IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Akce:	Územní studie ÚS.5 **Křižany, K Osečné** (v textu též studie, ÚS.5)
Fáze:	Návrh
Pořizovatel:	Magistrát města Liberec Odbor územního plánování Nám. Dr. E. Beneše 1, 460 59 Liberec 1
Objednatel	Tempové závody, s.r.o. Humpolecká 1886/26, 140 00 Praha - Krč
Zhotovitel:	Ing. arch. Jiří Plašil Fučíkova 137/10, 460 01 Liberec 5
Číslo zakázky zhotovitele:	011/2023
Datum zpracování:	09/2024

AUTORSKÝ KOLEKTIV

Vedoucí projektant	Ing. arch. Jiří Plašil
Zodpovědný projektant	Ing. arch. Jiří Plašil
Dopravní infrastruktura	Ing. Ladislav Křenek
Energetická infrastruktura	Elcentr Liberec
Vodohospodářská infrastruktura	Ing. Leoš Slavík

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI

NÁVRH

	Kapitola	Strana
A	**Návrh urbanistické koncepce**	**3**
B	**Podmínky funkčního a prostorového uspořádání**	**4**
C	**Návrh řešení dopravní a technické infrastruktury**	**7**
D	**Návrh řešení občanského vybavení, veřejných prostranství a zeleně**	**12**
E	**Etapizace**	**12**

ODŮVODNĚNÍ

	Kapitola	Strana
F	**Vyhodnocení souladu s územním plánem**	**14**
G	**Vyhodnocení splnění zadání**	**14**
H	**Údaje o počtu listů ÚS.5 a počtu výkresů k ní připojené grafické části**	**17**

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI

	Výkres	Měřítko
1	**Situace širších vztahů**	**1:5000**
2	**Hlavní výkres**	**1:1000**
3	**Výkres dopravy**	**1:1000**
4	**Výkres inženýrských sítí**	**1:1000**
5	**Výkres etapizace a VPS**	**1:1000**

NÁVRH

A NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE

Návrh zástavby vychází ze základních regulačních podmínek stanovených v územním plánu, které jsou schváleny pro jednotlivé regulační bloky (plochy s rozdílným způsobem využití). Zároveň vychází z analýzy problémů, potenciálů a bariér území.

Územní studie navrhuje využití území v souladu s ÚP pro bydlení v rodinných domech, přičemž důraz je kladen na zapojení navrhované zástavby do sídelní struktury této části obce vč. systému zeleně a propojení komunikačního systému při vědomí, že s ohledem na polohu lokality, její geomorfologii a účel (soudobé bydlení bez vazby na zemědělské hospodaření) nelze dosáhnout přirozeného rozšíření nepravidelného způsobu zástavby historického sídelního pásu obce. Navržené řešení zohledňuje limity v území a navrhuje příslušná opatření k eliminaci zásahu do nich.

S využitím maximálního limitu ÚP je území rozděleno na 34 stavebních pozemků, při jejichž uspořádání kolem nové vnitřní okružní komunikace byly dohodnuty úpravy hranic vlastnických vztahů. Umístění zařízení místní technické infrastruktury v řešeném území nevyvolává potřebu návrhu uvolnění území od těchto zařízení.

Při návrhu územní studie byla provedena pracovní analýza různých typologií a jejich možné aplikování na území. Výsledkem je návrh zástavby doporučených typů samostatně stojících rodinných domů venkovského typu velikosti odpovídající v obci se vyskytujícím stavbám. Objekty RD jsou dispozičně prověřeny s tím, že graficky dokumentované půdorysy využívají dostupného koeficientu zastavění, možností osazení na mírně svažitém terénu, oslunění a výhledů do navazující rekreační krajiny.

Návrh 34 nových RD odpovídá demografické analýze provedené pro ÚP, ze které vyplynula opodstatněnost zařazení předmětné lokality do zastavitelných ploch s orientační kapacitou 34 RD.

Územní studie je vypracována s prvky regulačního plánu (regulační čáry, výšky)

Odůvodněním prostorové struktury relativně pravidelně uspořádané zástavby RD jsou vstupní podmínky homogenní konfigurace severozápadního svahu řešeného území a dosavadní charakter zástavby historického území obce, s nímž není lokalita přímo propojena.

Hierarchizace prostorů zástavby rodinnými domy se omezuje na veřejné a soukromé prostory, přičemž kromě k pobytu a rekreaci využitelných komunikací charakteru obytné zóny se navrhuje samostatné veřejné prostranství ve středu lokality.

Lokalita je koncipována s dvojím dopravním připojením na krajskou silnici s umožněnou veřejnou pěší prostupností do navazující rekreační krajiny.

Lokalita i přes svůj rozsah a pronikání do volné krajiny nenarušuje koncepci krajinné zeleně ÚP, vnitřní kostru sídelní zeleně tvoří především uliční zelené pásy s možností umístění vjezdů na pozemky a uličních stromořadí.

Prostorově významnější dřeviny dotváří dominantní místa křižovatek a vymezují prostor veřejného prostranství s mlatovým povrchem, místy pro sousedské setkávání, výhledy a osluněním, dětskými hřišti, prolézačkami, hřišti (petanque), lavičkami, altány a pítky.

Přestože obec nezažívala v posledních letech masivní výstavbu rodinných domů a s tím spojený nárůst obyvatel, v územním plánu se koncepčně připravila nejen na napojení lokality na dopravní a technickou infrastrukturu, ale i na umístění adekvátního občanského vybavení v její těsné blízkosti.

Dopravní koncepce popsaná v samostatné kapitole vychází především z umístění nové hlavní obslužné okružní komunikace se dvěma napojeními na krajskou silnici a zajištění obytného charakteru veřejných prostranství.

Lokalita není napojena na systém MHD, celá je však v docházce 600 m od zastávek autobusové dopravy v centru obce.

Územní studie navrhuje maximální retenci dešťových vod na vlastních obytných pozemcích a jejich řízené odvádění ze zpevněných částí veřejných prostranství se zdržením v nových retenčních nádržích, z nichž jedna je navržena v koordinaci se záměry obce za severní hranicí ř.ú.

Pomocí rodinných domů odvrácených od krajské silnice je dotvářena autonomní struktura uličních prostorů obytných ulic s centrálním veřejným prostranstvím.

územní studie na řešeném území, jehož vymezení je oproti ÚP (63.607 m^2) nepodstatně detailně upraveno na výměru 64.917 m^2, vymezuje:

- 52.950 m^2 rozvojových pozemků pro bydlení v RD s kapacitou 34 nových RD o průměrné velikosti stavebního pozemku 1.557 m^2.

