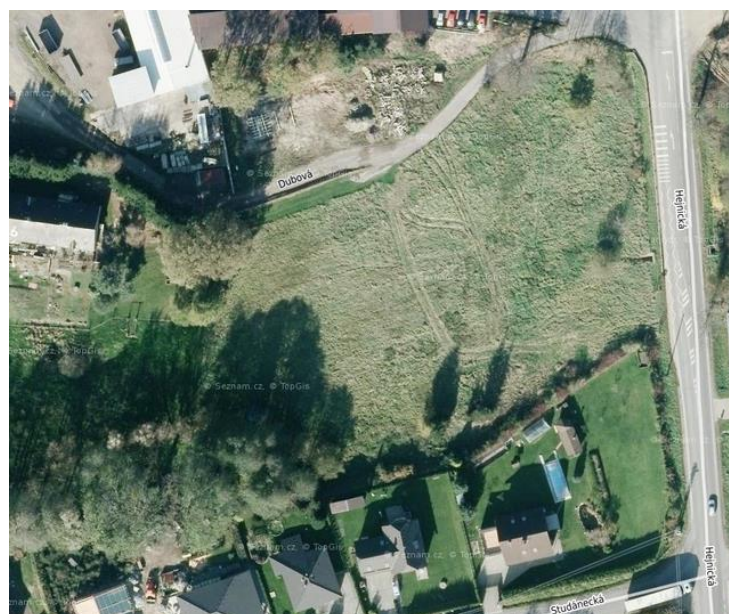


ÚZEMNÍ STUDIE

Lokalita „Krásná Studánka - Dubová“



Pořizovatel:

Magistrát města Liberec, odbor hlavního architekta, oddělení územního plánování

Objednatel:

Jindrová Jaroslava, U Hřbitova 139, Liberec-Radčice

Zhotovitel studie:

Agora – architektonický a stavební atelier s.r.o. Liberec
U Soudu 536/6a, Liberec

Zpracovatelský kolektiv:

URBANISTICKÁ ČÁST, ARCHITEKTURA

ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

DOPRAVA A DOPRAVNÍ ZAŘÍZEN

VODOHOSPODÁŘSKÁ ČÁST, konzultace Snowplan s.r.o.

ZÁSOBOVÁNÍ EL. ENERGIÍ, konzultace L Projekt

Ing. arch. Milan ZRNÍK

Ing. arch. Milan ZRNÍK

Dagmar Fejglová

Dagmar Fejglová

Dagmar Fejglová

Červenec 2016 – Únor 2018

I. TEXTOVÁ ČÁST

A. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

1. Hlavní cíle řešení
2. Vyhodnocení souladu s územním plánem
3. Vyhodnocení splnění zadání
4. Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování

B. NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE

1. Vymezení řešeného území
2. Specifické charakteristiky řešeného území
3. Vazby řešeného území - širší vztahy
4. Návrh urbanistické koncepce
5. Regulační prvky plošného a prostorového uspořádání území
6. Limity využití území
7. Doprava
8. Technická infrastruktura
9. Vymezení veřejně prospěšných staveb
10. Návrh řešení požadavků civilní ochrany
11. Návrh řešení požadavků civilní ochrany
12. Návrh lhůty aktualizace

C. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚS

- I. Textová část:
- II. Grafická část:

D. REGULATIVY

E. STANOVISKA PŘÍSLUŠNÝCH SPRÁVCŮ SÍTÍ

II. GRAFICKÁ ČÁST:

1 - Situace širších vztahů	1:5000
2 - Komplexní urbanistický návrh	1:1000
3 - Výkres regulací a limitů	
4 - Výkres dopravy	1:1000
5 - Výkres koordinace inženýrských sítí	1:1000
6 - Výkres veřejně prospěšných staveb a etapizace	1:1000
7 - Vzorový příčný řez komunikací	1:100
8 - Křižovatka	
9 - Obalové křivky	
10- Rozhledy	

A. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

1. Hlavní cíle řešení územní studie

Hlavním cílem řešení Územní studie Krásná Studánka - Dubová je vyřešení vazeb uvnitř lokality a vazba na infrastrukturu města. Jedná se o řešení územně technických, urbanistických a architektonických podmínek využití území.

Uvnitř lokality bude nová obytná skupina s bydlením v rodinných domech. Součástí studie je i řešení úpravy křižovatky a řešení vazeb na městskou infrastrukturu.

Územní studie navazuje na koncepci stávajícího Územního plánu města Liberce (sektor Sever) a je v souladu s vymezením funkčních ploch – plochy bydlení .

Pro řešení vazeb a prověření vymezení ploch bydlení v této lokalitě bylo zadáno budoucím investorem zpracování Územní studie v rozsahu zadání z dubna 2016.

Studie byla konzultována a připomínkována s rozhodujícími majiteli pozemků a dále se zástupci odboru dopravy, odboru životního prostředí a se zástupci SčVaK. V návaznosti na tyto konzultace bylo zpracováno doplnění řešící jednotlivé připomínky. Vyřešení jednotlivých připomínek a úprav je zahrnuto v textové i výkresové části.

