

# **ÚZEMNÍ STUDIE - Z8.71.BO – Karlínky - U Kulturního domu**

## **TEXTOVÁ ČÁST**

**Pořizovatel:** *Magistrát města Liberec, odbor územního plánování*

**Zpracovatel:** *Ing. arch. Věra Blažková, IČ 45599581, ČKA 01 628*

**Vypracoval:** *Ing. Martin Sehnoutka*

**Datum:** *prosinec 2022*

**Obsah:****Textová část:**

<b>1/ Důvody pro pořízení Územní studie U Kulturního domu.....</b>	<b>2</b>
<b>2/ Cíle a účel Územní studie U Kulturního domu.....</b>	<b>3</b>
<b>3/ Základní údaje .....</b>	<b>3</b>
<b>4/ Vymezení řešeného území .....</b>	<b>3</b>
<b>5/ Požadavky vyplývající z Územního plánu U Kulturního domu .....</b>	<b>4</b>
<b>6/ Řešení urbanistické koncepce.....</b>	<b>6</b>
<b>7/ Řešení dopravní infrastruktury.....</b>	<b>7</b>
<b>8/ Řešení technické infrastruktury.....</b>	<b>6</b>
<b>9/ Řešení veřejného prostranství .....</b>	<b>8</b>

**Grafická část:**

- 1/ Komplexní urbanistický výkres**
- 2/ Výkres sítí**
- 3/ Výkres výřezu ÚP Liberec**

**1/ Důvody pro pořízení Územní studie U Kulturního domu**

Vypracování územní studie je uloženo Územním plánem (dále ÚP) Liberec, který byl vydán Zastupitelstvem města Liberec na svém zasedání, které se konalo 24. 2. 2022, a schválilo usnesením č. 72/2022 územní plán Liberec, který nabyl účinnosti 12. 3. 2022. Tato územně plánovací dokumentace ukládá před zahájením výstavby v zastavitelné ploše označené Z8.71.BO.2.20.60.p. zpracování územní studie. Navrhované využití plochy je bydlení všeobecné – BO.

Vč. návaznosti na navrhovanou veřejně prospěšnou stavbu dopravní infrastruktury na veřejných prostranstvích VO – 8.76.PP (vytvoření propojení nové obvodové komunikace s ul. U Kulturního domu).

## **2/ Cíle a účel Územní studie U Kulturního domu**

Cílem je u vymezené plochy v územním plánu ověřit existující stav, detailně prověřit navrhované území a vyřešit problémy koncepce funkčního využití území. Územní studie rozpracovává koncepci prostorové organizace území, zaměřenou zejména na vymezení veřejné infrastruktury, návaznost na stávající okolní zástavbu a současně ochranu stávajících ploch bydlení. Upřesňuje zejména výškovou hladinu zástavby, koeficient zastavitelnosti pozemků hlavní stavbou a vedlejšími stavbami, koeficient zeleně vše dané regulačním kódem dané plochy.

Prověřuje plošné uspořádání zastavitelné plochy tak, aby byl zajištěn ke všem stávajícím parcelám příjezd a napojení na nezbytnou technickou infrastrukturu vč. návaznosti na navrhovanou veřejně prospěšnou stavbu dopravní infrastruktury na veřejných prostranstvích VO – 8.76.PP.

Pořízením územní studie vznikne dostačující územně plánovací podklad pro rozhodování v území navrhované lokality podle § 30 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon).

## **3/ Základní údaje**

Územní studie je zpracována na lokalitu Z8.71.BO – U Kulturního domu, kde je ÚP Liberec navrženo funkční využití „BO – bydlení všeobecné,“. Jedná se o p.p.č.:

část 110/1 (TTP), 110/12 (TTP), 111/1 (ostatní plocha), 112/2 (TTP), 112/15 (TTP), 112/19 (TTP), 112/20 (TTP), 112/21 (TTP), 112/22 (TTP), k.ú. Karlínky – takto jsou pozemky vedeny v katastru nemovitostí.