B PODMÍNKY FUNKČNÍHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

FUNKČNÍ USPOŘÁDÁNÍ

Lokalita bude využita pro bydlení v souladu s podmínkami územního plánu – plochy smíšené obytné venkovské (SV), které umožňují mimo jiné i umístění občanského vybavení místního významu integrovaného v rodinných domech. Funkční regulativ těchto ploch je územní studií oproti ÚP upřesněn takto:

SV – SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ

HLAVNÍ VYUŽITÍ

trvalé bydlení

rodinné domy

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

rekreační a volnočasové aktivity

stavby a plochy pro rodinnou rekreaci obdobného charakteru trvalého bydlení

oplocení

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

za obecné podmínky

prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hledisek významu v širším území, narušení kvality prostředí, resp. pohody bydlení, charakteru a kapacity napojení na infrastrukturu, vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů

rekreační a volnočasové aktivity

podružné stavby pro obsluhu, občerstvení, fyzickou i duševní hygienu, pokud budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy

správa a údržba

podružné stavby pro skladování, servisní činnosti nesloužící pro hořlavé, chemické látky, které mohou způsobit znečištění životního prostředí

dopravní infrastruktura

parkování a garážování OA, pokud nebude narušen krajinný ráz

integrované stavby a zařízení

občanské vybavení, nerušící výroba, chovatelská a pěstitelská činnost, odstavování vozidel – garáže, pokud bezprostředně souvisí s hlavním nebo přípustným využitím

informační zařízení do 8 m^2 informační plochy, pokud nebude narušen krajinný ráz

krajinné úpravy

vodní toky a vodní plochy do 300 m^2, parkové, sadovnické a zahradnické úpravy, pokud budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy

základní vybavenost území

terénní úpravy s vyloučením těžebních prací a skládek odpadů, opěrné zdi, hráze, propustky a přemostění

krajinné úpravy, revitalizace upravených vodních toků a údolních niv, mokřady, plošné a liniové prvky ochranné a doprovodné zeleně

dopravní obsluha, účelové pozemní komunikace, místní komunikace, případně s vyloučením motorové dopravy, veřejná prostranství, pěší stezky,

technická infrastruktura, liniové stavby a plošně nenáročná zařízení (do 200 m^2) vodovodů, kanalizace, zásobování energiemi, elektronických komunikací, osvětlení, odstraňování odpadů

rekreační a volnočasové aktivity, mobiliář, turistické přístřešky pro ukrytí a odpočinek

kulturní dědictví, stavby drobné architektury kulturního dědictví bez místností pro bydlení a rekreaci

snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a odstraňování jejich důsledků

ochrana území před povodněmi, záplavami, suchem, erozí, hlukem, exhalacemi (např. suché poldry, průlehy, příkopy, větrolamy, zasakovací pásy, protihlukové zdi aj.

oplocenky a ohradníky

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

zejména využití, u kterého existuje zjevné riziko, že naruší pohodu bydlení a kvalitu prostředí plochy smíšené obytné venkovské

PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ

I přes původní rostlý venkovský charakter údolní zástavby Křižan je s ohledem na nedostatek podnětů na homogenním pozemku obtížné a bylo by i falešné novou parcelaci a zástavba lokality navrhnout v uměle neuspořádaném provedení. Charakter lokality navazuje na již povolený novodobý záměr na opačném severním okraji obce při komunikaci k železniční zastávce.

Řešená lokalita obdélníkového tvaru je prostorově vymezená za okrajem historické obytné zástavby obce – zastavěného území. Pravidelná struktura „rozbitá“ zalamováním vnitřní obslužné komunikace vyplňuje prostor mezi hlavní krajskou silnicí a zachovanými plochami zemědělské půdy, přičemž ohraničení lokality stávající náletovou zelení bude koncepčně doplněno.

Podmínky prostorového uspořádání jsou dány územním plánem Křižany v jednotlivých regulačních blocích (plochách s rozdílným způsobem využití) dolním řádkem celkového kódu tak, že 1. pozice (SV) = funkce plochy s rozdílným způsobem využití – smíšená obytná venkovská, 2. pozice (1) = výšková hladina, 3. pozice (15) = koeficient zastavění nadzemními stavbami (Kn), 4. pozice (70) = koeficient zeleně (Kz).

Územní studie řeší umístění staveb rodinných domů v rámci regulačních uličních a stavebních čar.

Uliční čáry definují rozhraní uličních bloků, oddělují stavební pozemky od veřejných prostranství, přičemž definují umístění oplocení.

Stavební regulační čáry vymezují v rámci uličního bloku, resp. stavebního pozemku prostor pro umístění staveb jak vůči veřejnému prostranství, tak vůči vnitrobloku nebo sousedním pozemkům, stavební regulační čáru volnou, která je použita pro řešené území k zajištění rozvolněné struktury zástavby, nelze překročit, avšak zástavba nemusí zasahovat až k ní.

Přesto je dokumentované doporučené umístění RD řešeno tak, aby tvořily uliční frontu, která přispěje k definování urbánního prostoru a pobytového charakteru obytných ulic. Od silnice III. třídy na Druzcov jsou i z důvodu protihlukové ochrany oddáleny.

V případě požadavku KHSLK bude v dalších stupních projektové přípravy při umisťování staveb prokázáno dodržování hygienických limitů hluku z provozu na krajské silnici v budoucích chráněných venkovních prostorech staveb.

Minimální odstup stavebních regulačních čar od veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace, je 6,0 m tak, aby automobily při výjezdu z vrat garáží umožnily jejich uzavření, a přitom stály na vlastním pozemku, předprostor zároveň tvoří návštěvnická parkovací stání,

Minimální odstup stavebních regulačních čar od sousedních pozemků je rovněž 6,0 m, minimální vzájemná vzdálenost samostatných RD 12 m.

Koeficient zastavění (Kn) nadzemními stavbami se stanoví na 15%.

Koeficient zeleně (Kz) se stanoví na 70%.

Výměra části stavebního pozemku, zbývající do 100%, může být zpevněna komunikacemi, terasami, bazény bez zastřešení apod.

Výšková hladina zástavby bude přizpůsobena terénním podmínkám, protože stávající zástavbě v okolí neexistuje. Přípustné je max. 1 podzemní podlaží případně částečně vystupující nad terén, 1 nadzemní podlaží a 1 zakončující podlaží tvořené klasickým podkrovím s jediným přípustným druhem sedlové střechy s hřebenem rovnoběžným s delší stranou půdorysu a vikýři zaujímající max. 40% z delší strany půdorysu.

V celkovém součtu je výška RD max. 9 m měřeno jako největší rozdíl mezi výškami nejvyššího bodu hlavní hmoty stavby a nejnižšího bodu stavby v kontaktu s přiléhajícím terénem v souladu s ÚP. Z tohoto určení výšky jsou vyčleněny vstupy do podzemních podlaží a anglické dvorky v celkové délce 6,0 m na jeden objekt RD.

