nemotoristické (obytná zóna) v šířce zpevněné $\check{s} = 5.0$ m a $\check{s} = 4.0$ m mezi obrubníky. Přidružený prostor komunikace je určen pro výsadbu zeleně a vedení inženýrských sítí.

Příjezd k jednotlivým objektům je zajištěn jednopruhovými komunikacemi šířky $\check{s} = 3.0$ m.

Nejmenší šířka ulice mezi ploty = 8.0 m, dále jsou odstupňovány $\check{s} = 10, 11, 12$ m. V centrálním prostoru je minimální šířka ulice = 20m.

Bg1.4 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 34 míst

Bg1.5 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.

Bg1.6 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 vložním vysoké zeleně (aleje, stromové brány) a střídáním různých materiálů krytu vozovky.
- Odstavná stání pro vozidla vymežit 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.

Bg2 Zásobování vodou

Bg2.1 Potřeba vody

spotřebitel	m.j.		l/den	
	prům.	max.	prům.	max.
obyvatelé	300	150	45000	67500

$$Q_d = 45,00 \text{ m}^3/\text{den} = 0,52 \text{ l/sec}$$

$$Q_m = 67,50 \text{ m}^3/\text{den} = 0,78 \text{ l/sec}$$

$$Q_h = (67,50 \times 2,1)/24 = 5,91 \text{ m}^3/\text{hod} = 1,64 \text{ l/sec}$$

Bg2.2 Současný stav

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 ulicemi Polní a Sedmidomskou je umístěno 11 rodinných domů z celkového (možného počtu cca 60 ti 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. Prostor je pod tlakem vodojemu Svatý Ján II objemu 1300m³ s kótou 370,365 m.n.m. takže v prostoru je hydrostatický tlak okolo 50m v.sl., což je tlak pro zástavbu rodinnými domy více než dostatečný. Vodovodní síť je okružová, 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.

Bg2.3 Popis 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 DN 80 (dlouhý asi 215m) napojený na řad v ulici Bílokostelecké. 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 80mm, 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 řade ve Vítkovské. Celková délka řadu vedeného osou zástavby včetně propoje Polní s Vítkovskou bude asi 880m. 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 330m řadů z trub DN 50mm.

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 25-32mm, vodoměry Meinecke budou osazovány do objektů. Podél potrubí bude položen vodič CY 2,5 pro vyhledání potrubí. Na řadech DN 80 budou vysazeny na vhodných místech nadzemní hydranty.

Bg3 Kanalizace

Bg3.1 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 :

$$Q_d = 45,00 \text{ m}^3/\text{den} = 0,52 \text{ l/sec}$$

$$Q_m = 67,50 \text{ m}^3/\text{den} = 0,78 \text{ l/sec}$$

$$Q_h = (67,50 \times 2,1)/24 = 5,91 \text{ m}^3/\text{hod} = 1,64 \text{ l/sec}$$

Bg3.2 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	$\psi = 0,35$ (rodinné domy v zahradách ,sklon >1%)
	$Q = 10,4 \times 0,35 \times 120 = 436,80 \text{ l/sec}$

Bg3.3 Současný stav

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 výstředí 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 výstředí v Bílokostelecké je z betonových trub DN 400mm. Na trase nejsou šachty takže nelze ověřit spád potrubí ani jeho fyzický stav. Soudě podle výstředí v pobřežní zdi bude však nevyhovující.

Bg3.4 Popis 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 200m. V této ulici bude tedy třeba vybudovat asi 400m kanalizace. Pro odvodnění vozovek budou osazeny uliční vpusti napojené do srážkové kanalizace přípojkami DN 200mm. 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 větve 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. 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 výust' do Jeřice.

Pro odkanalizování prostoru výstavby mezi Vítkovskou a Polní bude třeba vybudovat asi 2500m stok z trub DN 250 – 400m a k tomu příslušející domovní přípojky a přípojky od uličních vpustí. Výsledný sběrač srážkové kanalizace od hranice zástavby po Bílokosteleckou bude v délce asi 220m z trub DN 500. Pro rekonstrukci úseku srážkové kanalizace v Bílokostelecké (cca 120m) bude třeba provést podrobnější průzkum celého povodí této stoky a podle provedených hydrotechnických výpočtů navrhnout odpovídající dimenzi.

Bg4 Meliorace

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

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

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

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

Při uvolnění parcel B1 a C1 bude meliorační hlavník přeložen do koridoru Z6.

Bg5 Energetika – elektro - plyn

Bg5.1 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 SČP 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.

