



ÚZEMNÍ STUDIE

LOKALITY "RUPRECHTICE - KRAKONOŠOVA"

12.9.2014

zadavatel:

MAGISTRÁT MĚSTA LIBERCE
Odbor Hlavního Architekta

zpracovatel:

Ing.arch.Vojtěch Šrut
autorizovaný architekt, ČKA 03 458
Albrechtická 69, 460 01, Liberec 31
tel.: 605 428 145
e-mail: vojtech@srut.cz

ÚZEMNÍ STUDIE LOKALITY „RUPRECHTICE - KRAKONOŠOVA“

zadavatel:

MAGISTRÁT MĚSTA LIBERCE
Odbor Hlavního Architekta

zpracovatel:

Ing.arch.Vojtěch Šrut
autorizovaný architekt, ČKA 03 458
Albrechtická 69, 460 01, Liberec 31
tel.: 605 428 145
e-mail: vojtech@srut.cz

OBSAH:

A. ÚVOD

B. NÁVRH

1. urbanistická koncepce
2. Návrh řešení dopravy, občanské a technické infrastruktury, civilní obrany, ochrany před povodněmi
3. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.
4. Regulativy, včetně regulačních prvků plošného a prostorového uspořádání
5. plán organizace výstavby

C. ODŮVODNĚNÍ

1. Vymezení souladu s územním plánem města Liberec
2. Vyhodnocení splnění zadání
3. Vyhodnocení důsledků řešení na životní prostředí
4. Stanoviska správců sítí

D. GRAFICKÁ ČÁST

1. situace širších vztahů 1: 5000
2. Hlavní výkres včetně dopravy a regulací 1:500
3. Nadhledová perspektiva – jižní pohled
4. Nadhledová perspektiva – jihozápadní pohled
5. Výkres inženýrských sítí 1:500

A. ÚVOD

Řešené území – popis současného stavu

Pozemky p.p.č.: 2195/1 a 2195/2 a 2194 v k.ú. Liberec Ruprechtice.
leží na křížení ulic Krakonošova a Na Vyhlídce, severovýchodně od křižovatky těchto ulic.

p.p.č. 2195/1 rozloha 3845m², zahrada, nezastavěn, zemědělský půdní fond, vlastník Jiří Maděra.

p.p.č. 2194 rozloha 9m², zastavěná plocha a nádvoří, zemědělská budova bez č.p., vlastník Jiří Maděra,

p.p.č. 2195/2 rozloha 826m², zahrada, nezastavěn, zemědělský půdní fond, vlastník SJM Holec David a Holcová Michaela.

Podrobně viz výpisy z katastru nemovitostí.

Území je v platném územním plánu vedeno jako plocha bydlení čistého, plocha přestavbová, zastavitelná.

Území leží na hranici zástavby volně stojících rodinných domů v zahradách a lesnatých svahů Jizerských hor. Tři ze čtyř stran řešených pozemků sousedí se zastavěným územím, pouze jedna strana hraničí s pozemkem lesa.

Jižní hranici území lemuje ulice Na Vyhlídce,

západní hranicí je ulice Krakonošova,

východní hranice je cesta k lesu

severní hranice sousedí s lesním pozemkem.

V území je několik vzrostlých stromů, zejména v jeho střední a východní části. Další stromy jsou u hranic s ulicí Krakonošova, kde jsou tři vzrostlé lípy v pravidelných rozestupech, a řada lip v pravidelných rozestupech na hranici s ulicí Na Vyhlídce. Obě řady lip jsou kvalitní a podle základního průzkumu zdravé stromy, které je žádoucí zachovat.

Využití území

Podle územního plánu schváleného 25.6.2002 a jeho platných změn je pro celé území stanoveno funkční využití plochy bydlení čistého. V území je možné umístit doplňkové funkce veřejné vybavenosti lokálního významu, které musí být v souladu s podmínkami využití plochy bydlení čistého.

V lokalitě budou umístěny maximálně 4 stavby hlavní, kterými budou samostatné rodinné domy v zahradách.