V souladu s územním plánem stanoveným rázem krajiny KR3 se navrhují rodinné domy venkovského charakteru v nezávazně dokumentovaném uspořádání respektujícím konfigurací terénu, orientaci ke světovým stranám, umístění pobytové části zahrad a zájem na vytvoření uličních prostorů.

RD venkovského charakteru je samostatně stojící stavba pro bydlení malého měřítka s maximálně 2 bytovými jednotkami, která může mít maximálně 1 nadzemní podlaží + 1 obytné podkroví, hmoty hlavních i doplňkových staveb obdélníkového půdorysu o poměru stran min. 1,5, převažující sedlovou střechu (na doplňkových částech – vikýř, garáž, kůlna možná plochá střecha).

Na pozemcích RD převažují obytné zahrady s výrazným uplatněním uměle koncipované sídelní zeleně tvořené domácími druhy dřevin.

Stavby RD budou ctít ráz okolní krajiny, kontext a měřítko historické zástavby obce i kvality architektonického detailu.

Tvar stavebních objektů se upřesňuje poměrem stran obdélníkového půdorysu více než 1,5 : 1 s tím, že vyloučeny jsou srubové stavby všech typů a RD typu „bungalov“ s 1 NP a šikmou střechou o sklonu menším než 40^{o}, které jsou v místním prostředí cizorodým prvkem.

Sedlové střechy budou mít sklon 40^{o} – 50^{o}. Připouští osazení fotovoltaických panelů.

Nároky na přesun zemních hmot a budování opěrných zdí budou omezeny na nutné navázání úrovní zde nepříliš členitého terénu na jednotlivá podlaží RD tak, aby RD nebyly umisťovány na předem vyrovnaný terén.

Doplňkové stavby (např. přístřešky pro uskladnění nářadí), které budou umístěny v zadní části pozemků, ne směrem do hlavního uličního prostoru, musí být v estetickém i proporčním souladu se stavbou hlavní.

Oplocení směrem do veřejného prostranství se navrhuje bez nadzemní podezdívky s minimální mírou transparentnosti 40% do výšky max. 1,5m. (nevztahuje se na živé ploty doplněné řídkým pletivem), mezi jednotlivými pozemky postačí drátěné pletivo.

Na fasády budou použity nátěry lomených odstínů přírodních barev nebo obklady přírodními materiály v přirozeném zbarvení.

Mimo stavební pozemky řešené koeficientem zeleně budou zpevněné plochy veřejných prostranství minimalizovány, ve vhodných případech budou použity vysoce vody propustné povrchy.

Uspořádání vnitřního uličního prostoru určeného pro smíšený provoz pěších a vozidel je utilitární, v doprovodných pásech je lemován jednostrannou alejí drobných dřevin a další okrasnou zelení keřových porostů nekolidující s vjezdy na pozemky tvořícími výhybny, parkovacími místy a ochrannými pásmy místních inženýrských sítí.

Detailní řešení uspořádání veřejných prostranství je s ohledem na regulaci zástavby stavebními regulačními čarami a s tím spojené pouze doporučené umístění stavebních objektů přesunuto do dalších stupňů projektové přípravy, která bude řešena již v spolupráci s konkrétními stavebníky.

Na plochách pro bydlení se stanovuje požadavek zajistit při respektování platnosti ČSN 73 6110 pro obyvatele min. 1 stání / 100 m^2 CUP bytů v rodinných domech + pro návštěvníky 1 stání / 1 000 m^2 CUP bytů v rodinných domech.

Parkovací stání osobních automobilů rezidentů a jejich návštěv budou řešena na vlastním pozemku, garáže se doporučují z důvodů tepelně technických řešit jako samostatné, avšak z důvodů uživatelského komfortu a proporcí staveb stavebně propojené s domem.

Parkování návštěvníků lokality je možné podle jejich charakteru na vlastních pozemcích RD nebo na parkovacích pásech v rámci vymezených dopravně zklidněných komunikací, vzhledem k vypočtené potřebě pro 34 nových RD se jedná o cca 7 návštěvnických stání.

Stanoviště popelnic budou řešena na vlastním pozemku formou kiosků zabudovaných do kompaktní části oplocení spojené s kiosky inženýrských sítí a upevnění vstupních bran.

Místo pro sběr tříděného odpadu je umístěno na veřejném prostranství při jižním vstupu do lokality u obecního parkoviště pro DPS a další občanské vybavení (MŠ) tak, aby bylo dobře dostupné, avšak nenarušovalo pobytovou kvalitu veřejného prostoru.

Sjezdy na pozemky budou navrženy tak, aby byl minimalizován zábor půdy.

Výstavbou nesmí dojít k narušení hydrologických a odtokových poměrů území.

Koncepcí lokality je nově zajištěna pěší prostupnost územím v návaznosti na navazující území krajiny.

C NÁVRH ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

ŠIRŠÍ VZTAHY

Lokalita ÚS Křižany, K Osečné je jednoznačně definována prvky vyšší dopravní kostry – krajskou sinicí II/592, která je v ÚP navržena k převedení do silnic III. třídy, kategorie silnice je S 7,5/60. Na tuto komunikaci je ve dvou místech lokalita dopravně připojena.

DOPRAVNÍ SÍŤ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Dopravní obsluha řešeného území je s ohledem na jeho tvar a způsob připojení navržena novou zokruhovanou dopravně zklidněnou komunikací se smíšeným provozem v obousměrném jednopruhovém uspořádání – kategorie MO2 8/4/20 s výhybnami v místech vjezdů na stavební pozemky.

Úseky napojující tuto smyčku na vyšší dopravní kostru jsou navrženy rovněž se smíšeným provozem v obousměrném dvoupruhovém uspořádání – kategorie MO2 10,5/5,5/20.

Zklidnění dopravy bude dosaženo fyzickými úpravami komunikací (ne pouze pomocí dopravního značení), např. s využitím prvků obytná ulice (podle TP 103).

Hlavní dopravní prostor vozovek dopravně zklidněných komunikací zaujímá 4,0 m, resp. 5,5 m, chodníky se nenavrhují, případné objíždění vozidel je možné v celé trase u vjezdů na pozemky nebo v pásech s možností pohotovostního parkování.

Bezmotorová doprava je součástí hlavního uličního prostoru. Návrhová rychlost je 20 km/h – režim „obytná zóna“.

Detailní uspořádání komunikací uvnitř řešeného území je ve studii specifikováno pouze orientačně s ohledem na pouze doporučené umístění stavebních objektů a tím i vstupů a sjezdů na pozemky.

Navržené prostorové uspořádání a stavebnětechnické řešení komunikací umožní dosáhnout veškeré zástavby v lokalitě vozidly těžké požární techniky, záchranných složek i „technologické dopravy“ (výstavba, odpady, stěhování apod.).

