

# ÚZEMNÍ STUDIE

## Lokalita Vratislavice nad Nisou - AQUEL Bohemia

### Základní údaje

#### 1.1 Hlavní cíle řešení

Cílem a účelem územní studie je posoudit, prověřit a navrhnout možná řešení vybraných problémů, případně úprav nebo rozvoj některých funkčních systémů v území, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání v území.

Podle požadavků zadavatele je navrženo kvalitní využití a zástavba v území včetně dořešení napojení na veřejnou technickou a dopravní infrastrukturu. Navrhovaná výška a hmota objektů respektuje okolní zástavbu bez nepřijatelných výškových a hmotových dominant, které by narušovaly architektonický charakter území a významné průhledy. Navrhovaná lokalita je řešena komplexně s požadavky na územně technická a organizační opatření nezbytná k dosažení optimálního uspořádání a využití území tak, aby byl zabezpečen trvalý soulad přírodních, krajinných, civilizačních a kulturních hodnot v území.

Územní studie vychází z územního plánu Liberce z 06/2002 v platném znění, podle něhož se jedná o návrhové plochy smíšené ostatní /služby, obchod a drobná výroba/. Návrh splňuje požadavky stavebního zákona, příslušných vyhlášek a platných norem.

#### 1.2 Vyhodnocení souladu s územním plánem města Liberec

Územní studie navazuje na koncepci stávajícího i rozpracovaného Územního plánu města Liberce v této části a je v souladu s vymezením funkčních ploch. Podle územního plánu Liberce z 06/2002 v platném znění se jedná o návrhové plochy smíšené ostatní SS /služby, obchod a drobná výroba/. Jedná se o plochy, které jsou určeny pro komerční účely s převažujícími obslužnými činnostmi, obchodem a drobnou výrobou. Navrhované stavby firem Euroheat s r. o. a Aquel Bohemia jsou v souladu s funkčním využitím těchto ploch.

#### 1.3 Vyhodnocení splnění zadání

Územní studie je zpracována na základě podkladů - zadání pro zpracování územní studie - lokalita Vratislavice nad Nisou - Aquel Bohemia, vydaných Magistrátem Města Liberec, Odbor hlavního architekta v březnu 2013. Územní studie je zpracována v návaznosti na existující DUR, DSP Euroheat s r.o. /vydáno pravomocné územní rozhodnutí a stavební povolení/ a na rozpracovanou dokumentaci DUR Aquel Bohemia s r.o. Zpracovatelem obou dokumentací je RIP - stavební projekty, Františkovská 31, 460 01 Liberec 3, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby ing. Richard Dlouhý, č. aut. ČKAIT 0500507 a ing. Petr Trávníček.

Dokumentace DUR sídla Aquel Bohemia s r.o. stavbu na pozemcích 1736/3, 1736/6 /vl. Aquel Bohemia s r.o./, s dotykem parcely 1736/4 /vl. SM Liberec/, společně se stavbou sídla společnosti Euroheat s r.o. na p. č. 1736/1, 1852/3 /vl. Euroheat s r.o./ s dotykem parcely 1736/4 /vl. SM Liberec - trvalý travní porost/ řeší komplexně danou lokalitu tak, že ve výsledku splňuje požadavky územního plánování pro danou rozvojovou lokalitu, vyjádřené v zadání územní studie.

Jediný pozemek, který zde není řešen, je východní část parc. č. 1852/4 k. ú. Rochlice u Liberce, tvořící úzký pruh na západním okraji rozvojové lokality. Vlastníkem předmětného pozemku je Miroslav Rovný, ten však nespolečně pracuje a jeho zájmy tak nemohou být v PD zohledněny /není známo, zda vůbec a jaký má s pozemkem záměr/.

#### 1.4 Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování

Studie respektuje cíle územního plánu města Liberec a je navržena v souladu s přírodními,

krajinnými, civilizačními a kulturními hodnotami v území v rámci udržitelnosti místního rozvoje. K řešení lokality bylo přistupováno komplexně s požadavkem na územně technická a organizační opatření nezbytná k dosažení optimálního uspořádání a využití území.

## Řešení studie

### 2.1 Vymezení řešeného území

Řešené území dle zadání je v územním plánu obce Liberec vedeno jako sektor jihovýchod, lokalita jižně od ulice Rochlická. Pozemky dané lokality jsou v k. ú. Vratislavice nad Nisou - parc. č. 1736/1, 1736/3, 1736/4, 1736/6, 1728, 1852/3, a v k. ú. Rochlice u Liberce - východní část parc. č. 1852/4. Podle územního plánu Liberce z 06/2002 v platném znění se jedná o návrhové plochy smíšené ostatní SS /služby, obchod a drobná výroba/.

