

stavebník:

OBEC BÍLÝ KOSTEL NAD NISOU



název akce:

RODINNÉ DOMY LOKALITA "ZA NÁDRAŽÍM" BÍLÝ KOSTEL NAD NISOU

místo stavby:

BÍLÝ KOSTEL – ZA NÁDRAŽÍM
K.Ú. BÍLÝ KOSTEL

stupeň dokumentace

ÚZEMNÍ STUDIE

číslo paré:



generální projektant:

ANTA-AG SPOL. S R.O.
Štefánikovo nám. 779/6, LIBEREC 1, 460 01
TEL.:485103798, e-mail:balatka@anta-ag.cz

ANTA - AG
SPOLEČNOST s r.o.

Štefánikovo náměstí 779/6
460 01 Liberec 1
Tel.: 485103798
E-mail: balatka@anta-ag.cz

hlavní inženýr projektu:

Ing. JAROSLAV BALATKA

zodpovědný projektant

Ing. JAROSLAV BALATKA

projektant profese/části:

TOPKLIMA SPOL. S R.O.
MRŠTÍKOVA 399/2a, LIBEREC 3, 460 01
TEL.: 484845557, e-mail:topklima@topklima.cz

**TOP
klima** Mrštíkova 399/2a
Liberec 3
460 01

SPOL. S R.O. tel.:484845571
e-mail: topklima@topklima.cz

zodpovědný projektant

Ing. PETR KOŘÍNEK

vypracoval:

KOLEKTIV

objekt:

formát:

zakázkové číslo:

Ba 07268

část dokumentace:

datum:

09/2017

měřítko:

výkres (dokument):

revize:

č.výkresu

TEXTOVÁ ČÁST

1.

ZÁVAZNÁ ČÁST

- A. NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE**
- A.1 ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
- A.2 KONCEPCE NAVRHOVANÉ ZÁSTAVBY
- B. DOPRAVNÍ A TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA, CIVILNÍ OBRANA,**
- B.1 NÁVRH ŘEŠENÍ DOPRAVY ☐
- B.2 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA ☐
- B.2.1 VODOVOD
- B.2.1 KANALIZACE SPLAŠKOVÁ
- B.2.3 KANALIZACE DEŠŤOVÁ - LIKVIDACE DEŠŤOVÝCH VOD
- B.2.4 ROZVODY NN
- B.2.5 VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ
- B.2.5 ROZVODY PLYNU
- B.2.7 VYTÁPĚNÍ
- B.2.8 VEŘEJÁ PROSTRANSTVÍ, ZELEŇ
- B.2.8 NAKLÁDÁNÍ S ODPADY
- B.2.9 CIVILNÍ OBRANA
- B.2.10 PROTIPOVODNOVÁ OPATŘENÍ
- C. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM VYVLASTNIT**
- D. REGULATIVY VÝSTAVBY**
- D.1 PŘÍPUSTNOST STAVEB
- D.2 REGULATIVY PRO NÁVRH STAVBY HLAVNÍ
- D.3 REGULATIVY PRO NÁVRH STAVBY DOPLŇKOVÉ
- D.4 PLOŠNÉ REGULATIVY
- D.5 PARCELACE POZEMKŮ
- D.6 REGULAČNÍ ČÁRY
- D.7 TECHNICKÁ A DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA
- D.8 OPLOCENÍ DO ULICE
- D.9 GARÁŽOVÁNÍ
- D.10 PARKOVÁNÍ
- D.11 DEŠŤOVÁ VODA
- D.12 SPLAŠKOVÉ VODY
- D.13 ODPADY
- D.14 ZAHÁJENÍ UŽÍVÁNÍ STAVEB
- E. PLÁN ORGANIZACE VÝSTAVBY**