BEZMOTOROVÁ DOPRAVA, MHD

Návrh dopravy je zpracován tak, aby odpovídajícím způsobem řešil situaci i pro pěší a cyklisty zejména z hlediska prostupnosti území.

Při stavebním uspořádání komunikací v lokalitě jako „obytná zóna“ je obecně zajištěn bezpečný obousměrný průchod a průjezd pro účastníky provozu bezmotorové dopravy řešeným územím. Ten je doplněn v důležitých směrech o čistě pěší propojky do navazující rekreační krajiny:

Umístění cyklotrasy č.25,3007 na krajské silnici není návrhem územní studie dotčeno.

Z hlediska MHD je řešené území obslouženo z autobusových zastávek umístěných v centru obce s docházkou maximálně 600 m do celé lokality, což je společně s intenzitou autobusových spojů přiměřeně motivující pro využití MHD na úkor IAD.

Železniční zastávka Křižany je umístěna na opačném konci obce ve vzdálenosti cca 2 km.

DOPRAVA V KLIDU

Trvalá odstavná stání a garáže residentů v počtu 68 stání budou řešena ve stavebních objektech integrovaných nebo připojených k objektům RD nebo volně umístěná na pozemcích k nim příslušejících. Parkovací stání pro vozidla návštěvníků lokality v počtu převyšujícím požadavky (7 stání) jsou umožněna v rámci doprovodných parkovacích pásů.

HLUK Z DOPRAVY

Rozvojová lokalita je okrajově zasažena hlukem ze stávající krajské silnice přiléhající k východní hranici lokality. Rozsah hlukové izofony generované hlukem z komunikace podle posouzení provedeného pro ÚP je zakreslen v Hlavním výkresu (2) a Výkresu dopravy (3). Izofona zasahuje do pozemků pro bydlení, jejich velikost však umožňuje jak umístění vlastních RD a obytných částí zahrad mimo její dosah, tak výsadbu izolační zeleně.

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

VODOVOD

Výpočet potřeby vody pro návrhovou lokalitu

Pitná voda						
Denní potřeba vody			obyvatelstvo	100	l/os.den	
			vybavení	10	l/os.den	
Denní potřeba vody			obyvatelstvo	**110**	l/os.den	
Koeficient denní nerovnoměrnosti			Kd =	1.5		
Koeficient hodinové nerovnoměrnosti			Kh =	2.1		
Počet obyvatel (EO)			RD	5	EO	
Průmyslové a obslužné plochy			zaměstnanci	70	l/os.den	

			potřeba vody			
OBJEKT	počet	celkem	denní pr.	denní max.		max.hod.
	jednotek, m^2	(EO, ZAM.)	m^3/den	m^3/den	l/s	l/s
RD-návrh	34 BJ	170	18,70	28,05	0,32	0,68
občanské vybavení-návrh	-	-	-	-	-	-
průmysl-návrh	-					
Celkem	**34 BJ**	**170**	**18,70**	**28,05**	**0,32**	**0,68**

Pozn.: do denní potřeby vody na obyvatele byla započítána i potřeba případně integrovaného občanského vybavení, nebyla vyčíslována zvlášť

V obci je vybudován veřejný vodovod se čtyřmi tlakovými pásmy. Vlastníkem vodovodu je obec Křižany, provozovatelem Severočeské vodovody a kanalizace a.s.

Obec má vlastní vodní zdroj v bývalém fluoritovém dolu Křižany a vrtanou studnou v Žibřidicích.

ÚP Křižany podporuje rozšíření vodovodu z dostatečných vlastních zdrojů zejména do rozvojových ploch vymezených v ÚP Křižany včetně řešené lokality.

Nejbližší stávající vodovodní řad je uložen 220 m severně od řešeného území v ulici U pošty. Na tento řad bude lokalita napojena přívodním řadem délky cca 240 m vedeným v souladu s návrhem ÚP podél silnice II. (III.) třídy.

Alternativou je řešení koordinované se záměrem obce na vybudování domova seniorů, v takovém případě postačí připojení délky 20 m k zakončení vodovodu pro tento záměr.

V uliční síti lokality budou z přívodního řadu realizovány nové zokruhované veřejné uliční řady z trub plastových HDPE 90, vodovodní přípojky k RD budou provedeny v profilu PE 32.

Napojení přípojek na nový veřejný vodovod bude řešeno vždy v přímém úseku vodovodního řadu navrtávací armaturní sestavou se zemním uzávěrem. Ukončení přípojky na pozemku bude řešeno vodoměrovou sestavou osazenou v šachtě za hranicí pozemku (za oplocením), případně bude vodoměr umístěn v RD při splnění podmínek daných standardy provozovatele.

Na navrženém veřejném vodovodu budou dle požadavku provozovatele osazeny v potřebném počtu provozní hydranty DN 80, z nichž vybrané budou sloužit HZS.

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

Nepřipouští se individuální zásobování pitnou vodou.

SPAŠKOVÁ KANALIZACE

Bilance odpadních splaškových vod odpovídá bilanci pitné vody.

V obci není vybudována kanalizace pro odvod odpadních splaškových vod. Odpadní splaškové vody z jednotlivých nemovitostí jsou zachycovány v septicích či žumpách s přepady zaústěnými do Ještědského potoka a dalších vodních toků.

ÚP Křižany navrhuje v lokalitách, kde lze ekonomicky sdružit kanalizaci pro odvedení odpadních splaškových vod, vybudovat novou dílčí stokovou síť s jejich odpovídajícím čištěním na místních ČOV. Tyto parciální systémy jsou navrženy v rozvojových lokalitách Křižany centrum jih, Křižany u cihelny, Žibřidice centrum a v Křižanech pro zástavbu k nádraží.

Konkrétně pro řešenou lokalitu je vymezena nová zastavitelná plocha Z.46 technické infrastruktury – vodní hospodářství pro místní ČOV1. Projekční příprava této ČOV v současnosti probíhá s tím, že bude řešena jako modulární s prvotním napojením řešené lokality a následným rozšiřováním pro napojení dalších soukromých a obecních producentů odpadních vod. Odtok z ČOV bude zaústěn do Ještědského potoka.

Napojení lokality na ČOV bude provedeno uliční stokou délky cca 170 m vedenou v obecní komunikaci přes budoucí obecní rozvojovou lokalitu Z.44 (je předmětem připravované ÚS.4).

Při koordinovaném řešení se záměrem obce na vybudování domova seniorů lze nahradit samostatné čištění pro objekt domova seniorů připojením na tuto stoku a rozšířením ČOV1.

V uliční síti lokality budou z této stoky vevedeny nové veřejné uliční řady splaškové kanalizace. Gravitační stoky budou navrženy z materiálu KTH DN 300 se spády dle konfigurace terénu minimálně 1,0%. Na trubních vedeních kanalizace budou rozmístěny revizní šachty v max. vzdálenosti 50 m a na všech lomových bodech. Krytí trubních vedení je uvažováno min. 1,5 m.