Projednaná studie se stane územně plánovacím podkladem navazujícím na Územní plán. V souladu s platnými vyhláškami jsou stanoveny závazné regulativy a limity využití území specifikovány výkresovou a textovou částí. Současně bude i podkladem pro rozhodování v řešeném území - v souladu se stavebním zákonem bude podkladem pro zpracování dokumentací pro územní rozhodnutí pro umístění jednotlivých staveb v řešeném území.

2. Vyhodnocení souladu s územním plánem města Liberce

Pro zpracování územní studie použil zpracovatel zpracovatel zadání a použil dílčí část Územního plánu města Liberce – Hlavní výkres zpracovaný roku 2002. Lokalita je vyznačena jako návrhové plochy BČ.

Ve studii je soulad s požadavky dílčí části platného Územního plánu města Liberce.

3. Vyhodnocení splnění zadání

V návrhu územní studie jsou zapracovány a splněny požadavky zadání pro zpracování územní studie Krásná Studánka – Dubová, vydané odborem hlavního architekta v dubnu 2016.

Doprava

a) Vyřešení napojení území na celoměstský komunikační systém

Řešená lokalita je dopravně zpřístupněna úpravou ulice Dubová a úpravou napojení na ulici Hejnickou. Podél ulice Hejnické je vymezen koridor pěší a cyklistické dopravy

b) Síť místních komunikací

Studie v souladu se zadáním navrhuje využít na místní komunikaci charakter komunikací jako „Obytná zóna“. Zóna bude od hlavní komunikace oddělena dlouhým přejezdným prahem, tvořícím zároveň přechod pro chodce.

c) Další požadavky

Ve studii je řešeno napojení rodinného domu na parcele 88/1, je zpracována prognóza navýšení dopravy v lokalitě.

Technická infrastruktura

Studie respektuje zadání – vyřešit napojení na technickou infrastrukturu v lokalitě.

a) Vodovod

Je zapracováno zásobování pitnou vodou všech pozemků z vlastních studní na parcelách rodinných domů. Výhledově lze počítat s napojením na nový plánovaný řad (V9) vedený v ulici Studánecké a napojený na vodojem Krásná Studánka.

b) kanalizace – vytvořit oddílný kanalizační systém

Studie respektuje požadavky zadání, je navržena oddílná kanalizace. Dešťová kanalizace ze zpevněných ploch i dešťové vody z parcel rodinných domů budou zasakovány na jednotlivých parcelách.

Splašková kanalizace z jednotlivých domů bude jako dočasné řešení do doby vybudování nové stoky (K 19) svedena gravitační kanalizací do lokálních (objektových) ČOV umístěných na parcelách stavebníků. V nové komunikaci bude pro výhledovou výstavbu splaškové gravitační kanalizace vyčleněn v zeleném pásu koridor pro její případné umístění.

c) zásobování elektrickou energií a VO

Pro napojení plánované výstavby je možné využít stávající distribuční rozvody NN v lokalitě dle stanoviska ČEZ Distribuce a.s.

Osvětlení komunikací je navrženo v rámci rozšířeného městského veřejného osvětlení.

d) vytápění a příprava TUV

Území nelze napojit na systém CZT, studie předpokládá vytápění i přípravu TUV pomocí lokálních (domovních) zdrojů (solární energie nebo tepelné čerpadla) a elektrické energie.

Architektura a urbanismus

Návrh respektuje obecné podmínky zástavby izolovanými rod. domy:

- Návrh zástavby je na rozvojových plochách pro bydlení čisté označené v územním plánu Bč. Řešení vychází ze zadání konzultací a jednání s objednatelem a jednáním se zástupci lokality.

Pro bydlení je vymezena plocha 0,842 ha, na které se předpokládá výstavba max. 7 rodinných domů.

- Minimální velikost pozemku je v lokalitě izolovaného domu je 800 m².

- Koeficient zastavěnosti bude do 20%.

V návrhu jsou širší veřejného prostranství (pozemkový koridor) 8,0m a 6,5m, splňuje podmínky dle § 22 vyhlášky 501/2006 Sb

4. Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování

Cílem územní studie v zadaném prostoru je především vytvoření předpokladů a podmínek pro umožnění zástavby a dostavby lokality rodinnými domy s charakterem bydlení čistého. Pro tento záměr je nutno stanovit regulační prvky pro výstavbu v území, limity využití a organizačně zajistit soulad všech vazeb a předpokladů v území.

B. POŽADAVKY NA VYUŽITÍ ÚZEMÍ

B.1. Vymezení řešeného území

Řešené území se nachází v severní části města v katastrálním obvodu Krásná Studánka. Podle územního plánu města Liberec je řešené území v sektoru Sever. Řešené území (vyznačeno hranicí řešeného území) je vymezeno ze severu ulicí Dubovou z východu ulicí Hejnickou, z jihu stávající zástavbou rodinnými domy. Ze západu tvoří hranici řešeného území stávající bydlení venkovského charakteru.

- Celková plocha řešeného území je 8 421 m² (cca 0,842 ha).