ODŮVODNĚNÍ

- I. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ VČETNĚ LIMITŮ VYUŽITÍ ÚZEMÍ A VAZEB ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ NA ŠIRŠÍ OKOLÍ**
- I.1 VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- I.2 LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ
- I.3 VAZBY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ NA ŠIRŠÍ OKOLÍ
- II. VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNÍM PLÁNEM OBCE BÍLÝ KOSTEL NAD NISOU**
- III. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ**
- IV. VYHODNOCENÍ PLOŠNÝCH VÝMĚR A DŮSLEDKŮ ŘEŠENÍ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ, ZPF A LPF**
- IV.1 PLOŠNÉ VÝMĚRY
- IV.2 DŮSLEDKY ŘEŠENÍ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ
- IV.3 DŮSLEDKY ŘEŠENÍ NA ZÁBOR ZEMĚDLSKÉ PŮDY
- IV.4 DŮSLEDKY ŘEŠENÍ NA LESNÍ PŮDY

ZÁVAZNÁ ČÁST

A. NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE

A.1 ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

Řešené území se nachází jihovýchodně od centra obce Bílý Kostel nad Nisou na parcelách 1778/10 (orná půda) , 1178/9 (orná půda), 1812/2 (ostatní plocha) v katastrálním území Bílý Kostel . Ze severu sousedí území z železniční tratí , respektive s k ní přilehlými pozemky a ochranné pásmo státní dráhy do řešeného území zasahuje . Z východu pozemky navazují na obecní páteřní komunikaci / parcela 2226/8 / - dále jen „ příjezdová komunikace „ /dříve státní komunikace „ Liberec – Ústí nad Labem „ / , která končí v navazujícím lese . Směrem na jih a západ řešené území pokračuje do volné krajiny . Jižně od řešeného území probíhá rychlostní komunikace 1/13, její ochranné pásmo do řešeného území nezasahuje . Uvnitř řešeného území probíhá zhruba rovnoběžně se stávající páteřní „příjezdovou komunikací“ vedení VTL DN 50 /ochranné pásmo 4 m a bezpečnostní pásmo 15 m na obě strany od plynovodu /. Blíže k této komunikaci probíhají podzemní sdělovací vedení Cetin /jednak optický kabel s ochranným pásmem 1m na každou stranu a jednak kabel již nefunkční/. Na sloupech na přilehlé straně „ příjezdové komunikace“ jsou vedeny stávající vrchní rozvody sdělovací /Cetin/ a rozvody NN / ČEZ/. Podél odvrácené hrany „ příjezdové komunikace probíhá stávající rozvod vody a STL plynovod . Řešené území je ze severu atakováno ochranným pásmem státní dráhy.

A.2 KONCEPCE NAVRHOVANÉ ZÁSTAVBY

Koncepce navrhované zástavby vychází z požadavků platného územního plánu a z požadavků obce Bílý Kostel nad Nisou s přihlédnutím k tomu , že z hlediska strategie obce se jeví jako budoucí rozvojové plochy pro rodinné bydlení plochy navazující na řešené směrem na západ a jih. Velikost pozemků je navržena mírně nad minimální požadavky v rozpětí 1.100 až 1.400m².S přihlédnutím k předpokládanému budoucímu rozvoji a možnosti lepší

etapizace výstavby jsou navrženy tři komunikační koridory o šířce 8,5 m kolmo na „příjezdovou komunikaci“, a jeden komunikační koridor o šířce min. 10 m podél pozemků dráhy jako případná budoucí „hlavní komunikace“ do území „Za nádražím“. Budoucí zástavbu budou tvořit individuální samostatně stojící rodinné domy, jejichž parametry jsou upřesněny v regulativech výstavby.

B. DOPRAVNÍ A TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA, CIVILNÍ OBRANA,

B.1 NÁVRH ŘEŠENÍ DOPRAVY

Komunikační koridor /veřejný prostor/ je navržen v šíři 8,5 metrů. Komunikace jsou navrženy jako obousměrná o šířce 4 m + mělký povrchový rigol 0,5m přičemž vjezdy do jednotlivých parcel tvoří současně výhybny o délce 10m. Vzhledem k tomu, že komunikace jsou zatím navrženy jako neprůjezdné jsou zakončeny prostorem na otáčení vozidel – „kladivem“, o rozměrech 17x 8 m, který umožní otáčení jak vozidel pro svoz odpadu a vyhrnování sněhu, tak i vozidel IZS. Mezi „koncovými“ parcelami je zachován veřejný prostor pro případné prodloužení komunikace a současně zajišťuje průchodnost území.