A dále jsou nad rámec US zahrnuty pozemky p.č. 110/5 (TTP) a 110/6 (TTP) v k.ú. Karlínky, které do utvářejí komplexní řešení lokality, jelikož jsou řešeny v rámci dohody vlastníků převážné většiny dotčených pozemků.

## **4/ Vymezení řešeného území**

Celková plocha řešeného území je 0,77 ha.

Lokalita Z8.71.BO místní název U Kulturního domu se nachází v západní části města Liberec v části Karlínky. Lokalita je přístupná ze stávající komunikace na p.p.č. 135/1 - ul. U Kulturního domu, která je dotčena návrhem veřejně prospěšné stavby VO – 8.76.PP.

Pozemky jsou ve vlastnictví města Liberec a vlastníků převážné většiny dotčených pozemků. Pozemky jsou již rozparcelovány na pozemky pro výstavbu rodinných domů a na pozemky určené pro místní komunikaci. Po dokončení výstavby budou drobné odchylky přesahů stavby veřejného prostranství narovnány v rámci geometrického plánu skutečného provedení stavby.

Hydrogeologické poměry nejsou pro navrhovanou zástavbu známy. Dešťové vody jsou řešeny akumulací u každého RD na zálivku zahrady a havarijný přepad zasakem do podloží. Územní studie akceptuje původní reliéf terénu.

## **5/ Požadavky vyplývající z Územního plánu Liberec**

Na základě ÚP je pro zastavitelnou plochu Z8.71.BO navrženo funkční využití a jeho regulativy a podmínky prostorového uspořádání

### **„BO - bydlení všeobecné“**

#### **Hlavní využití:**

- trvalé bydlení
- rodinné domy
- bytové domy
- domy smíšené funkce

#### **Přípustné využití:**

- specifické bydlení (zejména)
- domovy důchodců,
- domy s pečovatelskou službou
- chráněné bydlení hospice
- ubytování (zejména)
- koleje
- ubytovny
- hotely
- penziony

#### **Podmíněně přípustné využití:**

- obecné podmínky: prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu resp. přípustnému využití z hledisek:
  - významu v širším území,
  - narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení,
  - charakteru a kapacity napojení na dopravní a technickou infrastrukturu,
  - vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů
- rekreační bydlení a volnočasové aktivity (zejména)
- stavby pro rodinnou rekreaci
- rekreační zahrádky
- hřiště, bazény, skleníky, komunitní zahrady

*Specifické podmínky: na pozemcích nevhodných pro trvalé bydlení plocha sousedí s plochami systému sídelní zeleně resp. volnou krajinou umístování nových a zhodnocování stávajících staveb pro rodinnou rekreaci je možné, pokud budou připojeny na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu odpovídající funkci trvalého bydlení na území CHKO JH a Přírodního parku Ještěd se nepřipouští zahrádkové osady*

- občanské vybavení místního významu (zejména)
- vzdělávání a výchova
- sociální služby a péče o rodinu
- zdravotní služby
- kultura
- veřejná správa
- bezpečnost a ochrana obyvatelstva
- komerční služby (s výjimkou ČSPHM a myček aut)
- stravování
- výstavnictví
- sport, zábavní aktivity

*Specifické podmínky: max. velikost pozemku 4 000 m<sup>2</sup>*

- občanské vybavení místního významu
- obchodní prodej

*Specifické podmínky: max. velikost pozemku 2 000 m<sup>2</sup>*

- ekonomické aktivity (zejména)
- komerční administrativa
- věda výzkum
- drobná výroba
- sklady, opravny
- stavby pro lesnictví a odstavování lesnické techniky
- zahradnictví

*Specifické podmínky: bezprostředně spojené s bydlením na dané nebo sousedící ploše BO max. velikost pozemku 2 000 m<sup>2</sup>*

- zemědělskovýrobní funkce (zejména)
- rodinné obytné farmy vč. staveb pro zemědělství a odstavování zemědělské techniky
- samozásobitelská pěstitelská a chovatelská činnost