Bg5.2 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 $1 \text{ m}^3 \text{ ZP} = 9,3 \text{ kWh}$ bude činit maximální příkon zemního plynu $P_m = 136,6 \text{ m}^3/\text{h}$ při roční spotřebě $Q_r = 276,9 \text{ tis. m}^3/\text{rok}$.

Bg5.3 Zásobování elektrickou energií

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 přípojka pro trafostanici T 625 Nábytek, která je mimo řešené území. Všechna tato vedení jsou respektována včetně jejich ochranných pásem.

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 $3 \times 240 + 120 \text{ mm}^2$ 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.

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

Ochranné pásmo.

Stávající zařízení - podle vl.nař. č.80/1957 ze dne 30.12.1957 a vyhl.MPE č.153/1961 ze dne 11.12.1961

Ochranné pásmo elektrického vedení je vymezeno svislými rovinami vedenými po obou stranách vedení, která činí:

10 m u venkovního vedení VN od krajního vodiče na každou stranu

U stožárových trafostanic VN/NN se stanoví šířka ochranného pásma jako u vedení VN

1 m u kabelových vedení bez ohledu na druh a napětí od krajního kabelu na každou stranu

U venkovního vedení NN se ochranné pásmo nestanoví.

Bg5.4 Zemní plyn

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 u přechodu ulice Žitavská přes potok Jeřice. Z napojovacího bodu je vyveden STL plynovod ulicí Žitavskou 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 $\Phi 63$ mm. Tato dimenze nebyla vypočtena, byla pouze navržena. V dalším stupni bude výpočtem ověřena.

Plynovodní přípojka 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 projednáno na SČP Liberec. Tato organizace bude dodavatelem zemního plynu do řešené lokality.

Bg6 Spoje

Jak vyplynulo z jednání 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 je navrženo realizovat přívodní telefonní kabel z pošty, kde je umístěna místní telefonní ústředna, o kapacitě 150 Pp (dva Pp na RD). Z tohoto kabelu rozvést místní telefonní kabelový rozvod o kapacitě kabelů 20 – 150 Pp po řešeném území.

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

Bg7 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.

Jediné závazné místo pro lokalizaci veřejného sběrového místa je v oblasti křižovatky „T“ v území Z2.

Umístění běžných sběrných nádob se předpokládá na parcelách jednotlivých domů.

Bh Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění

Tyto plochy se v řešeném území nevyskytují.

Bi Vymezení pozemků veřejně prospěšných staveb, asanací a asanačních úprav

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

Veřejně prospěšné stavby nebyly vymezeny.

Bj Návrh řešení požadavků civilní ochrany

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 kryto 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 konceptu 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.

Bk Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na životní prostředí, na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa podle zvláštních předpisů

Bk1 Důsledky řešení vůči životnímu prostředí

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

Zástavba je napojena na veškerou inženýrskou a obslužnou infrastrukturu města.

Bk2 Vyhodnocení záboru ZPF

Vyhodnocení předpokládaných záborů je vypracováno ve smyslu zákona ČNR č. 334/1992 Sb. - o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění zákona ČNR č. 10/1993 Sb., vyhlášky MŽP ČR č. 13/1994 Sb. a metodického pokynu MŽP ČR ze dne 1.10.1996 č.j. OOLP/1067/96 k odnímání půdy ze ZPF.

Bk2.1 Charakteristika záborových ploch (dle BPEJ):

ad 1) Klimatický region:	7
symbol:	MT 4
charakteristika:	mírně teplý, vlhký
suma teplot nad +10 ⁰ C	2 200 - 2 400
prům. roční teplota ⁰ C	6 - 7
prům. roční srážky v mm	650 - 750
pravděpodobnost suchých veg. obd.	5 - 15
vláhová jistota	10

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

kód HPJ popis půdního typu:

43 hnědozemě illimerizované oglejené a illimerizované půdy oglejené na sprašových hlínách; středně těžké, bez štěrku; náchylné k dočasnému zamokření

ad 4) Svažitosť a expozice - prevažuje 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 příložené tabulce

řeš. loka- lita	navrhované funkční využití řešené lokality	celk. vým. zem. půdy (ha)			výměra zem. půdy v lokalitě dle kultur a BPEJ (ha)									
		celkem	z toho		kultura	celkem	z toho		BPEJ	třída ochrany				
			A	B			A	B						
X	zástavba RD (bloky A –K,Z7 a Z12)	7,02	-	7,02	orná půda	6,99	-	3,25	7.43.00	II				
	zpevněné komunikace	0,87	0,03	0,84	orná půda	0,87	-	0,43	7.43.00	II				
							0,03	0,41	7.43.10	II				
	veřejná zeleň	1,43	0,05	1,38	orná půda	1,43	-	0,62	7.43.00	II				
							0,05	0,76	7.43.10	II				
Y	zástavba RD (bloky L,M,N,O,Z18 a Z23)	1,38	0,15	1,23	orná půda	1,32	0,09	1,05	7.43.00	II				
	zpevněné komunikace	0,14	-	0,14	orná půda	0,14	-	0,11	7.43.00	II				
							-	0,03	7.43.10	II				
	veřejná zeleň	0,15	-	0,15	orná půda	0,15	-	0,12	7.43.00	II				
							-	0,03	7.43.10	II				
V	větrolam	2,61	-	2,61	orná půda	2,61	-	1,63	7.43.00	II				
							-	0,98	7.43.10	II				
CELKEM		13,60	0,23	13,37										

