



MĚSTO CHRASTAVA

náměstí 1. máje 1, 463 31 Chrastava
telefon: 485 14 3 310 fax: 485 14 3 344

Okresní Stavební bytové družstvo
Kamenická 1213
460 06 Liberec 6
ID schránky: ik4q8wh

Váš dopis č. j./ze dne
10.11.2021

č.j.
VED/2520/2021/mc

Chrastava
22.11.2021

Zásadní nesouhlas s realizací akce: „Bytový dům, Střelecký Vrch – Chrastava, k.ú. Chrastava I., č. parc. 771/1 a 77/5“

Město Chrastava vydává tímto své vyjádření na žádost o vyjádření ze dne 10.11.2021, které podalo Okresní stavební družstvo Liberec zastoupené Ing. Arch. Jaroslavem Zaťkem z projektové kanceláře CS Architects s.r.o. spolu s projektovou dokumentací, k zamýšlené realizaci bytového domu na Střeleckém Vrchu v Chrastavě.

Stanovisko Města Chrastava (schváleno radou města pod č. 2021/18/XV dne 22.11.2021) zní:
ZÁSADNÍ NESOUHLAS.

Odůvodnění:

I.

Nesouhlas z důvodu rozporu s územním plánem

Město Chrastava konstatuje, že záměr umístění a výstavby bytového domu, předložený žadatelem na části p.p.č. 771/1 (bytový dům) a na p.p.č. 771/5 (parkoviště) v k.ú. Chrastava 1 obce Chrastava je v rozporu se schválenou územně plánovací dokumentací (Územním plánem) města Chrastava.

1) Souhrnná technická zpráva v kapitole B.I v odstavci b) cituje některé vybrané pasáže z Textové zprávy platné Územně plánovací dokumentace (dále jen ÚP), aby tuto kapitolu uzavřela tvrzením na straně 2 dole: „*Navržený záměr je v souladu s platnou územně plánovací dokumentací (územním plánem) a tím i s cíli a úkoly územního plánování. Návrh dodržuje hlavní funkční využití, a rovněž splňuje podmínky prostorového uspořádání území*“.

Dále uvádí citace ze stanoviska Magistrátu města Liberec, odboru územního plánování, oddělení úřadu územního plánování jako orgánu územního plánování ze dne 11. 2. 2021.

Proti tomu město namítá.

Při posuzování souladu záměru s územním plánem si nelze vybírat pouze jeho některé části, ale je třeba posoudit soulad s celým závazným dokumentem ve všech jeho vnitřních souvislostech.

Žadatel zcela pomíjí urbanistickou koncepci schváleného ÚP, stanovenou v souladu zejména s § 19 odst. 1 písm. a) a b) zákona č. 183/2006 Sb. stavební zákon (dále jen „SZ“), v rozhodném znění.

Urbanistická koncepce města včetně urbanistické kompozice je uvedena v části C. Zde je v kapitole C.2 FUNKČNÍ USPOŘÁDÁNÍ, podkapitole C.2.1 BYDLENÍ stanoveno, viz citace:

„■ Potřeba nových bytů částečně pokrýt (cca 25%) budováním vestaveb, nástaveb a přístaveb k bytovým i rodinným domům, podporovat budování střešních nástaveb (kapacita cca 50 bj) především na sídlišti Střelecký vrch, půdňi vestavby realizovat v objektech zejména v centrální části města.

■ Výstavbu vícebytových domů (140 bj převážně v tzv. viladomech) směřovat převážně na plochy smíšené centrální (C) v prostoru centrální zóny, využít území soustředěných v okolí ulic Soudní, Turpišova, Bezručova, Loudátova, Hřbitovní, Družstevní, na sídlišti Střelecký vrch pro vícebytové domy rozšířit plochy bydlení (B).

■ Revitalizovat sídliště bytových domů s cíli podle místních podmínek dosáhnout nižší hustoty / výšky prostorové struktury, ale i dotvoření jeho funkční a prostorové struktury novou zástavbou.“

Z citovaného funkčního uspořádání je zřejmé, že požadavek na rozšíření ploch pro bydlení na sídlišti Střelecký vrch pro vícebytové domy splňují výhradně návrhové plochy pro bydlení a to plochy č. 22.B, 23.B popř. plochy 31.B a 49.B. Nikoliv tedy navržené umístění předmětného bytového domu do stávající stabilizované plochy pro bydlení.

