

ÚS14 – POD LESEM – IRKUTSKÁ LIBEREC XVIII-KARLINKY

TEXTOVÁ ČÁST



pořizovatel:

Magistrát města Liberec

Odbor územního plánování

Oddělení úřadu územního plánování

Nám. Dr. E. Beneše 1, 460 59 Liberec 1

zpracovatel:

Projektant: Ing. arch. Petr Kincl (č. autorizace: ČKA 01532)

Autorský kolektiv: Ing. arch. Petr Kincl

Ing. Pavel Přenosil

Ing. Vladislav Rozsypal

Michal Šálek

Vladimíra Daňková

datum:

Červen 2025

Obsah textové části

1	Vymezení řešeného území a charakteristika řešeného území	4
2	Širší vztahy řešeného území na okolí	4
3	Limity využití území	4
4	Návrh urbanistické koncepce	5
5	Podmínky plošného a prostorového uspořádání	5
6	Regulace	6
7	Návrh řešení dopravní a technické infrastruktury	7
7.1	Dopravní řešení	7
7.2	Technická infrastruktura	8
8	Vodovod	8
9	Vymezení veřejně prospěšných staveb	10
10	Odůvodnění	11

Obsah grafické části:

Číslo výkresu		měřítko
1	Výkres širších vztahů	1 : 2 500
2	Výkres územního plánu	1 : 2 000
3	Hlavní výkres – regulace	1 : 500
4	Výkres dopravy	1 : 500
5	Výkres inženýrských sítí	1 : 1000

1 Vymezení řešeného území a charakteristika řešeného území

Řešená plocha je součástí katastrálního území Liberec XVIII-Karlinky a nachází se mezi ulicemi Pod Lesem a Irkutská. Území je charakteristické rozvolněnou zástavbou rodinných domů převážně podhorského venkovského charakteru. Na pozemcích jednotlivých rodinných domů se nacházejí další doplňkové stavby, jako jsou krytá parkovací stání, garáže, altány, kolny apod.

V lokalitě jsou kromě rodinných domů umístěny i samostatné rekreační objekty - zahrádkářské chaty.

Jednotlivé rodinné domy mají z převažující části přízemí + obytné podkroví. Ojediněle se zde vyskytují dvoupodlažní rodinné domy s šikmou střechou. Z architektonického hlediska tvoří v dané lokalitě největší podíl hmoty rodinných domů obdélníkového půdorysu se sedlovými střechami. Sklon sedlových střech je kolem 40°.

Plošná velikost pozemků, na nichž se stávající rodinné domy nacházejí, je velká. Většinou jsou to pozemky nad 2000 m², některé mají až nad 5000 m². Z toho vyplývá rozvolněnost zástavby a malá hustota zastavění. Jedná se totiž o oblast na okraji města, v těsné blízkosti lesa Lužických hor, kde je tento charakter zástavby vhodný a odpovídající krajinnému rázu.

2 Širší vztahy řešeného území na okolí

Řešené území navazuje na stávající rozvolněnou zástavbu rodinných domů převážně podhorského venkovského charakteru. Nachází se mezi ulicemi Pod Lesem a Irkutská a urbanisticky doplňuje stávající strukturu zástavby.

V těsné blízkosti západním směrem od řešeného území se rozprostírá les Lužických hor.

Území je JV směrem napojeno ulicí Irkutskou, Pod Lesem a následně Charbinskou na ulici Ještědskou, na které se nachází tramvajová trať MHD. Docházková vzdálenost od řešeného území po tramvajovou zastávku MHD U kostela je cca 1,0 až 1,1 km.

Severním směrem se ulice Irkutská napojuje na ulici Karlinskou, která vede SZ směrem do ulice Švermova jako hlavní komunikační páteře městské čtvrtě Františkov.

3 Limity využití území

Jedním z limitů, který ovlivňuje využitelnost pozemků a umístění nadzemních staveb, jsou stávající nadzemní elektrická vedení VVN 110 kV včetně ochranných pásem, která se nacházejí západně od řešeného území.

Druhým limitem je veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury VD.8.116.PU – komunikace pro bezmotorovou dopravu, která propojuje komunikace ulic Irkutská a Pod Lesem a prochází řešeným územím. Tato veřejně prospěšná stavba je vymezena koridorem, do kterého nelze umísťovat nadzemní stavby ani další jakákoliv zařízení, stavby a jiná opatření, které by znemožnily nebo podstatně ztížily možnost vybudování této veřejně prospěšné stavby.