### 2.2 Návrh urbanistické koncepce, regulační prvky plošného a prostorového uspořádání Etapizace výstavby

Stavba bude probíhat ve dvou etapách

1. etapa - přeložka kanalizace
2. etapa - sídlo Aquel Bohemia s. r. o.



#### Hmotové a výškové přizpůsobení záměrů

Navrhovaná stavba Aquel Bohemia je dvou až třípodlažní objekt, rozdělený hmotově na tři části. Směrem k ulici Rochlická je navržen subtilní objekt vedení společnosti - válec s eliptickým půdorysem 24,2 x 12m s výškou 9,5m nad terénem, výškově osazený cca 1,5m pod úroveň komunikace Rochlická. Stavba se směrem k ulici promítá pouze šířkou cca 24m a relativní výškou cca 8m eliptického válce, která odpovídá zhruba rozměrům stavby Euroheat s. r. o. na sousedním pozemku. Směrem od komunikace do hloubky parcely hmota stavby klesá na 8,0m /administrativní část, prodejní sklad/. Takto navržená stavba nevytváří žádné výškové ani hmotové dominanty v dané lokalitě, naopak se sousední navrženou stavbou Euroheat s. r. o. hmotově při pohledu od ulice Rochlická hmotově souzní. Navržený reklamní pylon je subtilní konstrukce vysoká 4,8m.

### **Požadavky na umístění v zátopovém území**

Lokalita se v jihozápadní části částečně nachází v záplavovém území vodoteče Lužické Nisy. Navrhovaná zástavba je nepodsklepená, umístěná na vyvýšené plošině v dostatečné výšce nad úrovní vzduté hladiny řeky. Usnadnění průtoku záplavové vody je řešeno plynulým svahováním ve směru toku vodoteče.

### **2.3 Limity využití území**

Navrhované využití území a jeho stavebně technické řešení komplexně splňují limity stanovené pro dané území

- Navržená zástavba respektuje vedení inženýrských sítí včetně jejich ochranných pásem /tepl vod, kanalizační stoka, komunikační vedení, ochranné pásmo komunikačního zařízení, radioreléový spoj. Součástí PD je přeložka kanalizační stoky. Navrhované řešení je projednáno a odsouhlaseno u příslušných správců IS.
- Navržená zástavba respektuje ochranné pásmo regionální dráhy. Navrhované řešení je projednáno a odsouhlaseno u příslušných správců dráhy.
- Navržená zástavba respektuje zónu havarijního plánování v návaznosti na záplavové území blízkého vodního toku Lužické Nisy
- Navržená zástavba respektuje záplavové území Lužické Nisy, jímž je řešená lokalita dotčena a území zvláštní povodně pod vodním dílem. Navrhované řešení je projednáno a odsouhlaseno u příslušného správce vodního toku.



*návrh sídla Aquel Bohemia s r.o.- nadhledová perspektiva*

## **2.4 Návrh řešení dopravy, občanského a technického vybavení**

### **2.4.1 Řešení požadavků na dopravu**

#### **Napojení lokality na celoměstské komunikace- ul. Rochlická**

Obě navrhované stavby v lokalitě - sídlo Aquel Bohemia s r.o. a sídlo Euroheat s r.o. budou dopravně napojeny na ulici Rochlická v souladu s platným rozhodnutím MML OD o připojení stavby ke komunikaci.

### **Prognóza intenzit dopravy generované navrhovanou zástavbou**

Navrhovanou zástavbou bude generována minimální dopravní zátěž, 48 stání osobních aut /31 stání Aquel + 17 stání Euroheat/ obrátkovost max. 3- t. j. cca 150 osobních aut a cca 10 nákladních aut pro zásobování denně.

### **Účastníci provozu**

Návrh řeší dopravu pro všechny účastníky provozu /pěší doprava probíhá na stávajícím chodníku/, vč. vymezení prostoru pro cyklostezku na pozemku parc. č. 1736/4. Návrh je zpracován s ohledem na bezpečnost účastníků provozu.

### **Doprava v klidu**

Navržená stání jsou navržena na pozemku stavebníků v celkovém počtu 48 / 3 stání pro vozíčkáře, z toho pro Aquel Bohemia s. r. o - počet stání 31 / 2 stání pro vozíčkáře, pro Euroheat s.r.o. - počet stání 17 / 1 stání pro vozíčkáře. Navržený počet stání odpovídá normovým hodnotám navrhované kapacity staveb a je odsouhlasen DÚ MML.