- Charakteristickým rysem řešeného území je rozptýlená zástavba rodinných domů. Nadmožská výška se pohybuje v rozmezí cca 382 m n m. – 390 m n m. Z hlediska morfologického je území členité, je svažité k jihozápadu. Hlavní využitelné plochy tvoří v zásadě mírné jižní svahy.

B.2. Specifické charakteristiky řešeného území

- Z hlediska kulturně historického zde byla pouze rozptýlená zástavba venkovského typu, nejsou zde památkově chráněné objekty a tudíž netvoří limity pro jeho další stavební rozvoj, není zde ani důvod k archeologickému průzkumu. Severně od lokality

je plocha pro bydlení venkovského typu umožňující doplňující smíšenou funkcí např. řemeslnou výrobu, v návrhu nového ÚP je tato plocha zařazena mezi plochy smíšených aktivit.

- Výskyt radonu - Řešené území se v problematice radonového rizika nevyvíká z průměrných charakteristik v Liberci, tato problematika netvoří limit pro další zástavbu. Souvisí s geologickým složením podloží, kde oblast žul patří do ploch s vysokým radonovým indexem. Vzhledem k zařazení musí být před výstavbou provedeno další upřesnění množství radonu v půdním vzduchu a navržena příslušná technická řešení.

B.3. Vazby řešeného území - širší vztahy

Řešené území navazuje na stávající zástavbu podél západní strany ulice Hejnické směrem do Liberce. Lokalita splňuje z hlediska širších vztahů základní požadavky kladené na bydlení. Lokalita je umístěna v přírodním prostředí na okraji města, přitom je možné napojení na dopravní a částečně i na technickou infrastrukturu města. Z hlediska významu pro město je lokalita vnímána jako přechod od obytné zóny města do rekreační zóny.

Z pohledu veřejné občanské vybavenosti:

Školství - V řešeném území není základní škola a ani předškolní zařízení – pro novou zástavbu může sloužit stávající základní škola i školka s docházkovou vzdáleností ve vzdálenosti cca 1 900m ve Stráži nad Nisou nebo spádová škola i školka v Liberci – Starých Pavlovicích ve vzdálenosti cca 2 700m. Zařízení MŠ ve Stráži nad Nisou nemá dostatečnou kapacitu, ostatní zařízení mají dostatečnou kapacitu.

Obchodní zařízení a služby – stávající vybavenost je lokální v Krásné Studánce a ve Stráži nad Nisou, dále budou využívány obchodní zařízení a zařízení služeb v jiných částech města.

Zdravotnické zařízení – stávající zařízení je ve Stráži nad Nisou nebo v Liberci – Starých Pavlovicích a dále bude využíváno zdravotní vybavení v jiných částech města.

Z hlediska přístupnosti území je lokalita dobře přístupná a dopravně napojitelná na městskou silniční kostru pomocí stávajících komunikací (ulice Hejnická) a nově upravenou komunikaci. Četnost dopravy se zástavbou řešeného území zvýší minimálně o cca 15 průjezdů za den.

Hromadná doprava osob je zabezpečována stávající autobusovou linkou MHD. Docházková vzdálenost k MHD je cca 200m a dále železniční tratí se zastávkou v docházkové vzdálenosti cca 400m..

B.4 Návrh urbanistické koncepce

Řešené území

Celková plocha řešeného území je 0,842 ha, z toho plochy pro bydlení jsou vymezeny na ploše o celkové výměře 0,75 ha a zahrnují parcely čísel:

895/1 (*trvalý travní porost*),

895/3 (*trvalý travní porost*)

1196/1 a 1196/7 (*ostatní komunikace*)

Koncepce řešení lokality

Navrhované využití řešeného území rozvíjí koncepci platného územního plánu a je v souladu i se zastavitelnými rozvojovými plochami vymezenými návrhem nového územního plánu.

Základním urbanistickým záměrem je nová zástavba pro bydlení v charakteru bydlení čistého (Bč) v návaznosti na původní zástavbu u ulice Dubové a doplňující zástavbu podél ulice Studánecké.

Plocha pro bydlení čisté (BČ)

V lokalitě je předpokládána zástavba max. 7 nových izolovaných rodinných domů. Průměrný koeficient nového zastavění bude max. 20 %. Velikost parcel bude u izolovaných rodinných domů minimálně 800m².

Základní principy řešení

Základním principem řešení je stanovení regulačních pravidel obytné zástavby s definovanými stavebními objekty umožňujícími variantní řešení. Jsou stanoveny stavební čáry, výšky, objemy, při dodržení navržených kompozičních principů – dopravní trasy, pěší osy a systém infrastruktury.

Základem koncepce urbanistického řešení je rozdělení řešené zastavitelné plochy do 2 částí pro bydlení čisté (rodinné domy) a komunikační plochy.

Hlavní kompoziční osu tvoří zástavba podél komunikace Dubové procházející severním okrajem řešeného území. Z této komunikace odbočuje nová místní obslužná komunikace, která tvoří současně obratiště tvaru T.

Plocha zeleně veřejných prostranství (P)

Parková úprava podél komunikací může s ohledem na terén nabýt různých podob od pobytových trávníků po náročnější sadovnické úpravy. Plocha zeleně veřejných prostranství (P) je 509 m², t.j 18,1 m²/obyv.

