

ÚZEMNÍ STUDIE

LOKALITY "RUPRECHTICE - KRAKONOŠOVA"

30.6.2014

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. situace 1:2000
3. Hlavní výkres včetně dopravy a regulací 1:500
4. Nadhledová perspektiva – jižní pohled
5. Nadhledová perspektiva – jihozápadní pohled
6. 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. Podrobně viz územně plánovací informace

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 nadhledových 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 odstupové 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 umístěné 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 okny otevřeny dvěma směry, na jih k ulici Na Vyhlídce, ale i o 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.

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 umístění 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 jednosměrná obytná ulice podle TP 103 ve směru z východu na západ. Jednosměrnost bude vyznačena dopravními značkami v rozsahu mezi vjezdy ke krajním domům (na výkrese domy A a D). Krajní domy (A a D) budou dopravně obslužné obousměrně, domy ve střední části ulice (B, C) budou přístupné z jednosměrné ulice.

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 přenesse 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.

Intenzita dopravy pro rodinné domy předpokládá obrátkovost vozidel 1. Výstavba 4 nových rodinných domů vyvolá při jednosměrném provozu v ulici v upravené části ulice Na Vyhlídce a 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 provedena jako vjezd do obytné zóny.

Křižovatka ulice Na Vyhlídce a Krakonošova N západní straně řešeného území bude řešena jako výjezd z obytné zóny.

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

Ulice Na Vyhlídce bude upravena jako obytná ulice s jednosměrným provozem podle platných TP 103 pro rychlost 20km/h s průjezdnou šířkou 3,5 metru. Prostor stávající ulice Na Vyhlídce na současném pozemku p.p.č.2196, nemá pro tyto parametry 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 6,5 metrů. V tomto parametru bude ulice splňovat TP 103 jako obytná ulice s jednosměrným provozem.

Jednosměrný provoz ulice bude v rozsahu mezi vjezdy ke krajním domům (na výkrese domy A, D), krajní domy (A, D) budou přístupné obousměrně. Střední část ulice, mezi vjezdy ke krajním domům bude dopravními značkami vyznačena jako jednosměrná pro provoz ve směru z východu na západ, od ulice U Slunečních Lázní k ulici Krakonošova.

Na stavební úpravy ulice Na Vyhlídce je však třeba nahlížet jako na úpravy stávající ulice, kde dodržení všech parametrů platných pro nové komunikace je mnohdy obtížně dosažitelné.

Obytná ulice bude na obou koncích opatřena dlouhým přejezdným vyvýšeným prahem provedeným v dlažbě. V délce ulice budou provedeny 2 stání pro parkování návštěvníků a jako výhybny vozidel budou sloužit ústí vjezdů k rodinným domům ve střední části ulice, které pro tento účel budou mít minimální šířku 5,5 metrů. Polohy parkovacích stání je třeba zvolit tak aby nebyla v konfliktu s vjezdy k novým domům a vzrostlými stromy v ulici.

Dopravní značení bude obsahovat značku obytnou ulici s omezením rychlosti na 20km/h a značky vyznačující jednosměrný provoz v rozsahu mezi vjezdy ke krajním domům (A, D).

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 gravitační kanalizační řad, který je k řešenému území nejbližší na křížení ulic Hostivítova a Krakonošova. Potrubí má průměr 250mm a připojovací bod je v komunikaci Krakonošova. Odtud je 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.

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 3000 litrů 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 odstupu od dolní hranice pozemku aby i v případě přívalových dešťů co největší množství vody zasakovalo na pozemku rodinných domů a stékalo minimálně na komunikaci. Polohy zasakovacích drénů jsou pro ilustraci zakresleny v situaci.

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 přiloženém 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 interieru 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. 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 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 připojovacího bodu na křížení ulic Hostivítova a Krakonošova do ulice Na Vyhlídce. Ulice Na Vyhlídce bude budována pravděpodobně od západního konce, tedy od směru kterým bude přivedeno kanalizační potrubí. V tomto případě bude kanalizační vedení ukončeno šachtou na rozhraní části ulice Na Vyhlídce přiléhající k pozemku p.p.č. 2195/2 a 2195/1. 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 připojovacího 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 zadání územní studie uvedeno, že komunikace na pozemku 2196 bude navržena jako obousměrná s parametry obytné ulice podle platných TP 103. Podle tohoto předpisu je šířka veřejného prostoru ulice minimálně 8 metrů. Obytná ulice, jak je v územní studii navržena, splňuje všechna kritéria předpisu TP 103 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 plně šíří 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 pro zábrana na hranici zahrady na níž může být pes.