## **2.4.2 Řešení požadavků technické infrastruktury**

### **Vodovod**

Lokalita je zásobena z vodovodního řádu PE 63, uloženého v zemi v prostoru ulice Rochlická v souladu se souhlasem SČVK

### **Kanalizace**

Hlavní kanalizační stoka / splašková kanalizace KA 300 + odlehčovací větev BE 300 /, vedoucí napříč územím stavby Aquel Bohemia s.r.o. bude přeložena dle samostatné PD schválené SČVK. Splašková kanalizace navrhované stavby Aquel Bohemia s.r.o. bude napojena na přeloženou stoku KA 300, zaústěnou na městskou ČOV, v souladu se stanoviskem správce kanalizace. Stavba Euroheat s.r.o. je ve stádiu vydaného pravomocného stavebního povolení a připojení k IS je vyřešeno odsouhlaseným způsobem.

### **Dešťová kanalizace**

Dešťová kanalizace stavby Aquel Bohemia s.r.o. bude napojena přes odlučovač RL do přeložené stoky odlehčovací větve kanalizačního řádu - dešťové kanalizace BE 300, zaústěné do Lužické Nisy. Stavba Euroheat s.r.o. je ve stádiu vydaného pravomocného stavebního povolení a

připojení k IS je vyřešeno odsouhlaseným způsobem.

### **Elektro NN**

Pro stavbu Aquel Bohemia s r.o. byla se správcem sítě ČEZ Distribuce a.s. projednáno a odsouhlaseno dostatečné připojení na síť NN. Objekt sídla Euroheat s.r.o. bude rovněž připojen na síť NN ČEZ Distribuce a.s., stavba je ve stádiu vydaného pravomocného stavebního povolení a připojení k IS je vyřešeno odsouhlaseným způsobem.

### **Vytápění**

Pro stavbu Aquel Bohemia s r.o. bylo navrženo lokální vytápění elektrickým tepelným čerpadlem /bez nutnosti vrtů/ z distribuční sítě ČEZ a zemním plynem z distribuční sítě RWE, projednáno a odsouhlaseno se správcem sítě. Objekt sídla Euroheat s.r.o. bude rovněž vytápěn lokálně tepelným čerpadlem systémem vzduch/voda, stavba je ve stádiu vydaného pravomocného stavebního povolení a připojení k IS je vyřešeno odsouhlaseným způsobem.

### **Řešení protipovodňové ochrany území**

Území se nachází v koridoru pro umístění staveb a opatření pro snižování ohrožení území povodněmi P09 Lužická Nisa, Jablonec nad Nisou - Hrádek nad Nisou, který je vymezený v Zásadách územního rozvoje Libereckého kraje účinných ke dni 22. 1. 2012.

Obě navrhované stavby sídla Aquel Bohemia s r.o. a Euroheat s r.o. byly projednány a odsouhlaseny správcem povodí toku Lužické Nisy m. j. s ohledem na ochranu území proti povodním v záplavovém území Lužické Nisy. Stavby tak respektují podmínky stanovené správcem toku a místně příslušným vodoprávním úřadem v souladu s vyhláškou územního plánu Liberce.

Stavba Aquel Bohemia s r.o. je navržena na umělé terénní figuře, která je vyvýšena o cca 5-6 m nad terénem v údolní nivě P09 Lužické Nisy. Hrana vyvýšené terénní figury běží zhruba ve směru toku vodoteče, je rovnoběžná s liniovými stavbami situovanými v blízkosti pozemků stavby - trať ČD a nadzemní parovod na nezastavěné části pozemku stavby. Stavba se údolní nivě Lužické Nisy nijak nedotkne, naopak, řeší uspokojivě plynulý průtok vzduťých vod. Svah je řešen jako plynulý, průběžný, v místě nejvyššího výškového rozdílu je navržena opěrná stěna z gravitačních tvárníc.

Podobné navazující řešení má i stavba Euroheat s r.o., která je ve stádiu vydaného pravomocného stavebního povolení a protipovodňová ochrana je vyřešena.