Další plochy zeleně tvoří plochy zahrad. Koeficient celkové plochy zeleně je min. 60%. Dle požadavku OHA je podél ulice Hejnická navrženo nové stromořadí na samostatném pozemku.

B.5. Regulační prvky plošného a prostorového uspořádání území

5.1. Obecné podmínky k prostorové a plošné regulaci:

Územní studie přebírá základní funkční využití ploch území z návrhu nového územního plánu. Základním regulativem je rozvržení území na zastavitelné a nezastavitelné:

- **Území nezastavitelné** – jedná se o plochy zeleně veřejných prostranství
 - **Území zastavitelné** - území určené k zastavění obsahuje stavby na funkční ploše charakteru BČ a to včetně ploch stávajících, upravovaných a nové komunikace.
- Funkční členění je v grafické části dokumentace vyznačeno barevným rozlišením.

- Bydlení čisté (BČ)

Jako plochy pro bydlení jsou vymezeny plochy, ve kterých má bydlení rozhodující podíl a význam. Podle podílu jiných činností a charakteru zástavby jsou tyto plochy zařazeny jako bydlení čisté. Do této kategorie je zařazeno bydlení v rodinných domech izolovaného charakteru, se zahradou určenou především k relaxaci. U této kategorie jsou přípustné pouze malé integrované prodejny nebo kanceláře, obojí místního významu. V lokalitě jsou tyto plochy zastoupeny pouze v návrhu.

Hlavní využití

Trvalé bydlení - rodinné domy vesnického charakteru se zahradou.

Přípustné využití - doplňuje charakter hlavního využití dané plochy

Plošně nenáročná zařízení technické infrastruktury a základní vybavenost území
Parkové a zahradnické úpravy, plošné a liniové prvky doprovodné zeleně malé vodní plochy.

Místní obslužné komunikace zpřístupňující území, odstavování a parkování OA,
Inženýrské sítě (vodovody, kanalizace, energetická zařízení vč. obnovitelných zdrojů, elektronické komunikace)

Chov drobného hospodářského zvířectva nenarušující hygienické poměry bydlení

Rekreace - stavby pro rodinnou rekreaci, mobiliář

Nepřípustné využití

Stavby a zařízení nesouvisející s hlavním a nesouvisející s přípustným využitím.

Plochy zeleně veřejných prostranství (P)

Jsou v území zastoupeny v menší míře.

Hlavní a přípustné využití území

- Veřejně přístupné zelené plochy, liniová zeleň obytných ulic
- Stavby liniových vedení a zařízení pro zajištění provozu, bezpečnostní značky a pod.
- Oddechové plochy s městským mobiliářem
- Plochy pro umístění kontejnerů na separovaný odpad

Nepřípustné využití území

- Stavby a zařízení nesouvisející s hlavním a s přípustným využitím

5.2 Závazné podmínky pro zástavbu rodinných domů

Jsou podrobně uvedené v oddíle D Regulativy.

5.3. Regulační čára zástavby – hranice zástavby

Je podrobně uvedena v oddíle D Regulativy.

B.6 Limity využití území

Při řešení Územní studie jsou respektována ustanovení obecně závazných právních předpisů a norem, budou dodržena všechna ochranná a bezpečnostní pásma, které se řešeného území dotýkají.

Limity intenzity stavebního využití pozemků

Studie stanovuje limity využití pozemků a intenzitu zastavění, které jsou vyjádřeny ohraničením zastavitelného území, intenzitou zastavění, výškou zástavby a jejím prostorovým vymezením.

Jako zavazující je vymezen prostor pro realizaci pěší a cyklistické komunikace na východním okraji lokality.

V řešeném území nejsou stanovena ochranná pásma výrobních aktivit a ani jiné významné limitující prvky vyplývajícími z technických podmínek.

B.7 Doprava

7.1. Širší dopravní vztahy

Základním podkladem pro řešení územní studie lokality je schválený územní plán města Liberec. Řešená lokalita je dopravně zpřístupněna ve směru z centra města Liberce prostřednictvím ulice Dubová napojené na městskou komunikaci – ulici Hejnickou.

7.2. Dopravní zpřístupnění lokality

Pro dopravní zpřístupnění řešené lokality bude sloužit upravená obslužná komunikace Dubová s napojením na ulici Hejnickou, která je v městské části Krásná Studánka dopravně významná páteřní komunikace.

7.3 Návrh dopravního řešení lokality

Šířkové uspořádání obslužných komunikací

Vlastní dopravní řešení lokality je založeno na upravené obslužné komunikaci v území s navrhovanou zástavbou domy napojené v 1 bodě na ulici Hejnickou.

U ulice Dubové je nevyhovující šířkové uspořádání. Proto navrhujeme eliminovat tuto situaci rozšířením vozovky na 5,5m pro obousměrný provoz pro návrhovou kategorii v kategorii dvoupruhového uspořádání v trase Z1 MO1 8/6,5/20 s šířkou vozovky 5,5m a v části (trasa Z2) je úsek obslužné komunikace řešen jako jednapruhový s výhybnami v kategorii MO1 8/4,5/20 s šířkou vozovky 3,5m. Maximální podélný sklon obslužných komunikací funkční třídy C3 bude 9%.