B. NÁVRH

1. urbanistická koncepce

výchozí podmínky a cíle:

Vychází z platného územního plánu a zadání pro zpracování územní studie HAUP/7110/065290/14/Te CJ MML 081920/14 z dubna 2014. Koncepce zohledňuje vlastnické hranice pozemků. Návrh urbanistické koncepce je založen především na úvaze jak v místě umožnit stavbu domů s maximálním možným komfortem proslunění, soukromí, výhledů do okolí, využitelnosti zahrad při zachování současných hodnot území, kterými jsou uvolněné domy v

zahradách s převahou kvalitní vzrostlé zeleně.

V náhledových perspektivách je modelové řešení domů pro ilustraci zakresleno jako jedna z možností, která se pro výše uvedené důvody jeví jako nejvhodnější. Byly uvažovány stavby podobné velikosti a s představou o možném budoucím dělení pozemku pro tyto domy.

Potřeby současných a budoucích vlastníků pozemků se mohou od objemů staveb a možností dělení pozemků uvažovaných v této studii lišit. Možné překročení níže uvedených limitů pro konkrétní stavbu v území je možné řešit posouzením konkrétního návrhu Odborem hlavního architekta Magistrátu Města Liberce. Při posuzování konkrétní stavby je třeba dbát na celkovou vyváženost v území, kterou lze jistě dosáhnout i v případě, že stavby nebudou velikostně vyrovnané, jak jsou pro ilustraci naznačeny v této studii. Je důležité, aby řešené stavby nevytvářely pro dosud nezastavěné pozemky nepříjemné podmínky například orientací oken snižujícím soukromí vedlejší pozemků. Proto je velmi vhodné, aby nové stavby byly navrženy přímo pro toto místo, protože pravděpodobnost, že by podmínky místa spolu s požadavky budoucích stavebníků splnil typový projekt je velmi malá.

Nepřekročitelné regulační limity jsou odstupy staveb od veřejných prostranství a lesního pozemku jak jsou uvedeny na výkresech.

Popis koncepce:

V území jsou umístěny **4 rodinné domy**.

Vstup a vjezd na pozemky je pro všechny domy umístěn v ulici Na Vyhlídce. Pro dům stojící při ulici Krakonošova je možné napojení i z ulice Krakonošova.

Domy jsou umístěny v území vymezeném **odstupovou vzdáleností 25m od lesního pozemku a odstupem od hranice veřejného prostoru 6 metrů**.

Obytné prostory v domech jsou orientovány okny tak, aby měly co největší míru proslunění a zároveň co nejširší výhled do volného prostoru. Část obytných prostorů je otevřena do severní zahrady, která je z důvodů odstupů od lesa nezastavitelná, ale využitelná jako soukromá zahrada navazující na vzrostlý les. Fasády obrácené k sousedním pozemkům by neměly obsahovat okna obytných místností a okna, která mohou výhledem na sousední pozemek narušovat jeho soukromí. Díky nutnému odstupů od lesa mají domy zahradu na severní straně, která bude spíše stinná, ale s kouzlem blízkosti lesa. Kompenzací za nedostatek slunce na zahradě mohou pro domy být střešní zahrady s neomezeným přístupem slunce a naprostým soukromím od okolních ulic.

Domy v krajních polohách mají možnost otevření jižním a jihovýchodním respektive jihozápadním směrem. Aby bylo možné půdorys domů v co největší míře oslunit a zajistit výhled do otevřeného prostoru, mají tyto domy možnost výklenky půdorysu překročit odstupovou vzdálenost od veřejného prostoru ulice ze 6 metrů na 4 metry.

Velikost pozemku pro krajní domy může být relativně menší, protože mohou být okna otevřena dvěma směry, na jih k ulici Na Vyhlídce, ale i do volného prostoru boční sousední ulice.

Domy v centrální části území jsou ze stran omezeny krajními domy a jsou proto otevřeny obytnými místnostmi k jihu a částí obytné plochy i na severní zahradu. Proto je pro tyto domy výhodnější protáhlý tvar půdorysu s okny v podélných fasádách a s uzavřenými bočními fasádami, které pak mohou být relativně blízko sousedním domům bez narušení vzájemného soukromí.

Velikost pozemku pro domy v centrální části je dána nutnou šířkou jižní fasády kam budou orientována okna všech nebo většiny obytných místností. Pozemky těchto domů budou v poměru k zastavěné ploše větší.