Prostor pro odklizení sněhu je zajištěn zelenými pásy podél komunikace a je „vylepšen“ o nezastavitelný prostor v bezpečnostním pásu VTL plynu. Komunikace v místě napojení na „příjezdovou komunikaci“ budou v délce 10m od oblouku rozšířeny na 5 m z důvodu nekonfliktního potkávání aut na křižovatce a současně zde budou umístěny značky začátek a konec obytné zóny./ bezpečný pohyb pro chodce, cyklisty a automobily/

V místě napojení je v obloucích navržena odpočinková plocha – lavičky a současně u každého napojení je navrženo šest parkovacích stání pro případné návštěvníky obytné zóny včetně jednoho pro vozíčkáře.

V regulativech pro výstavbu vlastních RD je požadavek na zřízení min. dvou odstavných stání pro osobní automobily na vlastním pozemku.

Podél „příjezdové komunikace“ je navržen chodník o šířce 1,5 m.

Komunikace / v současné etapě spíše rezervní koridor / v severní části

řešeného území podél pozemků dráhy je navržena o šířce 5,5 m + mělký povrchový rigol 0,5m s chodníkem 1,5m. Tato komunikace v případě další výstavby na přilehlých pozemcích zajistí hlavní přístup do území .

V severní části pozemku je v rámci komunikaci a zpevněných ploch navržena plocha na tříděný odpad.

Hromadná doprava se neuvažuje

B.2 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

B.2.1 VODOVOD

Stávající vodovodní potrubí / ocel 100/ je uloženo podél „ příjezdové komunikace „. Na tento stávající vodovod budou nové vodovodní řady do jednotlivých ulic napojeny , jednotlivé domy se napojí přípojkami .

B.2.1 KANALIZACE SPLAŠKOVÁ

Koncept splaškové kanalizace vychází z toho , že obec Bílý Kostel nad Nisou bude nově odkanalizována a navrhovaná výstavba na se na tento nový systém kanalizace napojí . V současné době se souběžně zpracovává dokumentace pro územní řízení na tuto kanalizaci / Odkanalizování obce Bílý Kostel nad Nisou / . Její součástí je kanalizační řad, který je veden v souběhu se STL plynem. V rámci této akce – lokalita „ Za nádražím“ budou na tento řad napojeny jednotlivé kanalizační řady z nových ulic . Jednotlivé domy budou na tuto kanalizaci napojeny – individuální likvidace splaškových vod se nepřipouští.

B.2.3 KANALIZACE DEŠŤOVÁ - LIKVIDACE DEŠŤOVÝCH VOD

Dešťové vody z nových komunikací budou svedeny prostřednictvím rigolů a v prostoru podél STL plynovodu budou zasakovány.

Likvidace dešťových vod z pozemku výstavby RD bude zajištěna na tomto pozemku zasakováním .

B.2.4 ROZVODY NN

Nové rozvody NN budou napojeny na stávající rozvody NN v obci Bílý Kostel jako akce ČEZ Distribuce a budou zavedeny do pilířků u jednotlivých

parcel – smlouva o smlouvě budoucí je 10.10.2017

B.2.5 VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ

Nové veřejné osvětlení bude napojeno na stávající rozvody z rozvaděče poblíž č.p.232. Nové osvětlovací body budou řešeny v kontextu stávajícího osvětlení v obci .