Délky obslužných komunikací funkční třídy C3:

Z 1	116,9 m
Z 2	40,0 m

stavebníků není reálné vybudování kanalizačního řadu napojeného na přečerpávací stanici a dále na centrální městskou ČOV.

Návrh řešení

Splaškové vody (do doby vybudování tlakové kanalizace) budou svedeny gravitační kanalizací do lokálních (objektových) DČOV umístěných na parcelách stavebníků. Předpokladem výstavby lokálních DČOV je zpracování hydrogeologického posouzení jednotlivých parcel a vydání vodoprávních povolení. V nové komunikaci bude pro výhledovou výstavbu splaškové kanalizace vyčleněn prostor v zeleném pásu.

8.3 Dešťová kanalizace

Základní zhodnocení poměrů – posouzení ovlivnění toků

U rodinných domů budou dešťové vody zasakovány na parcelách. Dešťové vody z veřejných ploch komunikací zájmového území budou zasakovány v podzemní zasakovací galerii. Kanalizace dešťová je řešena v celém rozsahu jako gravitační.

8.4 Zásobování vodou

Zásobování pitnou vodou v současné době nelze řešit napojením na vodovodní řad v okolí (v ulici Švestkové). Koncepce zásobování byla projednána s SČVaK a.s. v dopise z 31.1.2017. Vzhledem ke kapacitě a tlakovým poměrům není možné zásobování z distribuční sítě realizovat.

Předpokladem výstavby studen i lokálních DČOV je zpracování hydrogeologického posouzení jednotlivých parcel a vydání vodoprávních povolení. Dle průzkumného vrtu v lokalitě (RNDr Sláma – únor 2010) jsou v lokalitě puklinové vody o dostatečné kapacitě v hloubkách cca 27m p.t.

8.5 Zásobování teplem a plyn

Studie řeší koncepčně zásobování teplem. Dle stanoviska RWE z 2.9.2017 pod značkou 4000203941 lze vytápění každého objektu a ohřev TUV zajistit vybudováním napojení na distribuční STL plynovod. Alternativní vytápění je z obnovitelných zdrojů - tepelnými čerpadly, solárním ohřevem, kotle na biomasu a pod.

Dodávka tepla ze sítě centralizovaného zásobování teplem pro řešené území by byla vzhledem ke vzdálenosti a počtu objektů neekonomická.

8.6 Elektrická energie

V současné době dle stanoviska k podzemním sítím prochází nedaleko řešeného území stávající vrchní vedení NN, které je ve správě ČEZ Distribuce a.s. Pro zajištění požadovaného příkonu se v dané lokalitě nachází dostatečná kapacita. Nové distribuční kabelové rozvody NN budou vycházet ze stanoviska ČEZ Distribuce ze dne 5.9.2016 pod zn. 16_SOBS01_4121223433.

Kabelové distribuční rozvody NN 0,4kV budou navrženy kabely AYKY jako okružní vedení zajišťujících bezporuchové napájení všech navrhovaných rodinných domů. Jednotlivé rodinné domy budou připojovány pomocí přípojkových (rozpojovacích) skříní. Přípojkové skříně budou společně s elektroměrovými rozváděči instalovány do prefabrikovaných pilířů instalovaných u hranice pozemků. Osazení pilířů bude provedeno dle Podmínek připojování a provozu elektrických zařízení v rozvodné síti. Uložení kabelů bude převážně v chodnicích, případně ve volném terénu. Uložení kabelů a odstupy od dalších podzemních sítí musí odpovídat příslušným ČSN (33 1050, 73 6005 atd.).

Energetická bilance

Při výpočtech předpokládaných odběrů byly použity údaje dle ČSN 33 2130 změny 2. V řešeném území se předpokládá výstavba 7 bytů v rodinných domcích. Předpokládané jističe budou 3 x 25A.

Pro obě etapy výstavby je počítáno s příkonem: (7 b.j. x 14 kW) cca 98 kW

8.7 Veřejné osvětlení

V současné době je v okrajové části zájmové lokality pouze vedení veřejného osvětlení (ulice Hejnická). Dle stanoviska MML pod zn. SVM20163311 ze dne 14.9.2019 nové veřejné osvětlení naváže na stávající rozvody ze stávajícího zapínacího místa ZM LB070 v ulici Hejnická (souřadnice = 50,80260823; 15,03665017) kabelem CYKY 4B x 10mm². Nové osvětlovací body v celém zájmovém území budou navrženy svítidly se zdroji SHC70W na sadových bezpaticových stožárech.

8.8 Rozvod SEK

V lokalitě je proveden kabelový rozvod sítě slaboproudých elektronických komunikací CETIN (zn.591148/16). Napojovací bod bude určen v ul. Hejnické. Od tohoto bodu bude položen kabel, ze kterého budou napojeny jednotlivé větve rozvodů pro jednotlivé účastníky.

B.9. Vymezení veřejně prospěšných staveb

Pro veřejně prospěšné stavby lze pozemky, stavby a práva k nim vyvlastnit. Významné stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit se v lokalitě nevyskytují. Veškerá vedení dopravy a inženýrských sítí jsou definována jako veřejně prospěšné stavby, viz přehled.