Výškové uspořádání domů bude reagovat na svažité terén. Polozapuštěný suterén bude situován blíže k úrovni ulice Na Vyhlídce (pokud to geologické poměry dovolí), dvě obytná podlaží na celou zastavěnou plochu půdorysu je možné rozšířit na střeše drobným objektem krytého výstupu na střešní terasu, sluneční clony střešní terasy nebo přístřeškem na střešní zahradě. Podlažnost řešených staveb je v souladu s regulativem platného územního plánu, který stanovuje výšku objektů do tří podlaží. Tato podmínka je splněna. Skutečná výška domů je navíc snížena tím, že nejnižší

podlaží je polozapuštěný suterén, domy tak z jedné působí jako dvojpodlažní. Nástavba krytého výstupu na terasu není dalším podlažím, má velikost pouze krytu schodiště a nezvyšuje celkově hmotu domu.

Podmínky pro výstavbu domů:

1. V lokalitě budou postaveny nejvýše 4 samostatně stojící rodinné domy.
2. Koeficient zastavění u rodinného domu bude maximálně 15%.
3. Koeficient zeleně 70%
4. Stavby se přizpůsobí stávajícímu přirozenému tvaru terénu
5. Výška rodinného domu bude maximálně 2 nadzemní podlaží nebo jedno nadzemní podlaží + obytné podkroví. Stavby mohou mít polozapuštěný suterén.
6. Stavby na sousedních pozemcích na sebe nebudou navazovat.
7. Minimální vzdálenost sousedních domů bude 8 metrů.
8. Fasády obrácené k sousedním pozemkům nebudou obsahovat okna obytných místností a okna, která mohou výhledem na sousední pozemek narušovat jeho soukromí.
9. Vzdálenost rodinného domu od veřejného prostranství bude minimálně 6 metrů. Domy v krajních polohách mohou částí půdorysu ne větší než 15% zastavěné plochy dosahovat do vzdálenosti 4 metry od veřejného prostranství.
10. Garáže budou součástí rodinného domu.
11. Parkovací stání automobilů budou řešena na vlastním pozemku.
12. Charakter staveb jako rodinných domů vilového charakteru a zejména pak jejich vzájemná blízkost vylučuje umístování staveb pro hospodářské využití (chlívky, kůlny atd.)
13. Stanoviště popelnic bude na vlastním pozemku, přístupné z veřejné komunikace.
14. Oplocení bude maximální výšky 1,5 průhledné s podezdívkou výšky maximálně 0,6 metru.

2. Návrh řešení dopravy, občanské a technické infrastruktury, civilní obrany, ochrany před povodněmi

Dopravně bude lokalita napojena prostřednictvím ulice Na Vyhlídce, která bude k tomuto účelu upravena jako zóna „Tempo 30“ podle TP 218 zúžená s obousměrným provozem.

Krajní dům při ulici Krakonošova má i možnost dopravního napojení z ulice Krakonošova.

Úprava ulice Na Vyhlídce viz níže.

Dopravní zátěž z řešené lokality se dále přenese do ulice Krakonošova, U Slunečních lázní a Horská.

Stávající stav ulic

Ulice Na Vyhlídce je v současnosti obousměrná, část pro přístup k řešeným pozemkům je nezpevněná s perkovým povrchem s průjezdnou šířkou 3,5m pro jedno vozidlo, nerozlišeným povrchem pro vozidla a chodce.

Ulice Krakonošova je obousměrná má zpevněný asfaltový povrch a celkovou průjezdnou šířku menší než 4,5m. Je bez chodníku.

Ulice U Slunečních Lázní je obousměrná má zpevněný asfaltový povrch a celkovou průjezdnou šířku menší než 4,5m. Je bez chodníku.

Všechny dotčené stávající komunikace lze uvažovat jako jednopruhové obousměrné, pro které je přípustná intenzita dopravy méně než 500 vozidel za 24 hodin.

Ulice u Slunečních lázní je v současnosti zatížena nákladní dopravou, je tudíž dopravně napojen Ruprechtický kamenolom. V rámci nově pořizované 71. změny územního plánu města Liberce bude nákladní doprava přeložena do jiné trasy a lze očekávat zklidnění nákladního provozu v řešené lokalitě.