*Specifické podmínky: bezprostředně spojené s bydlením na dané nebo sousedící ploše BO sousedí s plochami zemědělskými max. velikost pozemku 2 000 m<sup>2</sup>*

- dopravní infrastruktura
- odstavování OA – krytá, nekrytá stání, individuální i hromadné garáže

*Specifické podmínky: bezprostředně spojené s bydlením na dané nebo sousedící ploše BO*

- technická infrastruktura
- liniové stavby místních rozvodů a plošně nenáročná zařízení

*Specifické podmínky: plocha nepřesáhne 600 m<sup>2</sup>*

**Nepřípustné využití:**

- zejména využití, u kterého existuje zjevné riziko, že: naruší pohodu bydlení a kvalitu prostředí plochy bydlení

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- výšková hladina, intenzita využití ploch a charakter zástavby se stanoví specifickým kódem přiřazeným k jednotlivým stabilizovaným plochám a plochám změn

**Další podmínky pro lokalitu vyplývající z platného Územního plánu Liberec**

Pozemky se nenacházejí v záplavovém území.

Na části území lokality se nachází ochranné pásmo letiště, ELK a ELE.

**6/ Řešení urbanistické koncepce**

Urbanistická koncepce byla založena Územním plánem Liberec a umístěním lokality Z8.71.BO. Lokalita má mírný sklon východním směrem. Je zde 11 pozemků a na nich navrženo pro výstavbu 8 rodinných domů s obslužnou místní komunikací. Jedná se o uliční zástavbu.

Rodinné domy jsou očíslovány dle návrhu. Pozemek komunikace v místě napojení na stávající obslužnou komunikaci je šíře 8,2 m a samotná obslužná komunikace je obousměrná v šíři 5 m + 2 m podélná stání pro návštěvníky. Pozemky určené pro výstavbu RD budou napojeny samostatnými výjezdy na plánovanou obslužnou komunikaci.

část 110/1 (TTP), 110/12 (TTP), 111/1 (ostatní plocha), 112/2 (TTP), 112/15 (TTP), 112/19 (TTP), 112/20 (TTP), 112/21 (TTP), 112/22 (TTP), k.ú. Karlínky – takto jsou pozemky vedeny v katastru nemovitostí.

A dále jsou nad rámec US zahrnutы pozemky p.č. 110/5 (TTP) a 110/6 (TTP)

Pozemky a jejich plocha:

1/ ppč. 110/1 .....	1631 m <sup>2</sup>
2/ ppč. 110/12.....	523 m <sup>2</sup>
3/ ppč.111/1 .....	279 m <sup>2</sup>
4/ ppč. 112/2.....	1075 m <sup>2</sup>
5/ ppč. 112/15 .....	1154 m <sup>2</sup>
6/ ppč. 112/19.....	1006 m <sup>2</sup>
7/ ppč. 112/20.....	1016 m <sup>2</sup>
8/ ppč.112/21.....	245 m <sup>2</sup>
9/ ppč. 112/22 .....	1045 m <sup>2</sup>
a	
10/ ppč. 110/5.....	518 m <sup>2</sup>
11/ ppč. 110/6 .....	198 m <sup>2</sup>

Lokalita je přímo napojena na zastavěné území a svou zástavbou nebude rušit okolní krajinu a zástavbu.

Dle daného regulativu je navrhována výšky zástavby pro objekty RD 1 nadzemní podlaží s obytným podkrovím. Výška zástavby je zvolena tak, aby nebyl rušen krajinný ráz.. Fasády domů budou světlé méně výrazné barvy.

Uliční zástavba domů je navržena podél navrhované nepřímocharé komunikace s uliční čarou 3 m až 6 m od hranice pozemku dle polohy umístění. Vzdálenost mezi jednotlivými domy je minimálně 7 m a více tak, aby se domy vzájemně neobtěžovaly pohledy z obytných místností. Tvar domu není omezen – obdélník, čtverec, L, T, U, nicméně v US je již navrhována typizovaná výstavba RD. Výška zástavby max. 1 nadzemní podlaží + podkroví.