Stavby pro dopravu:

D1 Úprava komunikace (obytné ulice) funkční třídy C3 - trasa Z1 a Z2

D2 Rezerva pro realizaci pěší a cyklistické komunikace

Stavby vodohospodářské:

K1 -Stavba stoky dešťové kanalizace odvodňující komunikace a zasakování

Zásobování elektrickou energií a plynem:

E1 - Stavba distribučních kabelových rozvodů NN v lokalitě

E2 - Stavba rozvodů VO

P1 – Výstavba stl plynovodu

Stavby pro telekomunikace:

S1 - stavba místních slaboproudých kabelových rozvodů elektronické komunikace

B.10 Návrh řešení požadavků civilní ochrany

Zabezpečení kolektivní ochrany obyvatelstva

Při návrhu rozmístění prostor vhodných pro ukrytí obyvatelstva se vychází z toho, že nejméně 30% objektů bude podsklepeno a to s hloubkou úrovně podlahy suterénu min. 1,70 m pod úroveň terénu. Tomuto požadavku, vzhledem ke sklonu terénu, vyhoví část objektů.

Individuální ochrana obyvatelstva+

Každý občan, který není zaměstnán (v tomto případě je uvažováno s 25% bydlících v RD) má nárok na prostředky individuální ochrany (PIO) tj. ochrannou masku s příslušenstvím. Pro jejich skladování je možno využít stávající prostory CO v Starrých Pavlovicích. V rodinných domech je potřeba pro ukrytí (při nároku 1,5m² /os) 36 obyvatel celkem 54m² prostoru tj. v každém RD 8,0m²

Usnadnění záchranných prací

V nové výstavbě je zapotřebí vytvořit podmínky pro nejnutnější opatření zaměřená na snížení následků mimořádných událostí a usnadnění záchranných prací. V tomto případě se jedná o dimenzování hlavních komunikací, aby nedošlo k jejich zavalení v případě destrukce objektů.

Koncept zásad pro zpracování „Plánu civilní ochrany“ je navržen v souladu se zákonem č.239/2000 Sb. O integrovaném záchranném systému (IZS) – příloha Vyhl.

č.2. Havarijní plán města Liberce byl posouzen a schválen Hasičským záchranným sborem dne 5.11.2004.

Vyrozumívání a varování obyvatelstva a osazenstva objektů

Území je dostatečně pokryto signály národní a regionální televize a rozhlasu a proto není nutno tímto ohledu provádět žádná zvláštní opatření. Stávající systém akustických výstražných prostředků (sirény) fungující ve městě Liberci nepokrývá území řešené v koncepci studie. Pro území postačí doplnění jednoho zařízení, které bude vzhledem ke konfiguraci terénu vhodné umístit na střechu občanské vybavenosti. Přesné umístění bude třeba dále zkoordinovat s celým řešením systému akustické výstrahy na území města.

V řešeném území nejsou stanovena záplavová území.

B.11 Návrh řešení požadavků na životního prostředí

11.1 Kvalita životního prostředí

Územní celek Krásná Studánka zaujímá v obraze města periférní plochu. Zeleň v tomto území prakticky infiltruje do volné přírody. Z ekologického hlediska je v daném území přímá návaznost přírodního prostředí lučních ploch a území má vztah k nedalekému rybníku. V této lokalitě začíná rekreační zázemí města, proto je zvláště důležité vymezení prostoru cyklistických a pěších tahů. Z hlediska širších vztahů jsou v návaznosti na okolní krajinu zobrazeny tyto tahy ve výkrese měř. 1:5000.

11.2 Vliv návrhu na životní prostředí

Dodržení systémů navržené zeleně významně ovlivní životní prostředí a pohodu pobytu v dané lokalitě.

- Doplnění ulice Dubová o systém stromořadí způsobí částečné oddělení průmyslové haly od obytné zástavby. Současná vzrostlá lípa u vjezdu bude začleněna do lokality.
- Vytvoření stromořadí podél ulice Hejnická bude mít příznivý vliv na oddělení obytné skupiny od komunikace a přispěje k zatraktivnění lokality
- Výběr dřevin pro celou obytnou zónu bude prováděn vzhledem k bezprostřední návaznosti na přilehlou krajinu především ze sortimentu listnatých druhů
- V řešeném území se lesní půda dle evidence nemovitostí nevyskytuje.

Plochy zeleně tvoří

Vyhrazená zeleň - v plochách pro bydlení se jedná o zahrady u RD. Zeleň na parcelách obytných domů bude převážně prezentována trávnikem a škálou parterových dřevin. Součástí každého návrhu objektu budou sadové úpravy s požadavkem výsadby střední a vysoké zeleně min. 5m² na obyvatele.

Plochy zeleně veřejných prostranství – zahrnuje zelené plochy u obytných ulic a stromořadí. Podíl ploch zeleně veřejných prostranství na plochách pro bydlení je cca 18,1m² na obyvatele. Rozsah alejí bude upřesněn v dalším stupni dokumentace především z ohledu na rozhledové poměry.