Ve všech popsanych ulicích nejsou v současnosti chodníky. Šířka veřejného prostoru ulic ve většině

případů neumožňuje jejich vybudování při zachování alespoň stávající průjezdnosti ulic.

Intenzita dopravy pro rodinné domy předpokládá obrátkovost vozidel 1. Výstavba 4 nových rodinných domů vyvolá v upravené části ulice Na Vyhlídce za předpokladu, že v každém domě budou denně v provozu max. 2 vozidla, intenzitu 16 vozidel za 24 hodin. Tato intenzita bude rozdělena na 16 vozidel v ulici Na Vyhlídce a Krakonošova a v ulici U Slunečních Lázní a ulici Horská.

Podle dopravního průzkumu sčítáním intenzity dopravy z 1. 4. 2009 bylo zjištěno, že intenzita dopravy v ulicích Na Vyhlídce, Krakonošova a u Slunečních Lázní nepřesahuje 500 vozidel za 24 hodin. Navýšení o 16 vozidel za 24 hodin tedy komunikace nezatíží přes tento limit a tyto komunikace umožňují dopravní napojení uvažovaných 4 nových rodinných domů.

Křižovatky

Křižovatka Ulice Na Vyhlídce s ulicí U Slunečních Lázní na východní straně řešeného území bude řešena jako křižovatka obousměrných ulic.

Křižovatka ulice Na Vyhlídce a Krakonošova na západní straně řešeného území bude řešena jako křižovatka obousměrných ulic.

Křižovatka ulice Krakonošova a U Slunečních Lázní je pro navýšení intenzity dopravy o 16 vozidel za 24 hodin ještě vyhovující.

Ulice Na Vyhlídce bude řešena podle TP 218 jako obousměrná zúžená na průjezdnou šířku 3,5m se zelenou plochou, kterou tvoří stávající pás se vzrostlými lipami. Řešený zúžený úsek má celkovou délku 86 metrů a nevyžaduje proto vybudování výhybny vozidel uvnitř délky ulice.

Veřejný prostor stávající ulice Na Vyhlídce na současném pozemku p.p.č.2196 nemá v současnosti dostatečnou šířku. Šířka pozemku ulice v celé délce je průměrně 4 metry. Na hranici pozemku ulice jsou z jižní strany vybudovány ploty stávajících domů včetně integrovaných pilířků přípojek elektro a plynu, na severní hraně pozemku stojí řada vzrostlých kvalitních stromů, na severní hraně pozemku je také terénní stupeň. Veřejný prostor ulice musí být rozšířen na soukromé pozemky tak aby oplocení nově zastavovaných pozemků ponechalo uličnímu prostoru dostatečnou šířku. Ploty nově budovaných domů budou umístěny tak aby veřejný prostor komunikace byl široký 6,5 metru.

Řešená část ulice Na Vyhlídce nebude mít oddělený chodník. Chodníky nejsou ani v přilehlých ulicích. Šířka veřejného prostoru ulic ve většině případů neumožňuje jejich vybudování při zachování alespoň stávající průjezdnosti ulic. V celé lokalitě je třeba důsledně značit a dodržovat pravidla pro omezení rychlosti vozidel a umožnění užívání zpevněné plochy ulice i pro chodce.

Na stavební úpravy ulice Na Vyhlídce je nahlíženo jako na úpravy stávající ulice, kde dodržení všech parametrů platných pro nové komunikace je za stávajících podmínek nedosažitelné.

Řešení občanské a technické infrastruktury, civilní obrany, ochrany před povodněmi

Vodovod

V lokalitě je dostupný vodovod, který je v soukromém vlastnictví. Jeho budovatelem a majitelem je pan Domecký. V současnosti správu vodovodu vykonává pověřený správce. Soukromý vodovod začíná na křižovatce ulic Horská a U Trianglu kde je napojen na vodovod ve správě SČVK a.s. V tomto místě je na jeho počátku čerpací stanice. Nejbližší dosažitelná trasa soukromého vodovodu k řešenému území je na křížení ulic Trpasličí a Krakonošova.