Bk3 Zeleň

Bk3.1 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.

Bk3.2 Návrh sortimentu dřevin pro výsadby:

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

2 uliční aleje

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

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

Stromy

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

Keře

<i>Berberis thunbergii</i>	dřišťál Thunbergův
<i>Cornus alba</i> , <i>stolonifera</i>	svída bílá, výběžkatá
<i>Corylus avellana</i>	líska obecná
<i>Daphne mezereum</i>	lýkovec jedovatý
<i>Eleagnus commutata</i>	hlošina stříbrná
<i>Euonymus europaeus</i>	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 očetná
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 území nejsou žádné stávající plochy PÚPFL, nové nejsou navrhovány.

BI Návrh lhůt aktualizace

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

D ZÁVAZNÉ REGULATIVY

Da Vybrané kategorie hlavního výkresu

Některé kategorie hlavního výkresu mají regulační hodnotu. V tomto smyslu je vhodné jejich definici uplatnit v části závazných regulativů.

Pěší plochy, stezky, chodníky

Plochy, které jsou trvale vyhrazeny pro pěší pobyt a pohyb. 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.

Zklidněné, smíšené komunikace

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

Odstavná místa, parkoviště

Regulačním plánem jsou lokalizována 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 živичná verze. Závazný není tvar ani výměra, ale samotná existence prvku v dané lokalitě, kterou je nutno dodržet – Z2, Z5, Z21.

Veřejné zelené plochy se dělí pro účely tohoto regulačního plánu do tří skupin :

Veřejné travnaté plochy

Jedná se o plochy s převážně travnatým (drnovým) povrchem. Travnaté plochy jsou navrženy pro svou přehlednost z hledisek dopravně a obecně bezpečnostních. Rovněž jsou užity v trasách inženýrských sítí.

Případnou zeleň, lavičky a podobně 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.

Nízká zeleň

Jedná se o nízkou keřovitou, mnohdy zapojenou zeleň v solitérech, plochách a liniích. Její výška je limitována z hlediska funkce:

- Dopravně bezpečnostní nízké zelené lemy komunikací – cca do 1m.
- Provozně ochranné koridory podél hřišť – cca do 3m.
- Pod nadzemními vedeními - aktuální situace dle tech.normativů v dané době
- Nad podzemními vedeními - aktuální situace dle tech.normativů v dané době

Vysoká zeleň

Regulační plán závazně určuje několik lokalit pro vysazení vysoké zeleně – Z1, Z2, Z5, Z6, Z21.

Db Plošné a prostorové uspořádání

Db1 Míra využití území

Veškeré koeficienty jsou vztaženy k jednotlivým parcelám pro výstavbu RD.

Db1.1 Koeficient zastavěné plochy KZP

KZP = max. plocha zastavěná nadzemními stavbami : plocha pozemku

KZP = 0,18

Db1.1.1 Koeficient je vztažen k jednotlivým parcelám. Nelze tedy koupit více parcel a z jejich součtu odvozovat pomocí koeficientu zastavěnou plochu jednoho velkého objektu.

Komentář :

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.

Db1.1.2 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.

Komentář :

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

Db1.1.3 Pro účely regulačního plánu je určeno:

Zastavěná plocha

- 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

Db1.2 Koeficient zeleně KZ

KZ = minimální plocha zeleně na rostlém terénu : plocha pozemku

KZ = 0,75

Db1.3 Koeficient zpevněných ploch KPP

KPP je maximální zpevněná plocha : plocha pozemku

KPP = 0,07

Db1.3.1 Pro účely regulačního plánu je určeno:

Zpevněné plochy

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

Db1.4 Počet nadzemních podlaží PNP

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

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.

Db1.4.1 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.

Db1.5 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

Db2 Prostorová regulace území

Db2.1 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

Db2.2 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.