Stromy mají vymezený pás zeleně o minimální šíři 2 metry a v této minimální vzdálenosti musí být umístěny od vjezdů na pozemky.

11.3 Zemědělská půda (ZPF)

Velká část výměry řešeného území je tvořena zemědělskou půdou, v evidenci nemovitostí zařazená jako trvalý travní porost. Kvalita ZPF je daná zařazením do BPEJ a před zahájením výstavby v době přípravy výstavby bude zpracován výpočet odnětí ze ZPF. Travní porost je využíván extenzivním způsobem a leží ladem.

11.4 Odpadové hospodářství

Problematika řešení odpadového hospodářství daného území vychází z koncepce řešení zneškodňování odpadů vznikajících na území města Liberec.

V řešené lokalitě bude sběr tuhého komunálního odpadu organizován v souladu s tezí maximálního třídění na úrovni producentů a zajišťován oprávněnou organizací. V lokalitě je již vyčleněna plocha pro umístění kontejnerů na separovaný odpad. Na okraji veřejného prostranství bude umístěn odpadkový koš.

V rámci stavebních povolení jednotlivých objektů je nutno na každé parcele vymezit plochu pro stanoviště nádob pro sběr odpadu tak, aby vyhovovaly po stránce hygienické, estetické i technické (příjezd). Tyto plochy budou u rodinných domů umístěny na vlastním pozemku, tak aby byly pohledově kryté.

Projednaná studie se po schválení stane doplňujícím územně plánovacím podkladem a bude závazným podkladem pro rozhodování v řešeném území. Současně je doplňujícím podkladem pro nový územní plán.

Návrh etapizace

V návrhu je zpracována etapizace výstavby pro období od schválení až po konečnou realizaci technické infrastruktury.

Na základě schválené územní studie může být v souladu s platným ÚPML zahájen proces zpracování dokumentace k územnímu řízení a povolování jednotlivých staveb.

I. ETAPA

1. Výstavba tělesa nové komunikační sítě – trasa Z1 a Z2 včetně dešťové kanalizace
2. Výstavba technické infrastruktury – distribuční rozvody NN a STL plynovodu
3. Výstavba rozvodů VO a datových kabelů

Etapa bude považována za hotovou po realizaci hrubé stavby komunikace s uloženou dešťovou kanalizací a technickou infrastrukturou a napojením na komunikační systém města.

II. ETAPA

1. Výstavba 7 domů s vlastním zdrojem vody a vlastní DČOV. Před zpracováním DUR bude proveden hydrogeologický průzkum pro určení polohy studny, polohy a velikosti zasakovacího zařízení.

2. Dostavba komunikace (horní definitivní vrstvy komunikací)

3. Výsadba zeleně veřejných prostranství a stromořadí u ulice Hejnické

Výstavba objektů rodinných domů musí být podmíněna dokončením základních podmiňujících investic, kde každá parcela musí být napojena na novou dopravní infrastrukturu (lze bez finální vrstvy) a současně i na novou technickou infrastrukturu – napojovací bod plynu a elektrické energie na hranici parcely.

Na jednotlivé části dopravní a technické infrastruktury zajistí stavebníci technickou dokumentaci, koordinovanou s jednotlivými správci sítí a s odborem dopravy MML

D. REGULATIVY

REGULAČNÍ PRVKY PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

V souladu s platnými vyhláškami jsou závazné regulativy a limity využití území specifikovány výkresovou a textovou částí v bodě B.2.5.

Zastavitelné území obsahuje plochy zastavěné nebo k zastavění navržené nebo plochy určené pro jiné urbanistické záměry.

1. Obecné podmínky k prostorové a plošné regulaci:

V plochách území zastavitelného jsou přípustné:

- a) nezbytné přístupové a příjezdové komunikace, odstavné a provozní plochy pro přímou obsluhu funkční plochy, (zejména chodníky, místní a účelové komunikace, parkoviště, manipulační plochy v kapacitě potřebné pro provoz v lokalitě) .
- b) vjezdy na pozemek jsou stanoveny jako závazné.
- c) liniové stavby technické infrastruktury (inženýrské sítě jako vodovod, kanalizace, plynovod, elektrorozvody, telekomunikační kabely)
- d) stavby technické infrastruktury pro přímou obsluhu plochy (lokální prostory pro sběr komunálního odpadu, které svým významem a velikostí není účelné vymezit samostatnou funkční plochou)
- e) malé vodní plochy (které svým významem, velikostí a charakterem není účelné vymezit samostatnou funkční plochou)

2. Pro zástavbu rodinných domů (Bč) se stanovují závazné podmínky pro řešení:

Jako plochy pro bydlení jsou vymezeny plochy, ve kterých má bydlení rozhodující podíl a význam. Podle podílu jiných činností a charakteru zástavby jsou tyto plochy zařazeny jako bydlení čisté. Do této kategorie je zařazeno bydlení v rodinných domech izolovaného charakteru, se zahradou určenou především k relaxaci.

Hlavní využití

Trvalé bydlení - vesnického charakteru se zahradou.