Jednotlivé objekty RD budou do veřejných stok napojeny pomocí samostatných kanalizačních přípojek DN 150-200. Přípojky budou napojeny přímo do revizních šachet na stokách.

Z každého objektu bude samostatně vyvedena vnitřní kanalizace, která bude na tyto kanalizační přípojky napojena.

V celé řešené lokalitě se nepřipouští individuální likvidace odpadních vod.

DEŠŤOVÁ KANALIZACE

V lokalitě není vybudována stávající dešťová kanalizace. V okolí se nachází Ještědský potok procházející těžištěm obce a další vodní toky. Dešťové vody jsou odváděny pomocí příkopů struh a propustků do potoka a vsakovány do terénu.

Likvidace dešťových vod tam, kde to dovolují lokální poměry, poměry v podloží a stupeň případného znečištění těchto vod bude řešena především jejich vsakováním do terénu v místě, přitom nebudou změněny odtokové poměry v území.

Srážkové vody ze střech a zpevněných částí soukromých pozemků, pokud je to možné, budou likvidovány na příslušném pozemku akumulací do retenčních nádrží s řízeným odtokem a druhotným využíváním (zálivka, užitková voda) nebo zasakováním (vypouštěním přes půdní vrstvy do vod podzemních).

Komplexní řešení dešťové kanalizace se navrhuje v souvislosti s budováním páteřní obslužné komunikace. Čisté dešťové vody z veřejných prostranství budou sváděny pomocí otevřených zasakovacích příkopů podél komunikací do dvou navržených víceúčelových retenčních nádrží, z nichž jedna je navržena v koordinaci se záměry obce za severní hranicí ř.ú., jejichž velikost určí hydrotechnický výpočet.

Pro napojení jednotlivých objektů/pozemků budou do odvodňovacích příkopů zřízeny samostatné havarijní dešťové kanalizační přípojky DN 150. Obecně by nemělo dojít k navýšení stávajícího odtoku z území.

Dešťová voda z parkovacích stání bude odváděna přes odlučovač ropných látek.

Jako variantní řešení se nabízí svádění čisté dešťové vody z veřejných prostranství pomocí obrub k uličním vpustím a jimi do vsakovacích bloků, jejichž velikost a vzájemné vzdálenosti určí hydrotechnický výpočet – předběžně 1 vsakovací blok na 200 m^2 zpevněné komunikace.

KOMPLEXNÍ POHLED NA ENERGETIKU ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ, ENERGETICKÁ BILANCE

Řešené území nemá úplné energetické vybavení. Primárně využitelnou energií je zde při obtížné dostupnosti zemního plynu, který je veden vysokotlakým plynovodem cca 850 m jižně od lokality, elektrická energie.

Důležitým potenciálem v území je využití obnovitelných zdrojů energií – využívání tepelných čerpadel, sluneční energie pomocí solárních kolektorů nebo fotovoltaických panelů, rekuperace tepla a pod.

Pro navrženou výstavbu v řešeném území lze po ověření nedostupnosti zemního plynu předpokládat následující skladbou energetických vstupů:

- vytápění - tepelná čerpadla, sluneční energie, elektrická energie
- ohřev TUV - elektrická energie, sluneční energie, tepelná čerpadla
- domácí technologie - elektrická energie

Energetická bilance má pouze informativní charakter. Je velmi obtížné určit vývoj cen jednotlivých druhů energií, od kterého se vyvíjí poptávka na trhu.

Energetická bilance řešené lokality:

Druh výstavby	Počet b.j.	Elektrická energie	Zemní plyn	Ostatní energie
		Pmax (kW)	Pmax (kW)	Pmax (kW)
RD izolované	34	204	-	340
Celkem	**34**	**204**	**-**	**340**

VYTÁPĚNÍ

Řešená lokalita není v dosahu systému CZT, potažmo SZTE.

Podle současného trendu bude vytápění lokality řešeno nestandardním i když stále více se prosazujícím způsobem. Tepelná energie bude získávána pomocí tepelných čerpadel umístěných na vlastním pozemku. Jako doplňkový zdroj tepla bude využita elektrická energie s velkým podílem zisků z fotovoltaiky – tomu odpovídají i výše uvedené bilance energií.

ZEMNÍ PLYN

S využitím zemního plynu se nepočítá.

ELEKTRICKÁ ENERGIE

Provozovatelem distribuční soustavy (PDS) v širším zájmovém území je ČEZ distribuce a.s. Elektrická energie se v této části obce rozvádí nadzemním vedením VN 35 kV v trase po severním okraji lokality s VN kabelovou odbočkou vyvedenou jižním směrem podél silnice II.(III.) třídy pro připojení trafostanice T16, připravené v předstihu pro zástavbu lokality. Z trafostanice jsou již provedeny NN kabelové rozvody k pilířkům připraveným bez vazby na celkovou koncepci lokality.

Po případném vynuceném posílení trafostanice T16 budou z ní vyvedeny nové podzemní kabelové smyčky 3 x 240 + 120 AYKY tak, aby bylo možné připojení provozovat ze dvou stran v případě poruchy na jednom z kabelů. V rámci těchto rozvodů budou osazeny rozpojovací skříně. Na jednotlivých objektech u hlavních vstupů budou osazeny přípojkové skříně typu SS102, ze kterých budou následně připojeny elektroměrové rozvaděče umístěné uvnitř objektů.

Ve Výkresu inženýrských sítí (4) jsou rozvody NN zobrazeny jako součást sdruženého koridoru kabelů NN, spojů a VO.

Posílení T16 a rozvodů NN bude dle energetického zákona po zaplacení požadovaného poplatku řešit samostatně PDS.

Návrh přípustných typů střech objektů RD – sedlové o sklonu 40^o – 50^o vychází vstříc požadavku na umístění solárních panelů.

VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ

Pro soustředěnou zástavbu rozvojové lokality nelze počítat s napojením na stávající rozvody, je však třeba zřídit nové zapínací místo, které územní studie navrhuje u trafostanice T16.

Veřejné osvětlení lokality bude rozvedeno po řešeném území v dopravně zklidněných ulicích.

Kabely veřejného osvětlení se budou pokládat v souběhu s rozvody NN při respektování minimálních vzdáleností dle ČSN 73 6005. Ve Výkresu inženýrských sítí (4) jsou rozvody VO zobrazeny jako součást sdruženého koridoru kabelů NN, spojů a VO.

Veřejné osvětlení bude budováno v souladu se souborem norem ČSN EN 13211. Rozvod veřejného osvětlení bude proveden kabelem CYKY 4 x 25 mm^2. Po celé délce bude uložen do kopoflexu Φ63 mm.