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

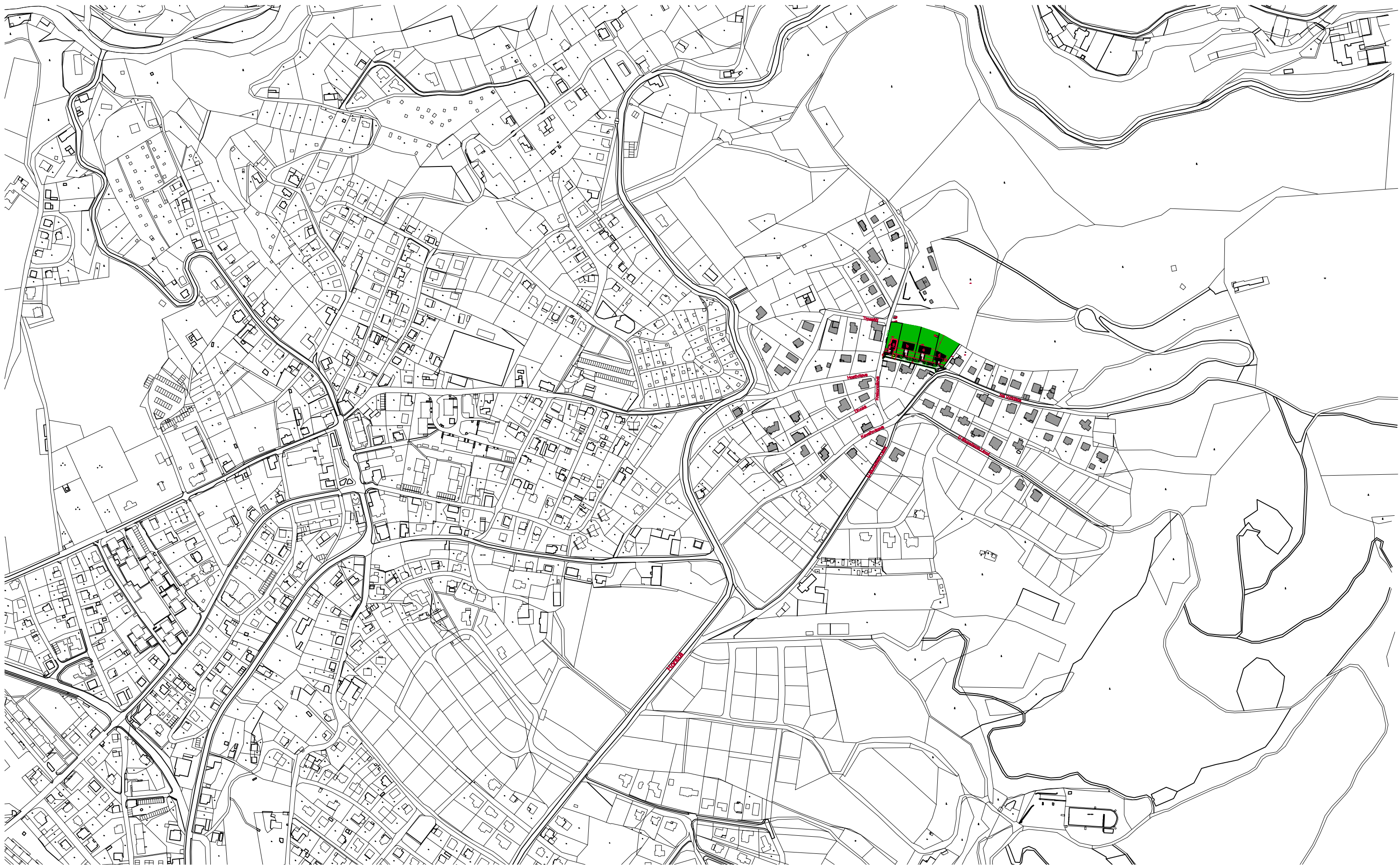
Souhlas s napojením do soukromého kanalizačního řadu – souhlas vydán ústně, písemný doklad bude doplněn

Vyjádření ČEZ k napojení – bude doplněno

hydrogeologické posouzení možností vybudování vlastních zdrojů pitné vody pro 4 domy – bude doplněn