Db2.2.1 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 na jihu a východě. Jedná se zejména o bloky C,E,G,I,K.J

Db2.3 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 20m

Z6 – koridor cca 16m	
Hlavní severojižní koridor část X	- 12m
Hlavní severojižní koridor část Y – Z21	- 11m
Z22 – koridor cca 9m	
Vedlejší komunikační trasy	- 8m
Pěší trasy („myší díry“) mezi zahradami	- 5m

Db2.4 Závazná stavební čára Hranice zástavby **ZSC**
HZ
 ZSC je linie, v níž musí být umístěno příslušné průčelí.
 HZ je linie, přes níž nesmí dům přesáhnout směrem ven z parcely.
 Obě linie jsou samostatně vyjádřeny v grafice a vymezují možné umístění domu.

Db2.4.1 Odstup objektu od uliční čáry je vždy min. 6m.

Db2.4.2 Není-li vzdálenost ZSC a HZ od hranice pozemku v grafice kótována, je 6m.

Db2.4.3 Domy budou podle regulativů situovány na pozemcích tak, aby kolmá vzdálenost mezi nimi byla minimálně 15m. Výjimku činí dvě vzdálenosti na parcelách: N4 – N5 a N5 – N6, které nesmí klesnout pod 13m.

Db3 Zvláštní regulační prvky

Db3.1 Délka hlavního průčelí
 Rozměr není regulován.

Db3.2 Přípustnost odděleného pruhu garáží , přístřešků a pergol
 Stavby při uličním oplocení lze připustit na základě uceleného koordinovaného návrhu na parcelách E-3, G-3, G-4, I-4, I-5, s ohledem na zástavbu sousedního pozemku. Umístění vstupu na pozemek zůstane beze změny. Průhledné uliční oplocení může být nahrazeno plnou stěnou stavby pouze z jedné třetiny šířky parcely.

Db3.3 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.

Db3.4 Střechy
 Střešní konstrukce musí být navržena jako sedlová, valbová, polovalbová, případně kombinace) bez určení směru hřebene se sklonem min. 30° – max. 45°. Jiné tvary střech jsou nežádoucí. Sklon střech může být snížen až na min. 25° 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. Nepřípustné je použití hladké plechové krytiny a vlnitého eternitu.

Db3.5 Povrchy v obytných ulicích

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

Db3.6 Chodníky mají minimální šířku 1,5m. Doporučená šířka jsou 2m.

Db3.7 V grafice jsou vyjádřeny **dopravně zpomalovací prvky** – zvýšené křižovatky a zvýšené prahy na vjezdech. Regulační plán připouští a doporučuje zmnožení těchto prvků, vkládání šikan do úseků mezi křižovatkami a podobně.

Db3.8 Meliorační hlavník vedoucí přes navržené parcely B1,C1,C2 přes stávající p.p.č. 747/6 do Vítkovské bude přeložen do koridoru Z6. Meliorační hlavník musí být přeložen tak, aby nedošlo ke kolizi s vysokou zelení resp. kořeny vysoké zeleně

Db3.9 Elektrotrasa VN Bude přeložena do koridoru Z6.

Trafostanice T 623 bude rovněž přeložena do koridoru Z6 tak, aby na styku s Vítkovskou bylo možné založit korektní křižovátku.

Db3.10 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.

Db4 Lokální regulace - Z

Z1 Polní ulice se lomí a napojuje řešené území X. Prostor Z1 je východozápadní koridor o minimální šířce 20m mezi ploty. Kromě hlavní komunikace a parkovišť je zde oboustranné stromořadí. V tomto koridoru je tak realizován zelený východozápadní pruh z územního plánu. Lze zde umístit i drobná odpočinková místa, dětská zákoutí, lavičky ...

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 bude po nich vedena pěší trasa 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. 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 s nízkou zelení. Bude zde umístěn i lokální bod hospodaření s odpadem.

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

Z4 Trasy mezi zahradami mají šířku mezi ploty minimálně 5m. 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 16m. 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 může být 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 o možnost projít územím za zahradami. Trasa je mimo řešené území. Existující linii by bylo vhodné udržet volnou pro případné budoucí založení stezky (pojízdne komunikace?). Dopravní propojení západně mezi koridory Z6 a Z9 je možné a vhodné, není však v současné době (2002) nutné. **Směrné***

Z9 *Stávající koridor o šířce cca 5m 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. **Směrné***

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 zeď terénní hrany. Jeho šířka nebude klesat pod 5m. Koridor zůstane zástavbově, 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 diskutovaném pruhu budou vedeny inženýrské sítě.

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

Z12 Parcely v koridoru Z12 budou připojeny k zástavbě. Zde se nepředpokládá založení volného pruhu. Případné dnešní záhumenní výstupy tak zaniknou.