Podle podrobné dokumentace budou osazeny stožáry o maximální výšce 5 m, svítidla budou zvolena tak, aby respektovala zásady pro minimalizaci světelného znečištění (svítidla vyzařující v základní vodorovné poloze pouze do dolního poloprostoru /ULR = 0 %/; světelné zdroje, které nevyzařují více než 10 % energie ve vlnových délkách 500 nm. Pokud tento parametr není známý, použijí se světelné zdroje s náhradní teplotou chromatičnosti nejvýše 3000 K /CCT ≤ 3000 K/. Světelné zdroje budou použity výhradně ve svítidlech pro tyto zdroje přímo určených viz. např.: https://www.mzp.cz/cz/svetelne_znecisteni

SPOJE

V dosahu řešeného území neprochází žádné podzemní ani nadzemní komunikační vedeni.

Řešené území není dotčeno radioreleovými trasami vedenými obvykle ve výšce, která nemůže být výstavbou RD dotčena.

V lokalitě budou v souběhu s trasami NN a VO rozvedeny místní telekomunikační rozvody podle zájmu odběratelů i dodavatelů telekomunikačních služeb. Ve Výkresu inženýrských sítí (4) jsou zobrazeny jako součást sdruženého koridoru kabelů NN, spojů a VO.

D NÁVRH ŘEŠENÍ OBČANSKÉHO VYBAVENÍ, VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ A ZELENĚ

OBČANSKÉ VYBAVENÍ

Řešená lokalita navazuje na centrum obce přes plochy, určené územním plánem Křižany pro rozvoj občanského vybavení – domov seniorů s příslušnými sociálními a hygienickými službami, mateřská škola, sportovní areál včetně obecního parkoviště.

V samotné lokalitě pak nejsou samostatné pozemky pro občanské vybavení navrhovány. Funkční regulativy ploch smíšených obytných venkovských si po úpravě pro územní studii zachovaly přípustnost umisťování integrovaného občanského vybavení do rodinných domů.

VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ

Přirozenou součástí lokality navrženého soustředěného občanského vybavení v rozšířeném centru obce za severním okrajem řešeného území bude samostatné veřejné prostranství.

Lokalita svojí výměrou cca 6,5 ha zakládá zákonný i věcný důvod pro návrh veřejného prostranství o výměře 5%. To je splněno umístěním cca 3.422 m^2 parkově upravené plochy s víceúčelovou nádrží v těžišti lokality. Parkový charakter nové „návsi“ je doplněn propojujícími pěšinami s mlatovým povrchem, místy pro sousedské setkávání s výhledy a osluněním, dětskými hřišti, prolézačkami, hřišti (petanque), lavičkami, altány, pítky.

ZELEŇ

Na jižním okraji, kde lokalita přechází do volné krajiny, stejně jako na východním okraji, kde je ohraničena krajskou silnicí, jsou obytné pozemky ohraničeny pásy stávající sídelní zeleně mimo řešené území, které umožní zachování a doplnění nekomponovaných dřevinných a keřových porostů tvořících přírodní prostorový předěl mezi lokalitou a okolní krajinou.

Uvnitř lokality jsou navrženy jednoduché parkové úpravy na veřejném prostranství, prostory obytných ulic jsou doplněné doprovodnými pásy zeleně s možností umístění vstupů na pozemky a osazené jednostranným uličním stromořadím, keřovými porosty, resp. květinovými záhony respektujícími uložení inženýrských sítí a rozhledové poměry.

Zahrady rodinných domů budou při 70 % koeficientu zeleně řešeny individuálně s použitím, pokud možno, domácích listnatých dřevin a habrových živých plotů. V další fázi projekční přípravy lokality bude předložen podrobný návrh sadových úprav (počet a druhové složení dřevin, spon a způsob výsadeb apod.).

E ETAPIZACE

Řešení navrhované územní studií je zcela v souladu s platným ÚP Křižany. S ohledem na tento fakt, na dohodami vyřešené vlastnické vztahy, na tvar a způsob navázání lokality na zastavěné území obce a na jednoznačnost navržené koncepce se navrhují pouze dva principy etapizace:

přirozená podmíněnost uvedení prvních RD v lokalitě do užívání realizací 1. etapy obecní ČOV o odpovídající kapacitě a dále podmíněnost uvádění jednotlivých rodinných domů do užívání dokončením příslušných úseků podmiňujících přístupových komunikací a podél nich uložených inženýrských sítí,

realizace výstavby směrem od zastavěného území – od severu do volné krajiny – k jihu v pořadí A -B - C, přičemž výstavbu RD následné etapy lze realizovat až po zahájení realizace aspoň 50% výstavby RD v předchozí etapě, podmiňující infrastrukturu lze realizovat jako jeden celek.

Zahájení užívání staveb v jednotlivých částech lokality označených jako „etapy podmíněné“ je závislé na dokončení příslušného komunikačního napojení a napojení inženýrských sítí označeného jako „etapy podmiňující“ příslušnými barvami ve Výkresu etapizace a VPS (5).

Pro realizovatelnost staveb podmiňující infrastruktury lze využít institutu veřejně prospěšných staveb vymezených v ÚP Křižany a zakreslených rovněž ve Výkresu etapizace a VPS (5). Jedná se o VT-Z46 pro realizaci ČOV1, VD-Z37 pro uložení inženýrských sítí a VD-Z38 pro realizaci hlavní přístupové komunikace do lokality.

ORGANIZACE VÝSTAVBY

V případě, že zástavba lokality bude realizována jako celek podnikatelským subjektem, bude se řídit plánem organizace výstavby a stanovenou etapizací.

Druhou možností je, že výstavba nebude s ohledem na finanční a logistické možnosti vlastníků rozprodaných pozemků představovat časově a prostorově koordinovanou akci. Kupci stavebních pozemků nejsou vždy stavebníky, se kterými by bylo možné postup organizace výstavby dohodnout, natož aby měli jasné představy o časovém horizontu realizace staveb.

Za této situace je málo pravděpodobné přijmout rigidní plán organizace výstavby vycházející z výše uvedené etapizace, který by ji umožnil realizovat v optimálním sledu při spravedlivém zapojení všech vlastníků pozemků a následně stavebníků, např. na základě plánovací smlouvy, do realizace podmiňujících investic.

Toto řešení je závislé na zájmu všech zúčastněných na výstavbě, což se po zkušenostech z jiných lokalit nedá předpokládat, a odkládá možnost výstavby aktuálních zájemců na neurčito.

Řešením je nezávislá postupná realizace „etap podmiňujících“ vlastníky příslušných aktuálně zastavovaných pozemků a přijetí rámcových zásad výstavby.

Ty by měly zohlednit možnost zahájit a pokračovat v zastavování lokality na kterémkoli pozemku relevantní etapy s tím rizikem, že první stavebníci se budou nadprůměrnou měrou podílet na realizaci podmiňujících investic s malou šancí na dodatečnou úhradu podílů posledních stavebníků, a že obyvatelé již realizovaných domů budou po neurčitou dobu žít v prostředí nehotových komunikací a zahradních úprav, neúdržby sousedních pozemků a následně době obtěžováni realizací dalších etap výstavby.