V Liberci dne 30.6.2014

Ing.arch.Vojtěch Šrut



řešené území

ÚZEMNÍ STUDIE LOKALITY "RUPRECHTICE - KRAKONOŠOVA"

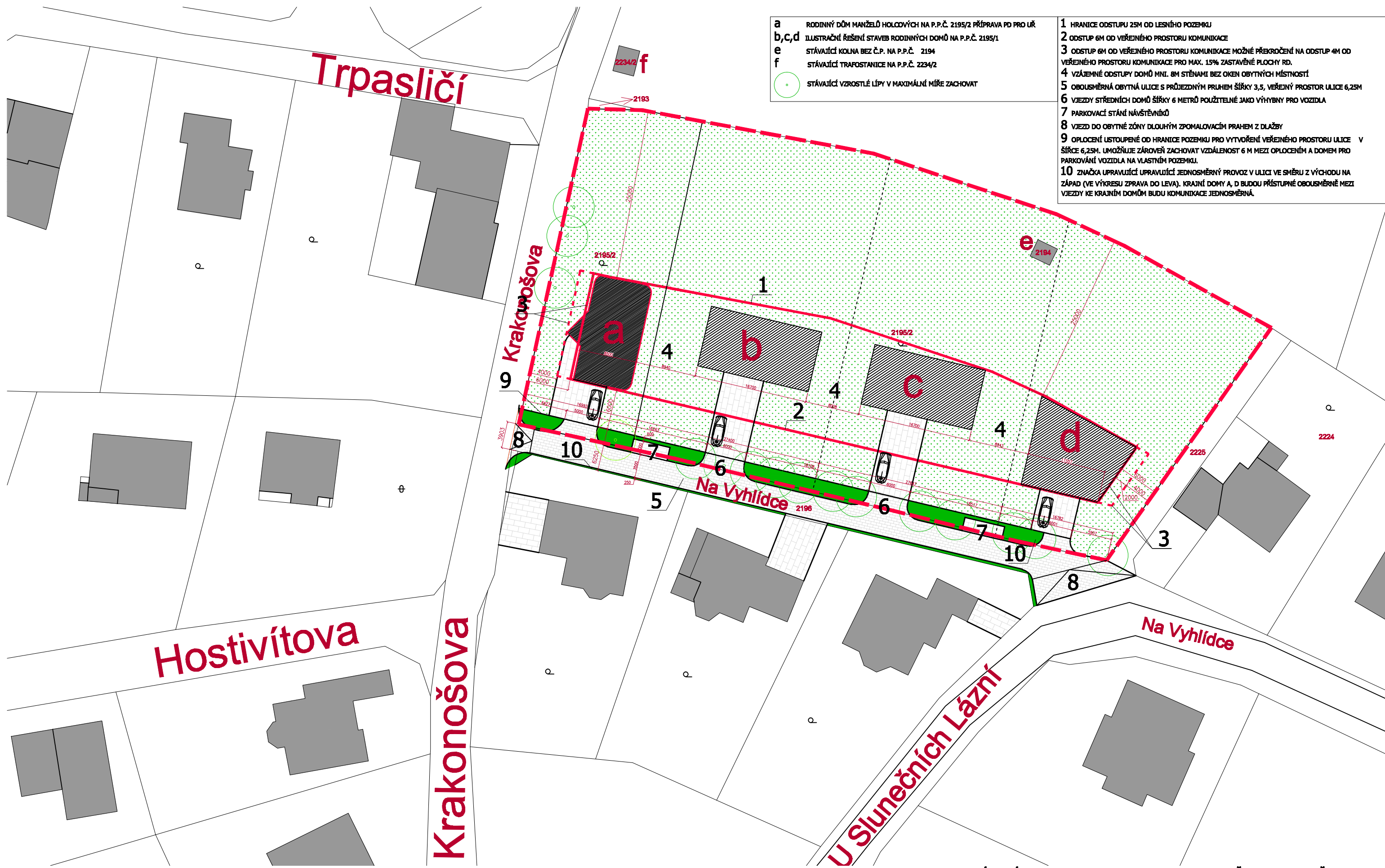
ČERVEN 2014

architekt: Ing.arch. Vojtěch Šrut

situace - širší vztahy

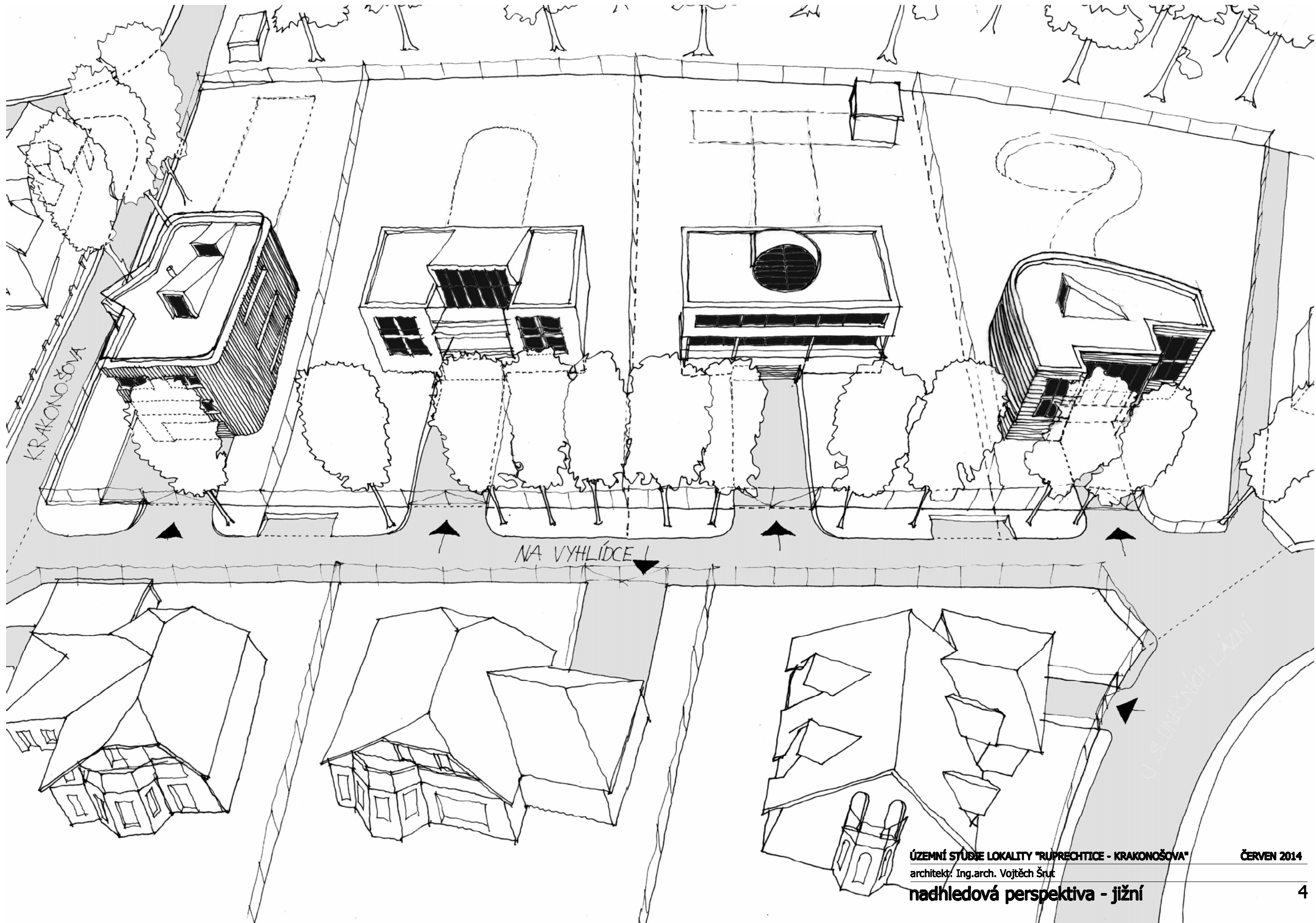
měřítko 1:5000





- a RODINNÝ DŮM MANŽELŮ HOLCOVÝCH NA P.P.Č. 2195/2 PŘÍPRAVA PD PRO UŘ
 - b,c,d ILLUSTRÁČNÍ ŘEŠENÍ STAVEB RODINNÝCH DOMŮ NA P.P.Č. 2195/1
 - e STÁVAJÍCÍ KOLNA BEZ Č.P. NA P.P.Č. 2194
 - f STÁVAJÍCÍ TRAFOSTANICE NA P.P.Č. 2234/2
- STÁVAJÍCÍ VZROSTLÉ LÍPY V MAXIMÁLNÍ MÍŘE ZACHOVAT