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 východozápadní 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. **Směrné**

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 veřejnou zeleň v níž mohou být umístěna drobná hřiště a rekreační plochy, pěší a sportovní stezky. **Směrné**

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. **Směrné**

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.

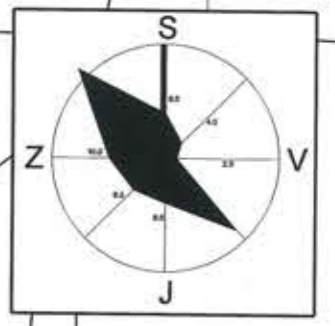
Z20 Nová zástavba v území Y bude dopravně propojena s ulicí Sedmidomskou tak, aby vzniklo průjezdné nezaslepené schéma.

Z21 Při základním koridoru Z21 uprostřed území Y je založena veřejná plocha s odstavňými 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 9m.

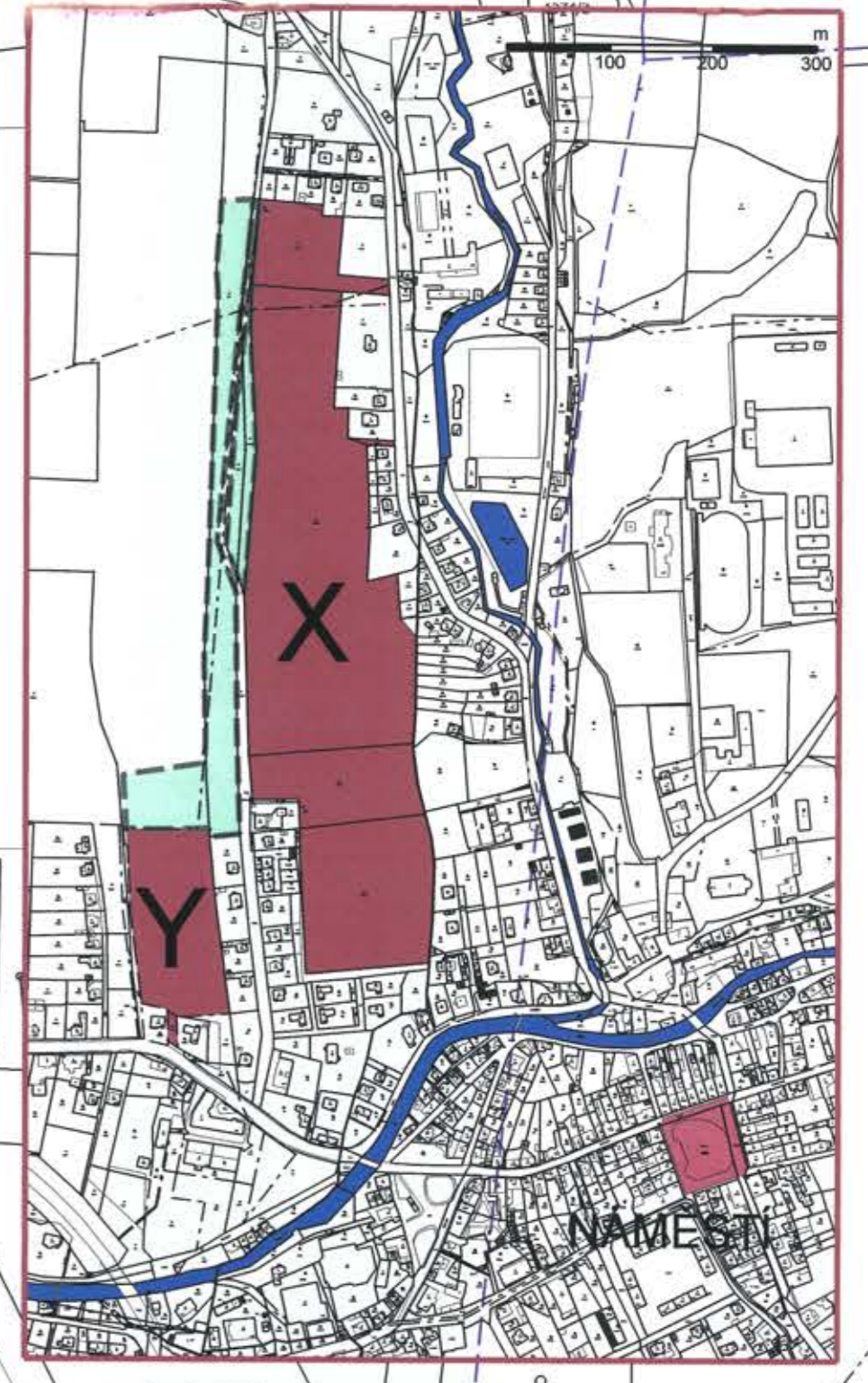
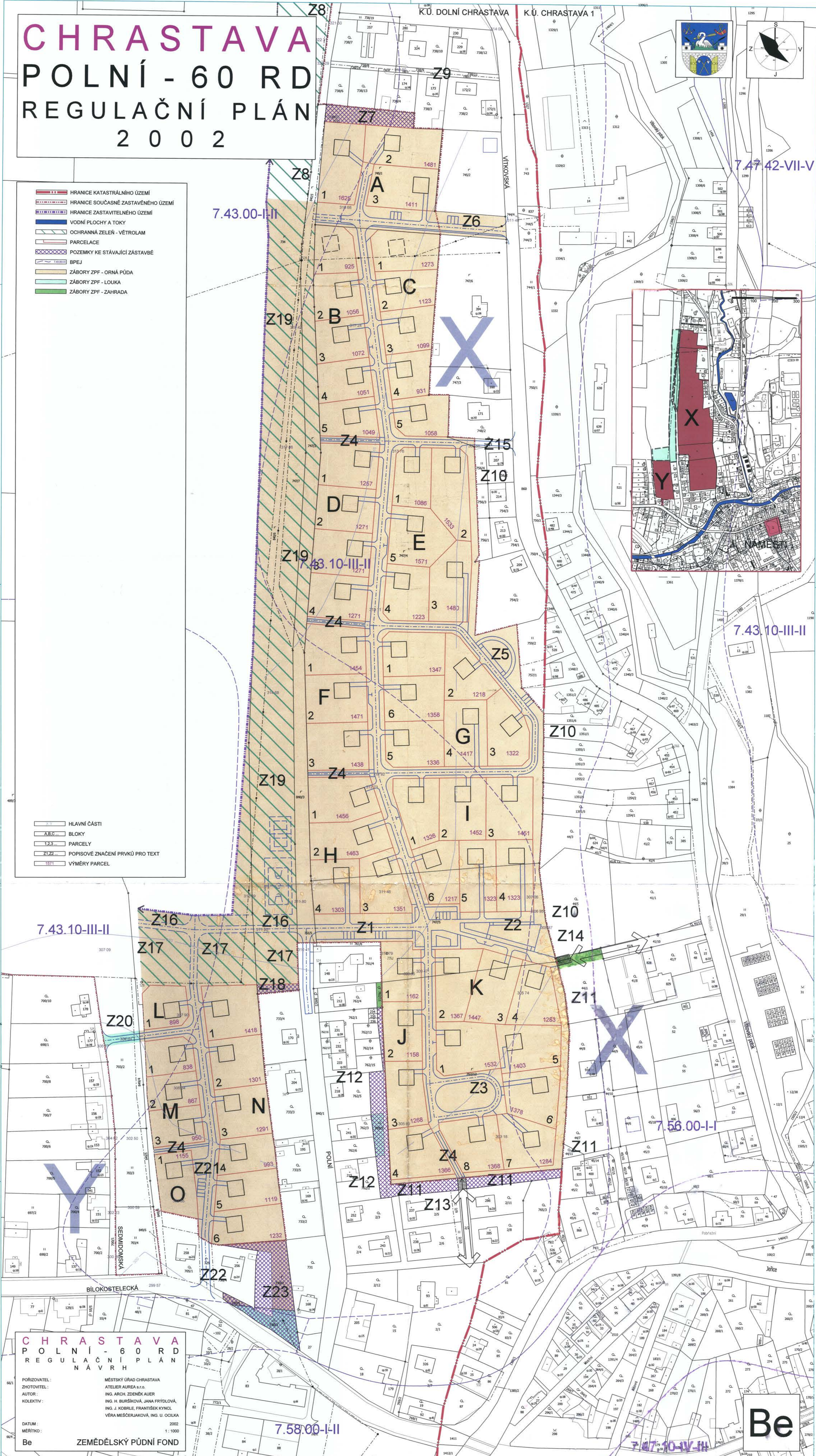
Z23 Pozemky 730/2, 730/3, 730/5 by po realizaci navrhované části Y zůstaly uvnitř zástavby v kategoriích pole, louka. Regulační plán pro ně zakládá skupinu Z23 a určuje je k připojení k plochám rodinné zástavby.