Z uvedené schválené koncepce jednoznačně vyplývá, že na sídlišti Střelecký Vrch lze nové byty realizovat buď budováním střešních nástaveb nebo pro vícebytové domy rozšířit plochy bydlení. (Uváděné rozšíření ploch bydlení splňují pouze 22.B, 23.B, 31.B a 49.B, viz předchozí odstavec.) Vzhledem k tomu, že sídliště panelových domů mají být revitalizována s cílem dosáhnout nižší hustoty, je záměr zahuštění sídliště výstavbou nového bytového domu ve stávajících stabilizovaných zastavěných plochách dle předloženého návrhu **se schválenou urbanistickou koncepcí v přímém rozporu.**

2) Na straně 46 textové části ÚP jsou v tabulce F.2.4 stanoveny konkrétní podmínky pro využití ploch bydlení B, mezi které patří i předmětná lokalita, do které chce investor umístit svůj záměr. Je zde stanoveno přípustné využití ploch, podmíněně přípustné využití ploch a nepřípustné využití ploch.

Jako nepřípustné využití ploch je zde uvedeno, viz citace: „*zejména využití, u kterého existuje riziko, že: naruší pohodu bydlení a kvalitu prostředí plochy bydlení.*“

Jak je uvedeno na str. 42 textové části platného ÚP

„**Pohoda bydlení** je atmosféra kvalitního prostředí pro bydlení příznivá pro všechny skupiny jeho uživatelů, je souhrnem činitelů a vlivů přispívajících ke zdravému bydlení:

- standard bydlení s přiměřeným množstvím zejména veřejné infrastruktury, **rekreační zeleně a veřejných prostranství sloužících k utužování sousedského společenství,**

Kvalita prostředí je stav prostředí dané plochy příznivý pro naplňování požadavků všech skupin jejích uživatelů na její využití v souladu s jejím účelem, je souhrnem činitelů a vlivů přispívajících ke zdravému užívání různých druhů životního prostoru:

- standard prostředí s přiměřeným množstvím zejména veřejné infrastruktury, **rekreační zeleně a veřejných prostranství sloužících k naplňování požadavků na danou plochu dle účelu jejího využití,**

- kvalita složek životního prostředí - zejména přiměřené (nepřekračující přípustné limity) intenzity hluku z dopravy, výroby i zábavních aktivit, emise prachu a pachů, oslunění a osvětlení aj.“

Současným obyvatelům obytných domů, kterým investor zajistí pod okny místo výhledu na rozkvetlý trávník se vzrostlými stromy výhled na zpevněné parkoviště s veřejným osvětlením, včetně hluku působeného obyvateli jiného bytového domu, lze obtížně vysvětlit, že *neruší pohodu bydlení a kvalitu prostředí plochy bydlení.*“

Pokud se investor rozhodl jít cestou výstavby bytového domu, kterým dojde k zahuštění výstavby stávajícího sídliště panelových domů Střelecký vrch, k nárůstu počtu obyvatel na stávající jednotku plochy, k nárůstu počtu automobilů obslužené individuální dopravy v bezprostředním okolí jejich domů a na výjezdových křižovatkách, k nárůstu nároků na veřejnou dopravní obsluhu základních potřeb nových obyvatel, ke zvětšení rozsahu zpevněných a nepropustných ploch, ke zvýšení pojezdů techniky pro zimní údržbu komunikací na nových parkovištích zejména v noci a zmenšení ploch veřejně přístupných a ploch zeleně, lze oprávněně tvrdit, že **tato výstavba představuje vážné riziko** narušení stávající pohody bydlení a dosavadní kvality prostředí.

Při hodnocení záměru ve vztahu k platnému ÚP musí být záměr z uvedených hledisek hodnocen jako **nepřípustné využití stabilizovaných ploch** bydlení.

II.

Nesouhlas z důvodu nevyřešení likvidace srážkových vod

Na straně 4 Technické zprávy (TZ) investor uvádí:

„Z hlediska geologických a hydrogeologických poměrů je zájmová lokalita vhodná pro řízené zasakování dešťové vody do nenasycované zóny. Zasakováním za splnění níže uvedené podmínky nedojde k ohrožení kvality podzemních vod zájmového kolektoru v bezprostředním okolí zájmové lokality.“

Tato věta má posuzovatele přesvědčit, že likvidace dešťových vod vsakování není problém, ale jistí se slovy *„za splnění níže uvedené podmínky“*, přičemž není zcela jasně uvedeno, o jakou podmínku se jedná. K zasakování projektant navrhuje splnění zákonných povinností instalací vsakovacích galerií.