Majetkoprávní vztahy vlastnictví vodovodu a podmínky pro připojení nových odběratelů, které určuje majitel a správce řadu spolu s technickým stavem a náklady na provoz vodovodu jsou v porovnání s možností vybudování vlastní studny nejednoznačné a v případě řešeného území vyznívají spíše pro vybudování vlastní studny.

Vybudování vlastní studny pro každý ze čtyř domů je vhodným řešením. Území je na horní hranici zástavby a po svahu nad ním je nezastavěný zalesněný svah Jizerských hor. To dává dobrý předpoklad pro kvalitní vodu z vlastní studny. Studny by bylo vhodné situovat do horní části pozemku, který díky ochrannému pásmu lesa zůstane nezastavěn. Podrobněji viz hydrogeologický posudek v příloze.

Předpokládaná potřeba vody pro obyvatele 4 uvažovaných rodinných domů je odvislá od počtu jejich obyvatel. Stavební objem jednotlivých domů umožňuje komfortní bydlení pro čtyř až pětičlennou rodinu nebo dvougenerační bydlení pro 6 osob. Průměrně tedy 5 osob na jeden RD. Při normové spotřebě 150 litrů na osobu a den je to 3000 litrů denně, 1095 m³ vody ročně.

Kanalizace splašková

V lokalitě je dostupný soukromý kanalizační řad. Podmínky a souhlas s napojením do tohoto řadu závisí na dohodě s příslušnými majiteli kanalizace. Souhlas s připojením vydávají vlastníci kanalizace pro konkrétního uživatele nebo stavebníka nového domu. Z tohoto důvodu nebude zpracovatel územní studie zajišťovat povolení k napojení do kanalizace pro možné budoucí domy na p.p.č. 2195/1. Povolení k napojení je doloženo pro dům na p.p.č. 2195/2, které bylo vydáno manželům Holcovým, kteří připravují stavbu rodinného domu na p.p.č. 2195/2.

Možnosti připojení jsou po dohodě možné do dvou větví soukromé kanalizace.

1. **Větev kanalizace v křížení ulic Hostivítova a Krakonošova** pokračuje dále k rodinným domům pod ulicí Na Vyhlídce na p.p.č. 2199/6, 2199/7, 2199/8. V této větvi jsou oprávněnými osobami k povolení připojení majitelé domů na uvedených parcelách.

Napojení do této větve kanalizace by bylo gravitační. Napojovací bod by byl na křížení ulic Hostivítova a Krakonošova. Potrubí zde má průměr 250mm a připojovací bod je v komunikaci Krakonošova. Odtud by bylo možné kanalizační řad prodloužit k ulici Krakonošova do ulice Na Vyhlídce. Ulice Na Vyhlídce přiléhající k řešenému území od ústí do ulice Krakonošova velmi mírně stoupá a vedení gravitačního kanalizačního řadu to umožní příznivé podmínky pro uložení do komunikace. Trasa vedení kanalizace viz výkres inženýrských sítí. K napojení je nutný souhlas výše uvedených vlastníků soukromého kanalizačního řadu.

2. **Větev kanalizace v ulici Trpasličí**, kde je oprávněnou osobou pro souhlas s napojením pan Petr Salaba. Kanalizační šachta o průměru 1000mm určená k napojení leží na pozemku p.p.č. 872/1 ve vlastnictví Statutárního Města Liberec dle přiloženého situačního plánu. Z této šachty jde vedení stávající gravitační kanalizace PVC DN 250mm.

K pozemku manželů Holcových bude vedení kanalizace prodlouženo potrubím PVC DN 250mm ulicí Trpasličí po pozemcích p.p.č. 872/1, 873/3 a přes ulici Krakonošova po p.p.č. 887, všechny 3 pozemky ve vlastnictví Statutárního Města Liberce, na pozemek 2195/2 ve vlastnictví manželů Holcových.

Způsob napojení RD manželů Holcových byl vyhodnocen a vybrán pro souhru přijatelných technických podmínek a podmínek majitele kanalizačního řadu pana Petra Salaby. Při projednávání možnosti připojení do kanalizace v ulici Krakonošova byly shledány méně příznivé podmínky technické i podmínky získání souhlasu majitelů této větve kanalizačního řadu. Je však možné, že budoucím stavebníkům na p.p.č. 2195/1 se s majiteli této větve kanalizace podaří vyjednat výhodnější podmínky.