4 Návrh urbanistické koncepce

Urbanistická koncepce je založena na těchto skutečnostech a cílech:

- Respektování ochranného pásma stávajícího nadzemního elektrického vedení VVN 110 kV.
- Respektování koridoru veřejně prospěšné stavby VD.8.116.PU – komunikace pro bezmotorovou dopravu.
- Respektování stávajícího dělení pozemků.
- Žádné podmíněné investice.
- Přístup a příjezd k pozemkům, na kterých je navržena možnost výstavby RD, umožnit ze stávajících komunikací ulic Irkutská a Pod Lesem.
- Určení vzdálenosti mezi stávajícími RD a navrženými RD tak, aby byla zachována rozvolněná venkovská urbanistická struktura dané lokality.
- Umístění navrhovaných RD podél ulice Irkutská vychází z umístění stávajících RD v této ulici.
- Stavba rodinného domu na pozemku p.č. 265/2 v k.ú. Karlínky byla zohledněna jako stávající stavba RD. Tato stavba RD byla povolena stavebním povolením ze dne 29.2015 pod č.j. SURR/7130/106474/15-Re, CJ MML 176463/15. Dle leteckých snímků byla stavba RD zrealizována již v roce 2019.
- Dle rozhodnutí a přání majitelky pozemku p.č. 265/2 v k.ú. Karlínky (telefonický rozhovor s majitelkou pozemku dne 31. března 2025, 14.28 hodin) nebyla na pozemku p.č. v k.ú. Karlínky navrhována žádná další stavba RD. Pozemek zůstává celistvý s již zrealizovanou povolenou stavbou RD.
- Respektování přístupových a příjezdových cest (pozemek p.č. 269/2 a p.č. 272/1 v k.ú. Karlínky) ke stávající zástavbě.
- Architektonické ztvárnění navrhované zástavby RD bude v souladu s charakterem stávající okolní zástavby, která má převážně vzhled podhorských venkovských staveb (původních i nových s moderním přístupem k arch. řešení RD).
- Stavby zahradní architektury (altány, kolny, atd.) umisťovat v zadní poloze pozemků, dál od přilehlé komunikace.

5 Podmínky plošného a prostorového uspořádání

Podmínky plošného a prostorového uspořádání vycházejí z platného územního plánu Liberec.

Plochy, které jsou součástí územním plánem stanovené územní studie US.14: Z.8.87.BU-Z.8.115.BU-Z.8.116.PU (návrhové plochy) + 909.BU (stabilizované plochy), mají shodné plošné i prostorové regulativy.

Koeficient zastavění nadzemními stavbami (Kn) je ÚP stanoven 15, to je maximálně 15 % z celkové plochy pozemků. Koeficient zeleně (Kz) je ÚP stanoven 70, to je minimálně 70 % z celkové plochy pozemků.

Výška je ÚP stanovena číslicí 2, to jsou maximálně 2 nadzemní podlaží a zároveň maximálně 13 m.

Územním plánem je dále stanoven koridor (Z.8.116.PU) veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury VD.8.116.PU – komunikace pro bezmotorovou dopravu.

Návrhové plochy (Z.8.115.BU.2.15.70.p, Z.8.87.BU.2.15.70.p) a stabilizované plochy (909.BU.2.15.70.p) se dle ÚP nacházejí v plochách bydlení všeobecného – BU. Hlavním využitím ploch bydlení všeobecného je trvalé bydlení a to v rodinných domech, bytových domech a domech smíšené funkce.

Územní studie výše uvedené podmínky splňuje a dále více upřesňuje.

Na základě charakteru území, pro které je příznačná rozvolněná zástavba rodinnými domy, a na základě podmínek územního plánu navrhuje územní studie na plochách určených pro územní studii 3 samostatné solitérní rodinné domy.

Jednotlivé rodinné domy jsou umístěny izolovaně na pozemcích p.č. 268, 272/2, 274 v k.ú. Karlínky. Na pozemku p.č. 265/2 v k.ú. Karlínky není, jak bylo uvedeno v kapitole „Návrh urbanistické koncepce“, dle rozhodnutí majitelky pozemku navržen žádný další rodinný dům.

6 Regulace

- Hlavní využití: rodinné izolované domy venkovského charakteru.
- Minimální velikost pozemku RD: 1200 m².
- Maximální zastavěnost pozemku všemi nadzemními stavbami (Kn): 15 %.
- Minimální plocha zeleně (Kz) z celkové plochy pozemku: 70 %.
- Rodinné domy budou umístěny v rámci stanovených stavebních a regulačních čar (kóty umístění čar jsou uvedeny v hlavním výkresu).
- Minimální vzájemná vzdálenost samostatných RD je 15 m.
- Stavební čára je vzdálena od hranice pozemku s veřejným prostorem ul. Irkutská 6 m.
- Regulační čára je vzdálena od hranice pozemku s veřejným prostorem ul. Pod Lesem 6 m. Ostatní regulační čáry jsou okóтовány v hlavním výkresu (Jsou to vzdálenosti 3 m, 6 m, 7 m, 15 m.).
- Maximální počet nadzemních podlaží: 1 NP + podkroví.
- Celková maximální výška RD (po hřeben střechy) nad nejnižším bodem původního přilehlého terénu: 10 m.
- Tvar střechy: symetrická sedlová střecha o sklonu 35-45°.
- Šířka štítové stěny hlavní stavby (RD): 6 až 9 m, pro doplňkové stavby max. 6 m.
- Půdorys RD bude obdélníkový o poměru půdorysných stran více než 1,5 : 1.
- Parkování osobních automobilů bude na vlastním pozemku.
- Vjezdová brána bude posuvná nebo otevíratelná dovnitř do vlastního pozemku.
- Oplocení bude vysoké maximálně 1,5 m a bude z převažující části průhledné. Nepřípustné jsou pevné neprůhledné ploty (plné zděné apod.).