B.2.5 ROZVODY PLYNU

Stávající potrubí / DN 63/ je uloženo podél „ příjezdové komunikace,„ Nové rozvody STL plynu budou napojeny na stávající STL rozvod a budou zavedeny do pilířků u jednotlivých parcel . Protokol o zajištění kapacity byl vydán 11.10.2017

B.2.7 VYTÁPĚNÍ

Hlavním médiem pro vytápění a přípravu TUV bude elektrická energie a plyn

B.2.8 VEŘEJÁ PROSTRANSTVÍ, ZELEŇ

Veřejná prostranství jsou tvořena jednak dopravními koridory mezi jednotlivými parcelami a jednak samostatnými plochami podél „příjezdové komunikace“. Tyto plochy jednak zajišťují dopravní obslužnost , vedení inženýrských sítí , parkování vozidel a současně tvoří rekreační plochu pro obyvatele zóny .

Podél stávající „příjezdové komunikace „ a podél nových komunikací jsou navrženy aleje . Ve veřejných plochách podél „ příjezdové komunikace“ bude parková zeleň doplněna o lavičky , a plochy pro zábavu dětí.

Celková plocha **veřejných prostranství 6 763 m²**

Z toho plocha **zpevněná 2 988 m²** a **zeleně 3 755 m²**

B.2.8 NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Prostor pro Popelnice na komunální odpad bude na vlastním pozemku a bude zakomponován do oplocení tak ,aby popelnice byla volně přístupná. V

rámci návrhu struktury obytné zóny byla v severní části území podél „příjezdové komunikace“ vyčleněna plocha na separovaný odpad .

B.2.9 CIVILNÍ OBRANA

Speciální požadavky na civilní obranu nejsou.

B.2.10 PROTIPOVODŇOVÁ OPATŘENÍ

Řešené území se nachází mimo záplavová území , speciální požadavky na protipovodňová opatření nejsou.

C. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM VYVLASTNIT

V rámci řešení této obytné zóny se výše uvedené stavby ani opatření nepředpokládají

D. REGULATIVY VÝSTAVBY

D.1 PŘÍPUSTNOST STAVEB

D.1.1 HLAVNÍ VYUŽITÍ

Rodinné domy individuální

D.1.2 PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

Zpevněné plochy , bazény

D.1.3 PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

Samostatně stojící garáže / garážové přístřešky /

podmínka : pokud konfigurace terénu neumožňuje řešit garáž jako vestavěnou, nebo přistavěnou ke stavbě hlavní a svými proporcemi nenarušují stavbu hlavní

Altány

podmínka : pokud svými proporcemi nenarušují stavbu hlavní

D.1.4 NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

Sklady, kolny, chlívky a stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a

přípustným a podmíněně přípustným využitím

D.2 REGULATIVY PRO NÁVRH STAVBY HLAVNÍ

Počet bytů - max. 2

Maximální podlažnost - přízemí + obytné podkroví

Výška objektu – minimálně 6 m, maximálně 10 m

Tvary střech – šikmé min. spád 25 stupňů

minimální velikost – 85 m²

maximální velikost – 200 m²

Podsklepení- je možné

Zákaz umístování těchto typů staveb : mobilhaus, srubová stavba, bungalov/ přízemní stavba s valbovou , nebo stanovou střechou /

D.3 REGULATIVY PRO NÁVRH STAVBY DOPLŇKOVÉ

SAMOSTATNĚ STOJÍCÍ GARÁŽE / GARÁŽOVÉ PŘÍSTŘEŠKY /

Maximální podlažnost - přízemí

Výška objektu – maximálně 4,5 m

Tvary střech – šikmé min. spád 25 stupňů

maximální velikost – 50 m²

ALTÁNY

Maximální podlažnost - přízemí

Výška objektu – maximálně 4,5 m

Tvary střech – šikmé min. spád 25 stupňů

maximální velikost – 25 m²

D.4 PLOŠNÉ REGULATIVY

Procento zastavění pozemku nadzemními objekty - 20 % z celkové plochy pozemku

Celkové procento zastavění / to je součet ploch nadzemních objektů, zpevněných ploch , bazénů a pod. / - 40 % z celkové plochy pozemku

D.5 PARCELACE POZEMKŮ

Parcelace pozemků bude provedena v souladu s výkresovou částí této studie .