### **2.5 Vymezení pozemků veřejně prospěšných staveb a asanačních úprav**

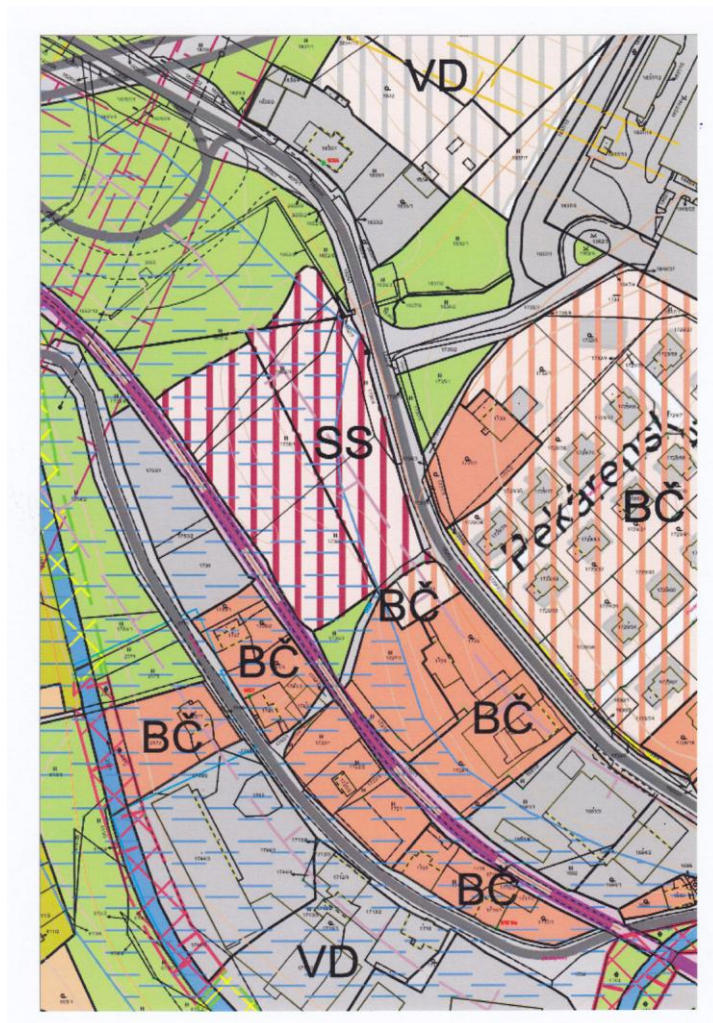
Podél hranice pozemku 1736/6 je souběžně s komunikací Rochlická možné v budoucnu zřídít veřejně prospěšnou stavbu - cyklostezku. Jedná se o pozemky 1736/4, 1820/2.

### **2.6 Návrh řešení požadavků civilní ochrany**

Požadavek se neuplatňuje

### **2.7 Vyhodnocení důsledků řešení na životní prostředí, ZPF a PUPFL**

Návrh řeší plochy ochranné a doprovodné zeleně severovýchodním směrem k ulici Rochlická, jihozápadním a jihovýchodním směrem. Doprovodná zeleň odděluje smíšené plochy s navrhovanou zástavbou účinným pásem ochranné zeleně od ploch bydlení, které však nejsou v bezprostřední blízkosti navrhovaných staveb. Koeficient zeleně na pozemcích stavby min. 40% je dodržen. Navrhovanou výstavbou prakticky nedojde ke zrušení stávající zeleně.



### Výpočet a vynětí ze Zemědělského Půdní ho fondu ZPF

p. p. č.	výměra (m2)	výměra pro odnětí (m2)		BPEJ
17366	2780	budovy	1 110	858 00
		zpevněné plochy	1 570	
17363	0	budovy	0	858 00
		zpevněné plochy	0	
		<b>CELKEM</b>	<b>2 680 m2</b>	

Výměra pro odnětí celkem : **2 680 m2 (BPEJ 858 00)**

Cena půdy podle přílohy č. 22 k vyhl. č. 3/2008 Sb.: 4,11 Kč / m2

Faktory ŽP, které budou negativně ovlivněny (část B) : nejsou

Ekologická váha vlivu: 1

Základní sazba odvodů za odnětí: 4,11 Kč/m2

Snížená sazba odvodů za odnětí půdy :  $4,11 * 0,2 = 0,822 \text{ Kč} / 1 \text{ m}^2$

II. třída ochrany: koef.6

Výsledná sazba odvodů:  $0,822 * 6 = 4,932 \text{ Kč/m}^2$

**Odvody za odnětí celkem :  $4,932 * 2680 = 13 217,76,- \text{ Kč}$**

## **2.8 Návrh lhůt aktualizace**

Lhůty aktualizace se nenavrhují vzhledem k pozici lokality v zastavěném území města.

## **3. Údaje o počtu listů územní studie a seznam výkresů**

1	Situace širších vztahů	M 1: 500
2	Komplexní urbanistický návrh + Výkres regulací	M 1: 200
3	Výkres veřejně prospěšných staveb	M 1: 500
4	Výkres dopravní napojení inženýrské sítě	M 1: 500
5	Výkres vyjmutí zastavěné plochy ze ZPF	M 1: 500

## **4. Regulativy**

V daném území se rozhoduje dle platného územního plánu v plochách označených SS.

v Liberci červenec 2013

ing. Richard Dlouhý, č. aut. ČKAIT 0500507

ing. Petr Trávníček

RIP - stavební projekty, Františkovská 31, 460 01 Liberec 3