- 1 HRANICE ODSTUPU 25M OD LESNÍHO POZEMKU
- 2 ODSTUP 6M OD VEŘEJNÉHO PROSTORU KOMUNIKACE
- 3 ODSTUP 6M OD VEŘEJNÉHO PROSTORU KOMUNIKACE MOŽNÉ PŘEKROČENÍ NA ODSTUP 4M OD VEŘEJNÉHO PROSTORU KOMUNIKACE PRO MAX. 15% ZASTAVĚNÉ PLOCHY RD.
- 4 VZÁJEMNÉ ODSTUPY DOMŮ MIN. 8M STĚNAMI BEZ OKEN OBYTNÝCH MÍSTNOSTÍ
- 5 OBOUSMĚRNÁ OBYTNÁ ULICE S PRŮJEZDNÝM PRUHEM ŠÍŘKY 3,5, VEŘEJNÝ PROSTOR ULICE 6,25M
- 6 VJEZDY STŘEDNÍCH DOMŮ ŠÍŘKY 6 METRŮ POUŽITELNÉ JAKO VÝHYBNY PRO VOZIDLA
- 7 PARKOVACÍ STĚNY NÁVŠTĚVNÍKŮ
- 8 VJEZD DO OBYTNÉ ZÓNY DLOUHÝM ZPOMALOVACÍM PRAHEM Z DLAŽBY
- 9 OPLOCENÍ USTOUPNÉ OD HRANICE POZEMKU PRO VYTVOŘENÍ VEŘEJNÉHO PROSTORU ULICE V ŠÍŘCE 6,25M. UMOŽŇUJE ZÁROVEŇ ZACHOVAT VZDÁLENOST 6 M MEZI OPLOCENÍM A DOMEM PRO PARKOVÁNÍ VOZIDLA NA VLASTNÍM POZEMKU.
- 10 ZNAČKA UPRAVUJÍCÍ UPRAVUJÍCÍ JEDNOSMĚRNÝ PROVOZ V ULICI VE SMĚRU Z VÝCHODU NA ZÁPAD (VE VÝKRESU ZPRAVA DO LEVA). KRAJNÍ DOMY A, D BUDOU PŘÍSTUPNÉ OBOUSMĚRNĚ MEZI VJEZDY KE KRAJNÍM DOMŮM BUDU KOMUNIKACE JEDNOSMĚRNÁ.