Přípustné využití - doplňuje charakter hlavního využití dané plochy

Nepřípustné využití

Stavby a zařízení nesouvisející s bydlením a neuvedené v přípustném využití

3. Ztvárnění objektů

Pro objekty rodinných domů jsou specifikovány s ohledem na ochranu krajinného rázu následující základní požadavky na vzhled, tvar a prostorové uspořádání:

Sklon a tvar střech - bude od 35° do 45°, přípustné jsou střechy sedlové, sedlové s polovalbou a jejich kombinace. Pultové střechy jsou přípustné pouze jako doplňující k hlavní střeše.

Základní tvar domů bude pravoúhlý, poměr délky a šířky není stanoven. Pokud je součástí výstavby bude garáž, bude součástí objektu. Na vlastním pozemku bude min 1 odstavné stání.

Nepřípustná je stavba objektů srubového charakteru, bungalovů a využití mobilních objektů pro trvalé bydlení.

Při realizaci nebude zásadně měněn reliéf terénu.

4. Podlažnost a výška

Objekty rodinných domů budou maximálně dvoupodlažní bez obytného podkroví nebo přízemní s obytným podkrovím. Stavby pro bydlení mohou být podsklepeny.

Maximální výška objektů je od terénu 12m.

Výšková hladina zástavby nesmí překročit maximální počet základních podlaží daný 2. pozicí regulačního kódu (B2/20/60) uvedeného ve výkresu č. 1 a 2.

5. Koeficient zastavění pozemků

Maximální zastavění pozemku nadzemními stavbami bude do 20% z výměry pozemku – třetí pozice regulačního kódu (B2/20/60) .

Zeleň na parcelách obytných domů bude převážně prezentována trávničkem se škálou parterových dřevin. Součástí návrhu objektů budou sadové úpravy min. 5 m² na obyvatele (20m² na parcelu) s doporučením výsadby střední a vysoké zeleně.

- Minimální koeficient zeleně pozemků

Minimální podíl zeleně na pozemku bude 60 % z výměry pozemku – čtvrtá pozice regulačního kódu (B2/20/60) .

6. Regulační čára zástavby – hranice zástavby

Současný historický charakter zástavby v lokalitě Krásná Studánka je charakterizován rozptýlenou zástavbou. Vzdálenost navržené regulační čáry od hranice veřejného pozemku (koridoru komunikace – uliční prostor) je stanovena jako minimální. U rodinných domů situovaných u původní komunikace Dubová 8m, u objektů v jižní části u nové komunikace je tato vzdálenost 5 m. Zástavba nemusí zasahovat až k regulační (uliční stavební) čáře. Dále je na výkrese vyznačen čarou prostor, za kterou už není možné zástavbu realizovat. Vzhledem k charakteru lokality je v územní studii regulační čára nahrazena hranicí zástavby. Hranice zástavby udává hranici plochy určené k zastavění a orientační polohu výstavby hlavního objektu.

Před hranicí zástavby smí vystupovat balkony, arkýře nebo jiné konstrukce přiměřené rozsahem a tvarem, které jsou součástí hlavního objektu.

- Minimální vzdálenost sousedních objektů 10m. Standardně je prostor výstavby omezen regulační čarou zástavby, boční hrany domu od hranice pozemku budou minimálně 3m. Pro další případy platí podmínky uvedené ve Vyhl. 268 a 269/2009 Sb.

- Veřejný prostor pro nové obslužné komunikace v obytné zástavbě pro komunikace uvnitř obytné skupiny je 8m.

7. Požadavky na materiály a architektonické řešení

- Pro použité materiály nejsou specifikovány žádné regulativy s výjimkou zákazu aplikace neotestovaných, zdravotně závadných materiálů, (bez příložených dokladů o shodě) prvků či postupů. Nedoporučujeme používat kovová okna, nejlépe používat dřevěné prvky u obkladů, oken i dveří.

- Oplocení podél komunikací směrem do veřejného prostranství bude domů dřevěné, přípustné je i oplocení kovové, je přípustná podezdívka do výšky 0,45m, výška plotu do komunikace max. 1,5m.

Z boční strany, u oplocení do volné krajiny a mezi sousedy je přípustný i průhledný plot z pletiva bez podezdívky, výška do 1,7m. Pevné oplocení může doplnit živý plot.

- Stavby zahradní architektury (altány, venkovní bazény, zahradní krby, zpevněné terasy do 50 m²) přiměřené rozsahem a tvarem je možno umístit i mimo hranici zástavby hlavního objektu, ale ve vzdálenosti větší než 2m od hranice parcel.

- Odpady - Součástí vstupního prostoru na parcely jednotlivých objektů rodinných domů bude box pro nádobu pro sběr tuhého komunálního odpadu tak, aby vyhovovaly po stránce hygienické, estetické i technické (příjezd) a aby byly pohledově kryté z chodníku nebo komunikace. Box lze kombinovat s elektroměrovou skříní.

- Terénní úpravy – Výstavbou nebude v zásadě měněn reliéf terénu, změna nivelety za účelem vyrovnání terénu nebude více než 1,5m, větší změnu terénu nutno řešit terasovitě nebo plynulým svahováním.

E. Stanoviska příslušných správců sítí.