V územní studii je zakreslena trasa vedení kanalizace do obou větví kanalizace. Do větve v Trpasličí ulici byl vydán souhlas pro napojení kanalizace pro dům v poloze 1 (RD manželů Holcových), do větve kanalizace na křížení Hostivítovy a Krakonošovy je zakresleno napojení jako možnost, která je podmíněna jednáním s vlastníky řadu.

Objem splaškových vod je roven spotřebě vody pro jednotlivé RD (viz výše). Celkové množství odpadních vod odváděných do splaškové kanalizace ze všech čtyř rodinných domů při maximálním obsazení obyvateli bude 3000litrů denně, 1095 m³ ročně.

Kanalizace dešťová

Dešťové vody ze střech nových domů a nepropustných zpevněných ploch příjezdových cest budou zasakovány na vlastních pozemcích. Geologické složení povrchových vrstev a žulový perk v podloží dávají dobré podmínky pro zasakování pomocí zasakovacích drénů, v případě nedostatku prostoru v dolních částech pozemků zasakovacích studní. Střešní svody a začátky zasakovacích drénů doporučuji umístit v odstupe od dolní hranice pozemku, aby i v případě přívalových dešťů co největší množství vody zasakovalo na pozemku rodinných domů a stékalo minimálně na komunikaci. Odvodnění zpevněných ploch příjezdových cest k jednotlivým domům bude řešeno přejezdnou svodkou při ústí plochy do veřejného prostoru, tedy v místě vjezdové brány. Svodka bude zaústěna do zasakovacího drénu tak aby srážkové vody zasakovaly na vlastním pozemku majitelů domů. Polohy zasakovacích drénů jsou zakresleny v situaci inženýrských sítí.

Zásobování elektrickou energií

Vedení elektrické energie ve správě ČEZ a.s. Je uloženo po obvodu území v ulici Na Vyhlídce a v ulici Krakonošova. Při severozápadním rohu území je stávající trafostanice. Polohy vedení jsou zakresleny v příloženém vyjádření o existenci sítí ČEZ.

Území má dobrou možnost napojení elektrické energie pro všechny čtyři uvažované stavby. Vyjádření ČEZ a.s. k možnosti připojení je v příloze této dokumentace.

Vytápění

Potřeba energie na vytápění staveb je odvislá především od jejich objemu, ochlazovanému povrchu a použitých tepelných izolací. Tyto parametry jsou určeny individuálním řešením jednotlivých staveb, které nelze předem přesně stanovit. Pro orientační stanovení energetické potřeby tato studie vychází objemu dvojpodlažního domu s bytem v obou podlažích o celkové užitné ploše do 220m² a polozapuštěným suterénem s garáží, technickými prostorami a vstupní halou. Předpokladem je stavba s tepelnými izolacemi, které splňují současné požadavky a alespoň se blíží k energeticky úspornému standardu. Každý ze čtyř rodinných domů by měl tyto parametry:

Tepelná ztráta objektu: 17kW

Roční spotřeba tepla na vytápění: 35300kWh/rok (127GJ/rok)

Pro vytápění lze použít tyto mimo jiné tyto zdroje nebo jejich kombinaci:

- elektrickou energii
- elektrickou energii v kombinaci se systémem tepelného čerpadla vzduch voda nebo země voda
- zemní plyn dostupný z vedení uloženého v ulici Na Vyhlídce

všechny tyto kombinace lze doplnit teplovzdušným přitápěním z kamen nebo krbové vložky v interiéru bytů.

Ohřev teplé vody lze alternativně doplnit systémem solárního ohřevu v kolektorech na střeše domů. Doporučujeme uvážit ekonomickou i ekologickou výhodnost tohoto řešení.

Vlastnosti území týkající se civilní obrany nebudou stavbou čtyř nových rodinných domů nijak dotčeny.

Ochrana před povodněmi

Území leží na svahu Jizerských hor. V blízkosti se nenachází žádná vodoteč, jejíž záplavové pásmo by se týkalo řešeného území.