Na straně 34 TZ při popisu stavby galerie však v rozporu s výše uvedeným tvrzením uvádí:

„Pokud se bude pod základovou spárou výkopu pro galerii nacházet nepropustné podloží jiné hloubce, než je předpokládáno dle hydrogeologického posudku, bude provedena na dně jámy dodatečná geologická sonda za účelem zjištění přesné hloubky propustných zemín, se závěrečným posouzením poměrů hydrogeologem. Pokud toto nastane, dá se předpokládat, že dojde k odtěžení nepropustných zemín a jejich nahrazením kamenivem fr. 32 - 63 mm.“

Tento protimluv bezesporu dokládá skutečnost, že o vhodnosti hydrogeologických poměrů investor nemá žádné věrohodné informace, resp. netuší, v jaké hloubce a jak mocné mohou být v podloží nepropustné zeminy, pro zasakování zcela nevhodné. Ze stejných důvodů nelze brát vážně ani tvrzení investora, že zvýšenou produkcí a navrženým pokusem o zasakování dešťových vod nemůže dojít k podmáčení níže stojících stávajících objektů. Nemá potuchy o poloze a vedení vodonosné vrstvy, ani o tom, ve kterých místech údolí tato vrstva protíná povrch terénu.

III.

Nesouhlas z důvodu protipovodňové prevence

Na str. 38 v kapitole B. 6 TZ – *POPIS VLVIVŮ STAVBY NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A JEHO OCHRANA* žadatel uvádí: *„Vody - Stavba nemá žádný negativní vliv na vodní hospodářství“*

Vzhledem ke zkušenostem s mimořádnou povodní v Chrastavě v roce 2010 a přívalovými srážkami opakujícími se v letech 2009-2011 je ověřeno, že povrchové vody odtékající níže položenou údolnicí (pod lokalitou zamýšlené zástavby) způsobily značné škody na majetku jak

městském, tak soukromém. Při katastrofální povodni v roce 2010 byl střed města zaplaven vodami z tohoto povodí ještě dříve, než dorazila povodňová vlna z Jizerských hor po Jeřici. Zvyšováním rozsahu zpevněných nepropustných ploch v povodí této údolnice bez patřičných odborně prověřených výpočtů možných reálných situací a provedených protipatření se rozsah možných škod a rizika povodňového nebezpečí v blízkém okolí údolnice výrazně zvyšují. Předložená dokumentace však s tímto jednoznačně negativním dopadem stavby v území vůbec nepočítá.

IV.

Nesouhlas vlastníka pozemků dotčených stavbou

Jako vlastník vydává Město Chrastava následující **nesouhlasy**:

1) Nesouhlas s napojením předmětného bytového domu na komunikaci ve vlastnictví Města Chrastava. Tento nesouhlas vydává vlastník Město Chrastava jako své stanovisko ve smyslu § 10 (4) b) zák. č. 13/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů, v zájmu samotného investora, již nyní ve stadiu, kdy stavba bytového domu není realizována. Současně v této souvislosti upozorňuje na nálezný Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 25/15 („*Ústavní soud pak konstatuje, že z čl. 11 Listiny nelyne právo vlastníka nemovitosti přilehlé k místní komunikaci na její připojení.*“).

2) Nesouhlas s uložením inženýrských sítí a jejich přípojek pro předmětný bytový dům do pozemků ve vlastnictví města Chrastava.

Vzhledem k tomu, jak sám přiznává žadatel ve své žádosti, má být dotčen majetek Města Chrastavy a Město Chrastava potřebný souhlas neudělí, **nemůže žadatel naplnit svojí zákonnou povinnost pro realizaci stavby stanovenou § 184a (1) SZ** (doložit souhlas vlastníka pozemku).

V.

Závěr

Prakticky všichni obyvatelé bydlící v blízkosti navrhovaného bytového domu sídliště Střelecký Vrch jsou proti výstavbě předmětného domu, protože vědí, že se jim jen sníží bytový komfort, zvýší hustota osídlení a dojde ke zbytečnému zásahu do vzrostlé i další zeleně. Investor tvoří svůj produkt jen jako byznysový plán, zcela bez ohledu na stávající místní obyvatele. I proto je stanovisko Města Chrastava jednoznačné a je zásadně nesouhlasící s předmětnou stavbou. Město Chrastava sdělilo písemně stručně svůj zásadní nesouhlas v souvislosti s předloženou studií pod č.j. 11/2021 již 19.04.2021 (převzato 21.04.2021) a následně ho zopakovalo při ústním jednání v kanceláři starosty města dne 26.04.2021.

Ing. Michael C a n o v
starosta města

Příloha: Výpis z usnesení rady města 2021/18/XV/ ze dne 22.11.2021

Dále obdrží:

Ing. arch. Jaroslav Zařko; Na Panském 1565; 250 01 Brandýs nad Labem – Stará Boleslav
CS Architects s.r.o. , Mariánské náměstí 774/2; Stará Boleslav ID DS 2jv2774
OVÚS MěÚ Chrastava, 463 31 Chrastava, nám. 1. máje 1