CHRASTAVA POLNÍ - 60 RD REGULAČNÍ PLÁN 2002



- HRANICE KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ
- HRANICE SOUČASNĚ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
- HRANICE ZASTAVITELNÉHO ÚZEMÍ
- VODNÍ PLOCHY A TOKY
- OCHRANNÁ ZELENĚ - VĚTROLAM
- PARCELACE
- POZEMKY KE STÁVAJÍCÍ ZÁSTAVBĚ BPEJ
- ZÁBORY ZPF - ORNÁ PŮDA
- ZÁBORY ZPF - LOUKA
- ZÁBORY ZPF - ZAHRADA

- HLAVNÍ ČÁSTI
- A,B,C BLOKY
- 1,2,3 PARCELY
- Z1,Z2 POPISOVÉ ZNAČENÍ PRVKŮ PRO TEXT
- 1571 VÝMĚRY PARCEL



**CHRASTAVA
POLNÍ - 60 RD
REGULAČNÍ PLÁN
NÁVRH**

POŘIZOVATEL: MĚSTSKÝ ÚŘAD CHRASTAVA
 ZHOTOVITEL: ATELIER AUREA s.r.o.
 AUTOR: ING. ARCH. ZDENĚK AUER
 KOLEKTIV: ING. H. BURŠÍKOVÁ, JANA FRYDOVÁ,
 ING. J. KOBŘIL, FRANTIŠEK KYNCL,
 VĚRA MEŠCERIAKOVÁ, ING. U. OČILKA

DATUM: 2002
 MĚRÍTKO: 1:1000

Be ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

Be

ZÁVAZNÉ REGULATIVY

Da **Vybrané kategorie hlavního výkresu**

Některé kategorie hlavního výkresu mají regulační hodnotu. V tomto smyslu je vhodné jejich definici uplatnit v části závazných regulativů.

Pěší plochy, stezky, chodníky

Plochy, které jsou trvale vyhrazeny pro pěší pobyt a pohyb. 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.

Zklidněné, smíšené komunikace

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

Odstavná místa, parkoviště

Regulačním plánem jsou lokalizována 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.

Veřejné zelené plochy se dělí pro účely tohoto regulačního plánu do tří skupin :

Veřejné travnaté plochy

Jedná se o plochy s převážně travnatým (drnovým) povrchem. Travnaté plochy jsou navrženy pro svou přehlednost z hledisek dopravně a obecně bezpečnostních. Rovněž jsou užity v trasách inženýrských sítí.

Případnou zeleň, lavičky a podobně 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.

Nízká zeleň

Jedná se o nízko keřovitou, mnohdy zapojenou zeleň v solitérech, plochách a liniích. Její výška je limitována z hlediska funkce:

- Dopravně bezpečnostní nízké zelené lemy komunikací – cca do 1m.
- Provozně ochranné koridory podél hřišť – cca do 3m.
- Pod nadzemními vedeními - aktuální situace dle tech.normativů v dané době
- Nad podzemními vedeními - aktuální situace dle tech.normativů v dané době

Vysoká zeleň
Regulační plán závazně určuje několik lokalit pro vysazení vysoké zeleně – Z1, Z2, Z5, Z6, Z21.

Db Plošné a prostorové uspořádání

Db1 Míra využití území

Veškeré koeficienty jsou vztaženy k jednotlivým parcelám pro výstavbu RD.

Db1.1 Koeficient zastavěné plochy KZP

KZP = max. plocha zastavěná nadzemními stavbami : plocha pozemku
KZP = 0,18

Db1.1.1 Koeficient je vztažen k jednotlivým parcelám. Nelze tedy koupit více parcel a z jejich součtu odvozovat pomocí koeficientu zastavěnou plochu jednoho velkého objektu.

Komentář :

Smysl koeficientu je dosažení určitého měřítka a charakteru zástavby – solitérní domy na vlastních pozemcích v zeleni . Žadoucí 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 žadoucí.

Db1.1.2 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.

Komentář :

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

Db1.1.3 Pro účely regulačního plánu je určeno:
Zastavěná plocha

- 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

Db1.2 Koeficient zeleně KZ

KZ = minimální plocha zeleně na rostlém terénu : plocha pozemku
KZ = 0,75

Db1.3 Koeficient zpevněných ploch KPP

KPP je maximální zpevněná plocha : plocha pozemku
KPP = 0,07

Db1.3.1 Pro účely regulačního plánu je určeno:
Zpevněné plochy

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

Db1.4 Počet nadzemních podlaží PNP

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

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.

Db1.4.1 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.

Db1.5 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

Db2 Prostorová regulace území

Db2.1 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

Db2.2 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.

Db2.2.1 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 na jihu a východě. Jedná se zejména o bloky C,E,G,I,K,J

Db2.3 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 20m

Z6 – koridor cca 16m

Hlavní severojižní koridor část X - 12m

Hlavní severojižní koridor část Y – Z21	- 11m
Z22 – koridor cca 9m	
Vedlejší komunikační trasy	- 8m
Pěší trasy („myší díry“) mezi zahradami	- 5m

Db2.4 Závazná stavební čára Hranice zástavby **ZSC
HZ**

ZSC je linie, v níž musí být umístěno příslušné průčelí.
HZ je linie, přes níž nesmí dům přesáhnout směrem ven z parcely.
Obě linie jsou samostatně vyjádřeny v grafice a vymezují možné umístění domu.