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

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

ODŮVODNĚNÍ

F VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNÍM PLÁNEM

Územní plán Křižany byl schválen a vydán 15. 3. 2022 Zastupitelstvem obce Křižany. Územní plán je dostupný na webovém odkazu: https://www.liberec.cz/cz/prakticke-informace/uzemni-planovani/uzemni-plany-obci/obec-krizany/.

Územní plán v řešeném území lokality ÚS.5 navrhuje rozvoj bydlení na ploše smíšené obytné venkovské (SV), jejíž využití je v ÚS.5 upřesněno na bydlení v rodinných domech.

Podrobnost řešení lokality jde nad rámec platného ÚP, jehož koncepci v dílčích částech upřesňuje tak, aby byl předem ujasněn postup projektové přípravy individuálních investičních záměrů na jednotlivých pozemcích.

S využitím maximálního limitu ÚP je území rozděleno na 34 stavebních pozemků.

Funkční regulativ těchto ploch je územní studií oproti ÚP upřesněn.

Krajská sinice II/592 je v souladu s ÚP navržena k převedení do silnic III. třídy, kategorie silnice je S 7,5/60.

Rozsah hlukové izofony generované hlukem z komunikace je respektován podle posouzení provedeného pro ÚP.

Lokalita je napojena na vodovod přívodním řadem délky cca 240 m vedeným v souladu s návrhem ÚP podél silnice II. (III.) třídy.

V souladu s ÚP se navrhuje vybudovat novou dílčí stokovou síť s odpovídajícím čištěním na nové místní ČOV.

Pro realizovatelnost staveb podmiňující infrastruktury lze využít institutu veřejně prospěšných staveb vymezených v ÚP.

Řešení navrhované územní studií je zcela v souladu s dílčími prvky závazné části platného ÚP Křižany a nevyžaduje jeho pořízení změn.

G VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ

Požadavky zadání jsou beze zbytku splněny.

VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území se nachází na území obce Křižany. Je vymezeno zastavitelnou plochou Z43, kterou platný územní plán Křižany zahrnul do plochy smíšené obytné venkovské SV s regulačním kódem 1.15.70. Plocha Z43 je vymezena na pozemcích parc. č. 2672/1 část, 3367 část, 2663/3 část, 2666/7, 2666/1, 2671, 2666/3 a st. p. 615 vše v k.ú. Křižany. Předmětem řešení je soubor pozemků o celkové výměře 6,3607 ha.

Řešené území je ze severu ohraničeno dalšími rozvojovými plochami platného územního plánu Křižany Z36.OS, Z38.PP (do řešeného území částečně zahrnuta), Z40.OV, Z41.OV, Z42.HX a Z44.SV. Z východu je ohraničeno krajskou silnicí II/592 (výhledově převod do III. třídy), z jihu místní vodotečí a za ní zemědělskou půdou stejně jako ze západu.

Vymezení řešeného území plochou Z43.SV ÚP Křižany je mírně rozšířeno, aby obsáhlo celou hlavní přístupovou komunikaci – část plochy Z38.PP.

SPECIFICKÉ CHARAKTERISTIKY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

V současném stavu je i řešené území tvořeno zemědělskou půdou vysokého stupně ochrany včetně historických meliorací (zohledněno v platném ÚP Křižany). Jedná se o výrazný výběžek zastavitelného území obce pronikající jižním směrem do kompaktní zemědělské krajiny, který byl s ohledem na právní kontinuitu a proběhlou územní přípravu převzat z předchozího územního plánu obce.

Území je téměř rovnoměrně sklonité severozápadním směrem ve sklonu cca 10%, Jižní, západní okraj a přilehlý úsek krajské silnice je obrostlý náletovou zelení, vnitřní část řešeného území je až na severovýchodní cíp bez dřevinného porostu. Pozemky jsou v současném stavu extenzivně zemědělsky využívány jako trvalý travní porost.

Řešené území má i přes severozápadní orientaci svahu výraznou atraktivitu místa z hlediska potenciální kvality bydlení díky zejména ve vztahu k obklopující volné krajině a výhledům na jižní stranu Ještědského hřbetu.

Z hlediska geologického je území celkově homogenní. Na zvětralém žulovém podloží se nachází humoidní vrstva. Na základě provedeného průzkumného hydrogeologického vrtu pro studnu, HVK-2671 lze usuzovat, že základové podmínky i podmínky pro vsakování jsou vhodné. To bude v následných fázích projektové přípravy prověřeno hydrogeologickým průzkumem.

Z hlediska vlastnického je podstatná část lokality s potenciálem stanoveným v ÚP Křižany na 34 RD ve vlastnictví objednatele studie s kapacitou 28 RD, část území s kapacitou 4 RD je ve vlastnictví dvou soukromých subjektů a část území s kapacitou 2 RD je ve vlastnictví obce.

VAZBY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ NA ŠIRŠÍ OKOLÍ

Z hlediska širších vazeb je řešené území umístěno sice za okrajem pásově uspořádaného historického osídlení obce, avšak navazuje na hlavní obecní centrum umístěné na křižovatce krajských silnic ve vzdálenosti 200 m severně. Navíc je téměř celá proluka mezi obecním centrem a řešenou lokalitou dle ÚP Křižany vyplněna rozvojovými plochami pro obslužné funkce obce – volnočasový areál, domov seniorů, mateřská škola, veřejné prostranství.

Lokalita má z hlediska automobilové dopravy luxusní napojení na krajskou silnici, železniční stanice Křižany je umístěna 2 km severně na opačném konci obce, infrastrukturní systémy, ať už existující nebo plánované, jsou vesměs umístěny v ose podélného pásu osídlení obce do vzdálenosti 100 m.

Kromě místního vodního toku určeného k revitalizaci se v blízkém ani vzdálenějším kontaktu s lokalitou nevyskytují prvky zvláště chráněné přírody.

Z hlediska teoretických vazeb bydliště – pracoviště je potenciál lokality omezený na nemnoho místních pracovních příležitostí, práci z domova a především na dojížďku do střediskových sídel. Na druhé straně má lokalita vynikající vazby na širší rekreační zázemí Ještědského hřbetu.

Výkres širších vztahů (1) 1:5000 není zmenšeninou zákresu koncepce řešení z Hlavního výkresu (2) 1:1000, nýbrž zobrazuje vazby na širší okolí z generalizovaného pohledu ÚP Křižany.

LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Limity využití v řešeném území a v jeho těsném kontaktu představují:

- vedení inženýrských sítí včetně ochranných pásem - VN nadzemní elektrické vedení, VN kabelové vedení a kiosková trafostanice včetně ochranného pásma,
- území s archeologickými nálezy ÚAN I.03-13-24/1,
- ochranné pásmo stávající krajské silnice,
- území zasažené nadměrným hlukem ze stávající krajské silnice,
- ložisko nerostných surovin P9417700
- zemědělská půda I. a II. třídy ochrany,
- meliorace na zemědělské půdě
- vydaná územní rozhodnutí v daném území (nebyla identifikována),
- veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury VD-Z38 – přístupová komunikace do lokality z krajské silnice,
- veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury VD-Z37 – místní komunikace pro uložení inženýrských sítí (za hranicí ŘÚ),

- veřejně prospěšná stavba technické infrastruktury VT-Z46 – pro obecní čistírnu odpadních vod (za hranicí ŘÚ),
- koridor pro revitalizaci vodního toku (za hranicí ŘÚ).

Přesné umístění limitujících prvků bylo zjištěno u příslušných správců inženýrských sítí, a správce územně analytických podkladů (MML).

CÍL A ÚČEL ÚZEMNÍ STUDIE

Požadavek na prověření lokality územní studií s označením ÚS.5 formálně vzešel z ÚP Křižany s ohledem na to, že výměra exponované rozvojové plochy Z43.SV přesahuje 1 ha.

Pro zpracování územní studie vytvořil Odbor územního plánování – oddělení úřadu územního plánování Magistrátu města Liberec v červenci 2023 zadání – zpracovatel Radim Stanka.

Cílem územní studie je prověřit a navrhnout optimální řešení lokality. Územní studie bude sloužit jako podklad pro rozvoj veřejné infrastruktury a pro rozhodování v daném území.

Požadavek na zpracování územní studie vyplývá z územního plánu Křižany, konkrétně z požadavku, že předmětná lokalita byla vymezena jako rozvojová plocha, ve které je rozhodování v území podmíněno zpracováním územní studie ÚS.5 – Křižany, K Osečné.

Rozhodování o funkčním využití a prostorovém uspořádání stabilizovaných a rozvojových ploch musí vždy zohlednit koncepční řešení, kterým je umisťování přiměřeného rozsahu veřejného prostranství, napojení na celoměstské / sektorové dopravní a technické vybavení, řešení vnitřní dopravní a technické infrastruktury, zeleně a občanského vybavení za účelem dosáhnout optimálního uspořádání území minimálně v rámci dané plochy s rozdílným způsobem využití. Tímto koncepčním řešením v dané lokalitě je zpracování územní studie.

Územní studie bude sloužit jako podklad pro rozvoj veřejné infrastruktury a pro rozhodování o územním rozvoji daného území.

ZÁKLADNÍ POŽADAVKY

Základní požadavky na dodržení souladu se Zadáním, stavebním zákonem a Územním plánem Křižany jsou splněny (viz kapitoly „F“ a „G“).

POŽADAVKY NA VÝSTAVBU, ARCHITEKTURU A URBANISMUS

Splnění požadavků na výstavbu, architekturu a urbanismus je podrobně popsáno v kapitole „B“, kterou zde není potřebné opisovat.

Studie řeší plochy pro bydlení individuálního charakteru z hlediska způsobu zastavění, nové sítě místních komunikací pro dopravní obsluhu objektů i dopravní napojení na stávající širší komunikační kostru, veřejná prostranství, technickou infrastrukturu, zeleň prostorové regulace a etapizaci.

Zástavba lokality je řešena komplexně s požadavkem na územně technická a organizační opatření nezbytná k dosažení optimálního uspořádání a využití území a zabezpečení trvalého souladu přírodních, krajinných, civilizačních a kulturních hodnot v území.

Je dosaženo sladění dělení lokality na stavební pozemky a veřejná prostranství z hlediska zájmů vlastníků s obecným zájmem na stanovení koncepce atraktivní lokality v okrajové poloze vč. zajištění prostupnosti území.

Koeficient zastavění (Kn) nadzemními stavbami, který určuje výměru části regulačního bloku (přiměřeně i pozemku), která může být zastavěna nadzemními stavebními objekty, je respektován dle ÚP 15%, což je při výměře stavebních pozemků 1308 m^2 – 2138 m^2 dostatečná výměra zastavitelné části 196 m^2 – 320 m^2.

Při použití přepočtu Kn na jednotlivé pozemky vychází:

Kn = 64.917 x 0,15 = 9.737 : 52.950 = 0,18.

Koeficient zeleně (Kz), který určuje výměru části regulačního bloku (přiměřeně i pozemku), kterou musí zaujímat zeleň, resp. přirozená vodní plocha, bude respektován dle ÚP 70% a v této hodnotě uplatněn na každém stavebním pozemku.

Při použití přepočtu Kz na jednotlivé pozemky vychází:

Kz = 64.917 x 0,70 = 45.442 – 5.457 6.338* = 39.104 : 52.950 = 0,74

(* zeleň navržená na veřejných prostranstvích).

POŽADAVKY NA OBČANSKÉ VYBAVENÍ, VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ, ZELEŇ A ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Splnění požadavků na občanské vybavení, veřejná prostranství, zeleň a životní prostředí je podrobně popsáno v kapitole „D“, kterou zde není potřebné opisovat.

V lokalitě se nepředpokládají asanace, demolice staveb ani kácení dřevin, které vyžaduje souhlas příslušného DO.

POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ DOPRAVY

Splnění požadavků na řešení dopravy je podrobně popsáno v kapitole „C“, kterou zde není potřebné opisovat.

Způsob a podmínky napojení na silnici III. třídy byly projednány s KSSLK.

POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Splnění požadavků na řešení technické infrastruktury je podrobně popsáno v kapitole „C“, kterou zde není potřebné opisovat.

Způsob a podmínky napojení na technickou infrastrukturu byly projednány s příslušnými správci.

POŽADAVKY NA NÁVRH ETAPIZACE

Splnění požadavků na návrh etapizace je podrobně popsáno v kapitole „E“, kterou zde není potřebné opisovat.

POŽADAVKY NA OBSAH ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Požadavky na obsah zpracování územní studie jsou dodrženy. Z hlediska přehlednosti se jako účelné jeví doplnění nad rámec požadavku Zadání samostatného Výkresu dopravy (3).

POŽADAVKY NA ROZSAH ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE A DALŠÍ TECHNICKÉ POŽADAVKY

Požadavky na rozsah zpracování územní studie a další technické požadavky jsou plněny průběžně v každé fázi zpracování.

H ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚS A POČTU VÝKRESŮ K NÍ PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Územní studie Křižany, K Osečné obsahuje:

- 13 stran textu návrhu
- 4 strany textu odůvodnění
- 4 výkresy grafické části formátu A2 + 1 výkres formátu A3

V Liberci 09/2024 Ing. arch. Jiří Plašil