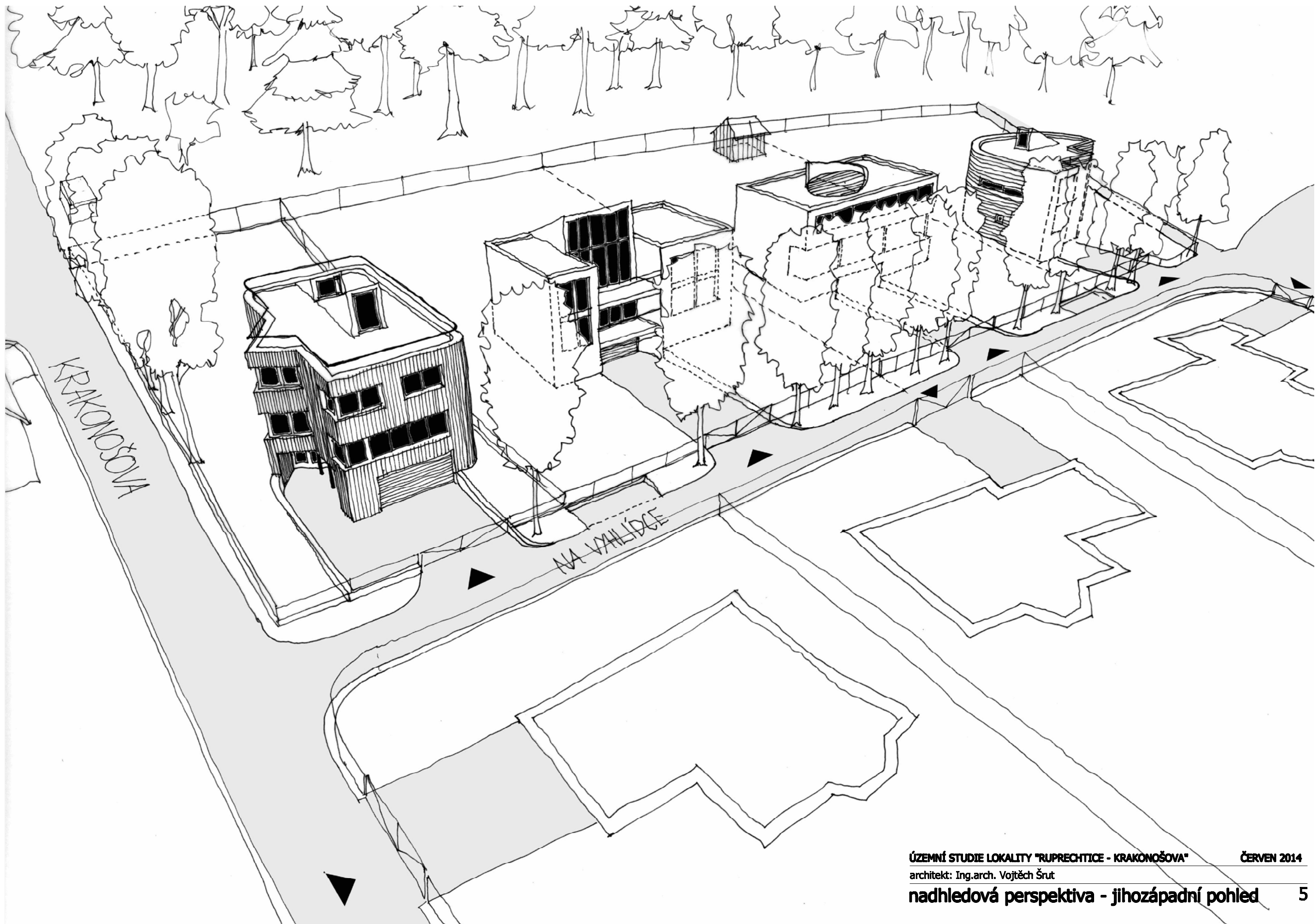


ÚZEMNÍ STUDIE LOKALITY "RUPRECHTICE - KRAKONOŠOVA"

architekt: Ing.arch. Vojtěch Šrut

nahledová perspektiva - jižní

ČERVEN 2014



- a** RODINNÝ DŮM MANŽELŮ HOLCOVÝCH NA P.P.Č. 2195/2 PŘÍPRAVA PD PRO UŘ
- b,c,d** ILLUSTRACNÍ ŘEŠENÍ STAVEB RODINNÝCH DOMŮ NA P.P.Č. 2195/1
- e** STÁVAJÍCÍ KOLNA BEZ Č.P. NA P.P.Č. 2194
- f** STÁVAJÍCÍ TRAFOSTANICE NA P.P.Č. 2234/2

 STÁVAJÍCÍ VZROSTLÉ LÍPY V MAXIMÁLNÍ MÍŘE ZACHOVAT

- V1** NEJBLIŽŠÍ ČÁST SOUKROMÉHO VODOVODU NA KŘÍŽENÍ ULIC KRAKONOŠOVA A TRPASLÍČI, VLASTNÍK ŘÁDU PAN DOMECKÝ
- V2** VRTANÉ STUDNY
- sk1** MOŽNÝ NAPOJOVACÍ BOD SOUKROMÉHO KANALIZAČNÍHO ŘÁDU PVC 250
- sk2** PRODLOUŽENÍ SOUKROMÉHO KANALIZAČNÍHO ŘÁDU ULIC KRAKONOŠOVA PVC DN 250, DÉLKA 36,5M.
- sk3** KONTROLNÍ ŠACHTA KANALIZACE PŘI ODBOČCE DO ULICE NA VYHLÍDCE
- sk4** VEDENÍ KANALIZACE V ULICI NA VYHLÍDCE PVC 250 DÉLKA 78 M SE ZAÚSTĚNÍM PŘÍPOJEK PŘIPOJOVACÍ ŠACHTOU.
- dk1** DEŠŤOVÁ KANALIZACE ZE STŘEŠNÍCH SVODŮ SE ZASAKOVACÍMI DRÉNY
- dk2** DEŠŤOVÁ KANALIZACE SVODŮ ZE ZPEVNĚNÝCH PLOCH PŘÍJEZDOVÝCH CEST K DOMŮM