V části textu, kde je popsáno řešení dešťové kanalizace, je popsán způsob, kterým by měly být zasakovány dešťové vody na vlastních pozemcích rodinných domů. Snaha o zasakování 100% dešťových srážek v místě kde spadnou, je základní způsob ochrany před povodněmi. Toto pravidlo by se mělo týkat všech nově postavených domů a zpevněných ploch.

3. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

Veřejně prospěšná stavba bude úprava ulice Na Vyhlídce jako obytná ulice (viz kapitola Dopravní řešení).

Výstavbu ulice neprovede vlastník pozemku p.p.č. 2196 Statutární Město Liberec podle vyjádření zástupců SML. Ulice bude budována jako podmíněná stavba s výstavbou jednotlivých rodinných domů a to tak, že každý z vlastníků pozemku, na kterém bude nově budována stavba RD vybuduje tu část komunikace, která přiléhá k hranici jeho pozemku a vede podél celé hranice tohoto přiléhajícího pozemku. Rozšířením veřejného prostoru ulice na soukromé pozemky ani stavebními úpravami ulice nebudou změněna vlastnická práva k pozemkům.

4. Regulativy, včetně regulačních prvků plošného a prostorového uspořádání vyplývají z urbanistické koncepce a jsou popsány v kapitole B, článek 1.

5. plán organizace výstavby

se týká stavebních úprav ulice Na Vyhlídce, vybudování kanalizační přípojky a přípojek elektrické energie.

Ulice Na Vyhlídce na p.p.č. 2196 bude budována jako podmíněná stavba k novostavbám rodinných domů na pozemcích 2195/1 a 2195/2 a to tak, že každý z vlastníků pozemku na kterém bude nově budována stavba RD vybuduje tu část komunikace, která přiléhá k hranici jeho pozemku.

Kanalizační řad bude vybudován od přípojovacího bodu na křížení ulic Hostivitova a Krakonošova do ulice Na Vyhlídce. Ulice Na Vyhlídce bude budována pravděpodobně od západního konce.

Přípojky elektrické energie budou budovány tak aby s novými přípojkami nebylo nutné zasahovat do již vybudované komunikace nebo pozemků. Elektropřípojka domu, který bude budován jako první, bude řešena tak, aby bylo možné od přípojovacího pilíře rozvést přípojky k dalším domům.

Podrobně viz vyjádření ČEZ k připojení.

C. ODŮVODNĚNÍ

1. Vymezení souladu s územním plánem města Liberec

Řešení, které popisuje tato územní studie je plně v souladu s platným územním plánem. Regulativy pro toto území, jak je vymezuje územní plán (typ zástavby a podlažnost), spolu s ochranným pásmem lesa a odstupy od komunikací v podstatě předurčují řešení, které je předmětem této územní studie.

2. Vyhodnocení splnění zadání

Územní studie vznikla na základě úvahy, jak by bylo možné řešit stavby konkrétních domů v řešeném území (viz kapitola B). Z této úvahy je vychází některé odchylky od zadání územní studie Odborem Hlavního Architekta MML.

- V požadavcích na řešení dopravy je v pokynech pro úpravu územní studie na základě veřejného projednání územní studie uvedeno, že komunikace na pozemku 2196 bude navržena jako obousměrná zóna „Tempo 30“ podle TP 218. Podle tohoto předpisu je šířka veřejného prostoru ulice minimálně 8 metrů. Ulice, jak je v územní studii navržena, splňuje kritéria předpisu TP 218 kromě celkové šířky veřejného prostoru, která je jen 6,5 metru. Pozemek, na kterém ulice Na Vyhlídce leží, má průměrnou šířku 4 metry. Rozšíření tohoto

prostoru na sousední pozemky již zastavěné rodinnými domy včetně oplocení s integrovanými pilířky přípojek plynu a elektro je nereálné. Z druhé strany je prostor omezen kvalitními vzrostlými lípami, které jsou v zadání územní studie požadovány zachovat. Rozšíření prostoru ulice v plné šíři 8 m na nezastavěné pozemky by mělo za následek odsunutí hranice zástavby na míru, která by zejména pro domy v krajních polohách byla již nedostatečná. Ulice Na Vyhlídce není budována jako nová ulice a dodržení šířky veřejného prostoru je zde problematické. Příkladem mohou být okolní ulice, které v parametru šířky veřejného prostoru nevyhovují ve velké většině.