Db2.4.1 Odstup objektu od uliční čáry je vždy min. 6m.

Db2.4.2 Není-li vzdálenost ZSC a HZ od hranice pozemku v grafice kótována, je 6m.

Db2.4.3 Domy budou podle regulativů situovány na pozemcích tak, aby kolmá vzdálenost mezi nimi byla minimálně 15m. Výjimku činí dvě vzdálenosti na parcelách: N4 – N5 a N5 – N6, které nesmí klesnout pod 13m.

Db3 Zvláštní regulační prvky

Db3.1 Délka hlavního průčelí
Rozměr není regulován.

Db3.2 Přípustnost odděleného pruhu garáží , přístřešků a pergol
Stavby při uličním oplocení lze připustit na základě uceleného koordinovaného návrhu na parcelách E-3, G-3, G-4, I-4, I-5, s ohledem na zástavbu sousedního pozemku. Umístění vstupu na pozemek zůstane beze změny. Průhledné uliční oplocení může být nahrazeno plnou stěnou stavby pouze z jedné třetiny šířky parcely.

Db3.3 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 nepřipustné.

Db3.4 Střechy
Střešní konstrukce musí být navržena jako sedlová, valbová, polovalbová, případně kombinace) bez určení směru hřebene se sklonem min. 30° – max. 45°. Jiné tvary střech jsou nežádoucí. Sklon střech může být snížen až na min. 25° 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. Nepřípustné je použití hladké plechové krytiny a vlnitého eternitu.

Db3.5 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.

Db3.6 Chodníky mají minimální šířku 1,5m. Doporučená šířka jsou 2m.

Db3.7 V grafice jsou vyjádřeny **dopravně zpomalovací prvky** – zvýšené křižovatky a zvýšené prahy na vjezdech. Regulační plán připouští a doporučuje zmnožení těchto prvků, vkládání šikan do úseků mezi křižovatkami a podobně.

Db3.8 Meliorační hlavník vedoucí přes navržené parcely B1,C1,C2 přes stávající p.p.č. 747/6 do Vítkovské bude přeložen do koridoru Z6. Meliorační hlavník musí být přeložen tak, aby nedošlo ke kolizi s vysokou zelení resp. kořeny vysoké zeleně

Db3.9 Elektrotrasa VN Bude přeložena do koridoru Z6.

Trafostanice T 623 bude rovněž přeložena do koridoru Z6 tak, aby na styku s Vítkovskou bylo možné založit korektní křižovátku.

Db3.10 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.

Db4 Lokální regulace - Z

Z1 Polní ulice se lomí a napojuje řešené území X. Prostor Z1 je východozápadní koridor o minimální šířce 20m mezi ploty. Kromě hlavní komunikace a parkovišť je zde oboustranné stromořadí. V tomto koridoru je tak realizován zelený východozápadní pruh z územního plánu. Lze zde umístit i drobná odpočinková místa, dětská zákoutí, lavičky ...

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 bude po nich vedena pěší trasa 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. 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 s nízkou zelení. Bude zde umístěn i lokální bod hospodaření s odpadem.

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

Z4 Trasy mezi zahradami mají šířku mezi ploty minimálně 5m. Zmnožují obecnou propustnost. 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 16m. 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 může být 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 o možnost projít územím za zahradami. Trasa je mimo řešené území. Existující linii by bylo vhodné udržet volnou pro případné budoucí založení stezky (pojízdné komunikace?). Dopravní propojení západně mezi koridory Z6 a Z9 je možné a vhodné, není však v současné době (2002) nutné. **Směrné***

Z9 *Stávající koridor o šířce cca 5m 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. **Směrné***

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 5m. Koridor zůstane zástavbově, 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 diskutovaném pruhu budou vedeny inženýrské sítě.

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

Z12 Parcely v koridoru Z12 budou připojeny k zástavbě. Zde se nepředpokládá založení volného pruhu. Případné dnešní záhumenní výstupy tak zaniknou.

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 východozápadní 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. **Směrné**

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 veřejnou zeleň v níž mohou být umístěna drobná hřiště a rekreační plochy, pěší a sportovní stezky. **Směrné**

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. **Směrné**

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 bude dopravně propojena s ulicí Sedmidomskou tak, aby vzniklo průjezdné nezaslepené schéma.

Z21 Při základním koridoru Z21 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 9m.

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 určuje je k připojení k plochám rodinné zástavby.