Sklon střech je stanoven v rozmezí 25 – 45°.

Střechy budou sedlové valbové, polovalbové. Budou zde povoleny i pultové střechy, které na sebe budou nasedat a napodobovat sedlové střechy. Maximální výška hlavního hřebene 9 m, přízemí nad terénem max. 0,9 m. Domy budou venkovského rázu. Krytina střech není omezena, fasáda domů by měla být provedena omítkou. Do lokality nepatří sruby, mobilní domy a dvojdomy.

Doplňkové stavby budou umístěny v zadním traktu pozemku - altány, bazény, letní kuchyně, pergoly, dřevníky a skleníky. Doplnkové stavby budou solitéry v zahradě.

Garáže budou součástí domů nebo budou postaveny při domu. Samostatné garáže, které se napojují na dům, mohou být postaveny do 2 m od hranice pozemku. Na pozemku bude zabezpečeno stání 2 vozů, aby nedocházelo ke konfliktům v ulici. Obrubníky komunikace u vjezdů na pozemky budou ve spádu, aby bylo umožněno najetí na pozemek.

Ploty do komunikace budou sjednoceny - zděné sloupky s podezdívkou plotu 30 cm z KB bloků nebo litého betonu, drátěné nebo dřevěné výplně. Max. výška plotu 150 cm. Ploty mezi pozemky nejsou stanoveny. Součástí plotu budou energetické sloupky upraveny do podoby plotu.

Hlavním regulativem v území bude procento zastavěnosti:

Zastavěnost pozemku stavbou hlavní a vedlejšími stavbami..... Max. 20%

Koeficient zeleně ..... Min. 60%

Zeleň jako součást komunikačního tělesa není navrhována.

## **7/ Řešení dopravní infrastruktury**

Dopravní obsluhu rodinných domů zajišťuje jednopruhá obousměrná komunikace funkční skupiny D a podskupiny D1 – komunikace se smíšeným provozem. Celková délka komunikace =133.9m, maximální podélný spád komunikace = 8.33%.

Komunikaci tvoří přímá větev ve směru západ-východ, ze které odbočuje kolmá přímá větev severním směrem mezi 4 rodinné domy.

Šířka jednopruhé obousměrné komunikace = 3.50m. Pro vyhýbání vozidel je navrženo rozšíření ve stykové křižovatce s místní komunikací (ul. U kulturního domu) na šířku = 5.0m (jízdni pruhy 2x2.50 pro převažující provoz osobních automobilů).

Další rozšíření je zde +2m pro 2 podélná parkovací stání. Celková šířka nové příjezdové komunikace je ve stykové křižovatce  $s=5+2=7m$ .

Další možnost vyhýbání vozidel je v úvratí, ve vzájemném napojení obou větví příjezdové účelové komunikace, která byla navržena a ověřena vlečnými křivkami pro

výjimečný průjezd např. požárních vozidel. Poloměry vnitřních obrub jsou zde = 8.0m, v ostatních místech min. = 10m. Z důvodu nemožnosti zasahovat do okolních pozemků (nesouhlas majitelů) je ve stykové křižovatce navrženo kolmé napojení do stávající místní komunikace bez zakružovacích oblouků v krajnici. Napojení rodinných domů je řešeno kolmými vjezdy a vstupy z příjezdové komunikace. Rodinné domy RD3 a RD4 mají společný vjezd na pozemky, kde se souběžné vjezdy rozdělí. Návrh vjezdů a vstupů je rámcový. Bude se upravovat dle požadavků budoucích majitelů rodinných domů v samostatných projektových dokumentacích.

Připojení na stávající komunikaci (ul. U Kulturního domu) umožňuje do budoucna rozšíření stávající komunikace U Kulturního domu v rámci veřejně prospěšné stavby VO – 8.76.PP.

## **8/ Řešení technické infrastruktury**

Územní studie řeší inženýrské sítě pro 8 rodinných domů, která bude napojena na stávající sítě – vodovodní řád PE 90 a veřejné osvětlení.