D.6 REGULAČNÍ ČÁRY

Regulační čáry pro polohu jednotlivých objektů jsou patrné z výkresové dokumentace . Průnikem těchto regulačních čar vzniká na jednotlivém pozemku prostor, který je možno použít pro umístění hlavní stavby. Touto regulací polohy nesmí být v konkrétním případě umístování dotčeny ustanovení stavebního zákona, platných norem, zákonů,

vyhlášek a ostatních platných předpisů.

D.7 TECHNICKÁ A DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Bude principiálně realizována v souladu s výkresovou částí této studie.

D.8 OPLOCENÍ DO ULICE

Celková výška max. 150cm, z toho podezdívka max. 45 cm, materiál – dřevěné nebo kovové konstrukce kombinaci s vyzdívkami, pevné oplocení bude doplněno živým plotem nebo jinou zelení.

D.9 GARÁŽOVÁNÍ

Vestavěné nebo přistavěné k objektu hlavnímu, v odůvodněných případech pokud konfigurace terénu neumožňuje vestavět, nebo přistavět, je možno řešit jako samostatně stojící.

D.10 PARKOVÁNÍ

Na pozemku bude vyřešena možnost parkování minimálně pro dvě vozidla.

D.11 DEŠŤOVÁ VODA

Dešťová voda ze střech a z pozemku bude likvidována na vlastním pozemku.

D.12 SPLAŠKOVÉ VODY

Splaškové vody musí být napojeny do veřejné kanalizace, jiný způsob likvidace splaškových vod se nepovoluje.

D.13 ODPADY

Prostor pro Popelnice na komunální odpad bude na vlastním pozemku a bude zakomponován do oplocení tak, aby popelnice byla volně přístupná.

D.14 ZAHÁJENÍ UŽÍVÁNÍ STAVEB

Užívání /kolaudační souhlas / stavby pro bydlení je podmíněno vybudováním /kolaudačním souhlasem / příslušné dopravní a technické infrastruktury sloužící k napojení této stavby.

E. ETAPIZACE VÝSTAVBY

Celá výstavba v území je koncipována tak, že nejdříve bude budována kapacitní dopravní a technická infrastruktura . Vlastní výstavba na jednotlivých stavebních parcelách může probíhat buď souběžně s výstavbou technické a dopravní infrastruktury a nebo až po jejím vybudování . Podmínkou povolení užívání / kolaudace / jednotlivých RD a jejich příslušenství bude řádné napojení na funkční / zkolaudovanou / dopravní a technickou infrastrukturu .

Pokud by se jevilo v budoucnu výhodné provést etapizaci výstavby , technické i urbanistické řešení lokality umožňuje rozdělit výstavbu do tří etap v posloupnosti **I,II,III** – to je postupovat od severovýchodu k jihozápadu , přičemž etapu **III** je nutno ještě rozdělit na etapu **IIIa** , to je ta část území která je již stávajícím územním plánem určena k výstavbě / ta zahrnuje i kompletní infrastrukturu etapy III/ a etapu **IIIb** , která není podle platného územního plánu zastavitelná / projednáno na ústním jednání u pořizovatele / a bude ji možno zastavit až v případě , že se tato plocha dostane do zastavitelných ploch v územním plánu / změna stávajícího územního plánu , nebo nový územní plán /

ODŮVODNĚNÍ

I. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ VČETNĚ LIMITŮ VYUŽITÍ ÚZEMÍ A VAZEB ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ NA ŠIRŠÍ OKOLÍ

I.1 VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území se nachází jihovýchodně od centra obce Bílý Kostel nad Nisou na parcelách 1778/10 (orná půda) , 1178/9 (orná půda), 1812/2 (ostatní plocha) v katastrálním území Bílý Kostel . Ze severu sousedí území z pozemky železniční tratě , z východu území navazují na obecní páteřní komunikaci / parcela 2226/8 / - /dříve státní komunikace „ Liberec – Ústí nad Labem „ / , která končí v navazujícím lese . Směrem na jih a západ řešené území pokračuje do volné krajiny . Řešené území bylo na jihozápadě oproti rozsahu uvedeném v územním plánu obce po dohodě s pořizovatelem rozšířeno o cca 1.300 m² z důvodu případných budoucích návazností .