- Minimální velikost pozemku pro výstavbu rodinného domu není stanovena na 1000m². Navržené domy nemají stejné podmínky, pokud jde o možnosti oslunění, výhledu a šířky zastavitelného území jak ho vymezuje ochranné pásmo lesa a odstupy od veřejného prostoru komunikací. Rovnoměrné rozdělení pozemků pro domy na stejně velké plochy se nejeví jako nejvýhodnější. Na pozemek 2195/2 je zpracován návrh stavby, který prokazuje, že na ploše 826 m² lze umístit rodinný dům o zastavěné ploše 145 m² při dodržení všech regulativů a zachování přírodních kvalit místa.
- Minimální vzdálenost sousedních domů 10m jak je uvedena v zadání územní studie byla snížena na 8 metrů. Ilustrační návrh domů prokazuje, že pro domy je výhodnější přiblížit se vzájemně stěnami bez oken do obytných místností a umožnit větší šířku domů na straně otevřené do volného prostoru než dodržet odstup 10 metrů a do tohoto prostoru řešit okna obytných místností, která optickým kontaktem se sousední stavbou ztrácí soukromí.
- Vzdálenost rodinného domu od hranice veřejného prostranství ulice minimálně 6 metrů, jak je uvedena v zadání územní studie, je v územní studii dodržena s výjimkou domů v krajních polohách, které mohou omezenou plochou půdorysu zasáhnout blíže k veřejnému prostranství a to 4 metry od jeho hranice. Toto překročení bylo navrženo po prozkoumání možností oslunění a výhledů pro obytné prostory krajních domů. Obytné místnosti krajních domů s okny do bočních ulic by velmi zvýhodnilo použití výklenků půdorysu, které by umožnily přístup jižního slunce a výhledu jižním směrem do otevřeného prostoru. Toto řešení je výhodné i pro stávající sousední domy, které nebudou mít s okny nových staveb přímý optický kontakt.
- Výška oplocení je v zadání územní studie stanovena na maximálně 1,2 metru. Územní studie udává maximální výšku 1,5 metru s vědomím, že vyšší výška oplocení je esteticky horší, avšak účinnější jako ochrana proti vniknutí na pozemek nebo jako zábrana na hranici zahrady, na níž může být pes.
- Souhlas s připojením do soukromého kanalizačního řadu vydávají vlastníci kanalizace pro konkrétního uživatele nebo stavebníka nového domu. Z tohoto důvodu nebude zpracovatel územní studie zajišťovat povolení k napojení do kanalizace pro možné budoucí domy na p.p.č. 2195/1. Povolení k napojení je doloženo pro dům na p.p.č. 2195/2, které bylo vydáno manželů Holcovým, kteří připravují stavbu rodinného domu na p.p.č. 2195/2.

3. Vyhodnocení důsledků řešení na životní prostředí

Zásadní dopad řešení nové zástavby na životní prostředí je vždy zejména v tom, že se dosud nezastavěné území mění na zastavěné. V tomto ohledu je zásah do životního prostředí lokality nesporný.

Pokud nová zástavba má minimalizovat negativní vliv na životní prostředí je třeba, aby byly minimalizovány související stavby infrastruktury (inženýrské sítě, nové komunikace), které svou plochou a provozem tvoří stejnou mnohdy i větší zátěž pro životní prostředí než stavby samotné. Zjednodušeně lze říci, že využívání ploch v existující zástavbě je k životnímu prostředí mnohem šetrnější než zastavování dosud volné krajiny.

Tato územní studie řeší stavbu domů v již urbanizovaném území. Stavby budou využívat z větší části existující infrastrukturu, zejména komunikační a dopravní. Územní studie navrhuje zachování

důležitých přírodních kvalit místa, zejména existující terénní vlastnosti a kvalitní vzrostlé stromy v území, zejména podél ulic.

4. Stanoviska správců sítí

Souhlas s napojením do soukromého kanalizačního řadu pro RD manželů Holcových.
hydrogeologické posouzení možností vybudování vlastních zdrojů pitné vody pro 4 domy

V Liberci dne 12.9.2014
Ing.arch.Vojtěch Šrut