### Kanalizace splašková:

Po projednání se správci sítí je navrhován tento způsob nakládání se splaškovými odpadními vodami.

U každého rodinného domu je navržena plastová dČOV sloužící k zachycení a přečištění splaškových užitkových vod s následným zasakem na pozemku u RD.

Přepad z dČOV musí být řešen v souladu s požadavky pro ochranu životního prostředí.

### Kanalizace dešťová:

Odtokové poměry v území se zásadně nemění, dešťové vody ze střech RD budou svedeny u každého RD do podzemní akumulární nádrže pro zálivku zahrady vč havarijního přepadu se zasakem na pozemku investora okolo RD. Odvodnění komunikace je zajištěno zasakem do okolního horninového prostředí, podél komunikace bude dále zřízen trativod vč. drenážního obsypu, který taktéž zajišťuje zasakování povrchových vod do horninového prostředí. Na konci trativodu je osazena revizní šachta DN400 a dále havarijní přepad taktéž drenážním potrubím na pozemku p.č. 110/1 s napojením na stávající meliorační příkop.

### Vodovod:

Územní studie řeší rozšíření veřejné vodovodní sítě a zřízení vodovodních přípojek pro plánovanou zástavbu 8 rodinných domů.

Jedná se o návrh rozšíření nového vodovodního řadu z potrubí PE 100 90x8,2 SDR 11 celkové délky 140,9 m.

Nový vodovodní řad bude napojen na stávající vodovodní řad PVC 225 na pozemku p. č. 134/1 v k. ú. Karlínky pomocí dodatečně vložené odbočky. Od místa napojení bude vodovodní řad veden přibližně východním směrem délky 13,8 m přes pozemky p. č. 137/1, 136, 111/1 až na pozemek p. č. 110/6 v k. ú. Karlínky. Zde se jeho trasa zlomí k severovýchodu v délce 23,2 m. Poté bude vodovodní řad veden opět východním směrem délky 27,7 m na pozemek p. č. 110/5 v k. ú. Karlínky. Odtud bude pokračovat v délce 3,9 m přibližně východním až severovýchodním směrem, přičemž se bude křížit s podzemní přípojkou NN. Dále vodovodní řad povede v délce 4,4 m



severovýchodním směrem na pozemek p. č. 111/1 v k. ú. Karlínky, přičemž bude křížit podzemní vedení NN. Poté povede trasa vodovodního řadu opět severovýchodním směrem na pozemek p. č. 112/2 (pozemek p. č. 112/21) v k. ú. Karlínky a bude křížit podzemní přípojku NN. Od tohoto místa povede vodovodní řad severním až severozápadním směrem délky 46,3 m (přičemž posledních 5,1 m povede po hranici mezi plánovanými pozemky p. č. 112/19 a 112/2 v k. ú. Karlínky), zde bude zakončen podzemním hydrantem DN 80. Poslední zmiňovaný úsek vodovodního řadu bude přibližně v polovině délky křížit podzemní přípojku NN a následně na něj budou napojeny navrtávkami vodovodní přípojky RD a cca 5,0 m od hydrantu budou napojeny také vodovodní přípojky pro zbylé objekty RD.

#### Elektrorozvody:

Elektrorozvody jsou podloženy smlouvou s ČEZ.

U elektrorozvodů je investorem ČEZ. Viz „výkres inženýrských sítí – elektro vedení NN - podzemní“.

#### Veřejné osvětlení:

V dokumentaci územní studie je vyznačeno umístění 3 lamp podél navrhované komunikace. Rozvody budou uloženy do výkopu podél komunikace.

Materiál:

Kovové zinkované stožáry VO se sadovými svítidly a běžným příslušenstvím. Celoplastové kabely, uzemňovací materiál, elektroinstalační plastové chráničky, běžný elektroinstalační materiál, beton pro základy stožárů.

### **9/ Řešení veřejného prostranství**

V územní studii není vymezena plocha veřejného prostranství, jelikož nedojde k překročení 2 ha zastavitelné plochy dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., O obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.