I.2 LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Jižně od řešeného území probíhá rychlostní komunikace 1/35, její ochranné pásmo sice do řešeného území nezasahuje , vliv této komunikace bude třeba při následném řešení staveb respektovat . Bylo provedeno měření hluku firmou ECOMONT /protokol Autorizovaném měření č. 104/2017 z 12/2017 včetně „odborného posouzení“ / se závěrem , že v některých bodech řešeného území jsou hodnoty hygienického limitu překročeny. Koncepce řešení předpokládá , že pro každý navrhovaný dům bude na konkrétním místě provedeno měření , případně také „ odborné posouzení „ a podle konkrétních výsledků bude posuzován chráněný venkovní prostor na hranici chráněného pozemku a chráněný venkovní prostor stavby .V případě , že nebude v konkrétním případě vyhovovat chráněný venkovní prostor stavby, budou přijata při návrhu stavby taková opatření , aby vnitřní pobytové místnosti byly chráněny / orientace místností, rekuperace a vhodné stavební konstrukce /

Ze severu zasahuje do řešeného území ochranné pásmo státní dráhy. Bylo provedeno měření hluku firmou ECOMONT /protokol Autorizovaném měření č. 104/2017 z 12/2017 včetně „odborného posouzení“ / se závěrem , že stanovené hygienické limity nejsou překračovány v denní ani noční době . Uvnitř řešeného území probíhá zhruba rovnoběžně se stávající páteří „příjezdovou komunikací“ vedení VTL DN 50 /ochranné pásmo 4 m a bezpečnostní pásmo 15 m na obě strany od plynovodu /. Blíže k této komunikaci probíhají podzemní sdělovací vedení Cetin /jednak optický kabel s ochranným pásmem 1m na každou stranu a jednak kabel již nefunkční/. Na sloupech na přilehlé straně „ příjezdové komunikace“ jsou vedeny stávající vrchní rozvody sdělovací /Cetin/ a rozvody NN / ČEZ/. Podél odvrácené hrany „ příjezdové komunikace probíhá stávající rozvod vody a STL plynovod .

I.3 VAZBY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ NA ŠIRŠÍ OKOLÍ

Řešené území je logickým prostorem pro rozšíření stávající zástavby obce jednak proto , že je již zajištěna dopravní obslužnost ze stávající kapacitní komunikace /dříve státní komunikace „ Liberec – Ústí nad Labem „ / a vytvoření technické infrastruktury bude pouze prodloužením stávající technické infrastruktury . Současně se vyřešením tohoto území otevře logické pokračování budoucí výstavby směrem západním .

II. VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNÍM PLÁNEM OBCE BÍLÝ KOSTEL NAD NISOU

Pořízení územní studie vyplývá z požadavku platného územního plánu obce. Cílem studie bylo ověřit praktickou reálnost návrhové plochy a upřesnění urbanistického a technického řešení daného území .

Podrobnost řešení územní studie není v rozporu s ÚP, upřesňuje jeho koncepci v dílčích částech tak , aby byl předem ujasněn postup přípravy výstavby . Nad rámec plochy určené územním plánem zahrnuje územní studie plochu cca 1.300 m² v jihozápadní části území . Zahrnutí této plochy je logickým výsledkem řešení pro případný budoucí rozvoj v této oblasti . Její zahrnutí do ploch

výstavby je úkolem pro další územní plánu obce , nebo změny územního plánu obce.

V návrhu regulativů pro bydlení individuální na rozdíl od územního plánu obce územní studie nepřipouští stavby rodinné rekreace a dvoupodlažní rodinné domy s obytným podkrovím .

III. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ

V zadání územní studie „ za nádražím – Bílý Kostel nad Nisou „ kterou zpracoval odbor hlavního architekta v září 2017 byl cíl studie stanoven do několika bodů jež lze shrnout do požadavku – rozpracovat platný územní plán obce do takových podrobností , aby byl předem ujasněn postup přípravy budoucí výstavby v řešeném území .

Platný územní plán obce Bílý kostel nad Nisou stanovuje pro řešené území návrhové plochy „ Plochy bydlení – bydlení individuální „Z hlediska územního plánu se se jedná o plochy zastavitelné.

Dle zpracovatele územní studie je zadání splněno .

IV. VYHODNOCENÍ PLOŠNÝCH VÝMĚR A DŮSLEDKŮ ŘEŠENÍ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ , ZPF A LPF

IV.1 PLOŠNÉ VÝMĚRY

plocha území určená územním plánem	29.703	m ²
------------------------------------	--------	----------------

plocha území řešená územní studií	28.659	m ²
-----------------------------------	--------	----------------

komentář : rozdílnost celkových ploch vyplývá z upřesnění ochranných pásem , rozšíření řešené plochy o plochu v jihozápadní části území / reflexe na předpokládaný rozvoj území / a pruh pozemku mezi návrhovou plochou a pozemky dráhy / severní část území /

plocha veřejného prostranství	6.764	m ²
-------------------------------	-------	----------------

z toho plochy zpevněné komunikace, chodníky, vjezdy na pozemek, parkovací plochy , ostatní zpevněné	2.988	m ²
---	-------	----------------

z toho plochy zeleně	3.776	m ²
----------------------	-------	----------------

plocha parcel pro výstavbu RD	21.910	m ²
-------------------------------	--------	----------------

IV.2 DŮSLEDKY ŘEŠENÍ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Řešené území je územním plánem vymezeno pro bydlení individuální v návaznosti na stabilizované plochy zastavěného území . Účelem zástavby je trvalé bydlení v rodinných domech a zajištění její obsluhy . Řešené území bude zajištěno veřejnou technickou infrastrukturou a dopravní obslužností. Nové domy budou napojeny na vodovod,plynovod,elektřinu, splaškovou kanalizaci . Nová zástavba je v přímé návaznosti na obecní páteřní komunikaci / parcela 2226/8 / - /dříve státní komunikace „ Liberec – Ústí nad Labem „ / a stávající zástavbu podél této komunikace .

Nová zástavba v přímé návaznosti na výše uvedené nepřivodí podstatné negativní vlivy na stávající stav životního prostředí při výstavbě ani vlivem provozu, ani neomezí ochranu zvláštních zájmů.

IV. 3 DŮSLEDKY ŘEŠENÍ NA ZÁBOR ZEMĚDLSKÉ PŮDY

Zábory zemědělské půdy jsou v tomto rozsahu :

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ CELKEM		5.471	m²
z toho BPEJ	7.47.0	536	m ²
z toho BPEJ	7.47.10	1.627	m ²
z toho BPEJ	7.47.42	3.308	m ²
z toho plochy zpevněné		2.704	m²
komunikace, chodníky, vjezdy na pozemek,parkovací plochy , ostatní zpevněné			
z toho BPEJ	7.47.0	42	m ²
z toho BPEJ	7.47.10	949	m ²
z toho BPEJ	7.47.42	1.376	m ²
z toho plochy zeleně		3.104	m²
z toho BPEJ	7.47.0	494	m ²
z toho BPEJ	7.47.10	678	m ²
z toho BPEJ	7.47.42	1.932	m ²
PLOCHA PARCEL PRO VÝSTAVBU RD		21.805	m²
z toho BPEJ	7.47.0	5.549	m ²
z toho BPEJ	7.47.10	9.686	m ²
z toho BPEJ	7.47.42	7.570	m ²

IV. 4 DŮSLEDKY ŘEŠENÍ NA LESNÍ PŮDY

Zábory půdy ze v tomto řešení nevyskytuje