- Nádobu na domovní odpad bude na vlastním pozemku jako součást oplocení přístupná pro odvoz z veřejného prostoru.
- Rozvodné skříně technické infrastruktury, schránky, zvonky budou součástí oplocení RD.
- Nepřípustné jsou srubové stavby, které jsou pro místní stavební kulturu nevhodné. Nepřípustné jsou dále bungalovy a mobilhousy.
- Architektura musí respektovat charakter místa. Řešení fasád hlavních i doplňkových budov – tradiční materiály (tj. dřevo, hladká omítka světlých odstínů, kámen).
- Výstavbou rodinného domu ani doplňkových staveb nebude výrazně změněn přirozený reliéf pozemku. Opěrné zdi: maximálně do výšky 1,5 m.
- Stavby zahradní architektury (altány, kolny, atd.) umisťovat v zadní poloze pozemků, dále od přilehlé komunikace.

Regulační čára: regulační čáru nelze překročit, avšak zástavba RD nemusí zasahovat až k ní.

Stavební čára: stavební čáru nelze překročit, avšak zástavba RD musí zasahovat až k ní.

7 Návrh řešení dopravní a technické infrastruktury

7.1 Dopravní řešení

Území je JV směrem napojeno ulicí Irkutskou, Pod Lesem a následně Charbinskou na ulici Ještědskou, na které se nachází tramvajová trať MHD. Docházková vzdálenost od řešeného území po tramvajovou zastávku MHD U kostela je potom cca 1,0 až 1,1 km.

Severním směrem se ulice Irkutská napojuje na ulici Karlinskou, která vede SZ směrem do ulice Švermova jako hlavní komunikační páteře městské čtvrtě Františkov.

Komunikace ulic Irkutská a Pod Lesem jsou místní obslužné obousměrné komunikace bez rozlišení třídy.

Dopravní napojení dvou navrhovaných RD bude na komunikaci v ulici Irkutská a jednoho navrhovaného RD na komunikaci v ulici Pod Lesem.

Doprava v klidu pro jednotlivé navrhované rodinné domy musí splňovat podmínky regulativu územního plánu D.1.5.2 Na plochách pro bydlení se stanovuje požadavek zajistit pro obyvatele 1 stání / 60 m² CUP bytů v bytových domech + pro návštěvníky 1 stání / 600 m² CUP bytů, resp. 1 stání / 100 m² CUP bytů v rodinných domech + pro návštěvníky 1 stání / 1000 m² CUP bytů v rodinných domech.

Potřeba stání osobních automobilů musí být řešena na vlastních pozemcích rodinných domů. Počet stání bude určen dle výše uvedeného regulativu D.1.5.2.

7.2 Technická infrastruktura

8 Vodovod

Ve správě SČVK je dostupný vodovodní řad vedoucí v ulici Irkutská i v ulici Pod Lešem. Z nich je možné realizovat napojení pro jednotlivé rodinné domy.

Potřeby vody na 1 EO podle Přílohy č. 12 vyhlášky č. 428/2001 Sb.,:

35 m³/EO/rok běžná potřeba +1 m³/EO/rok pokud je zahrada = 36 m³/EO/rok

Vstupní data:

Počet EO: 12 (3 domy × 4 EO)

Roční spotřeba na EO: 36 m³/rok

Celková roční spotřeba:

$36 \times 12 = 432 \text{ m}^3/\text{rok}$

Denní průměrná potřeba:

$432 : 365 = 1,18 \text{ m}^3/\text{den}$

Maximální denní potřeba (s koeficientem denní nerovnoměrnosti):

$1,18 \times 1,4 = 1,65 \text{ m}^3/\text{den}$

Hodinová potřeba (s koeficientem hodinové nerovnoměrnosti):

Průměrná hodinová spotřeba:

$1,65 \text{ m}^3/\text{den} = 0,07 \text{ m}^3/\text{h}$

Maximální hodinová spotřeba:

$0,07 \times 2 = 0,14 \text{ m}^3/\text{h}$

Maximální sekundová spotřeba 0,04 l/s

Kanalizace

Ve správě SČVK nejsou v ulicích Pod Lešem a Irkutská v dané oblasti územní studie dostupné žádné kanalizační stoky.

Napojení na veřejnou splaškovou kanalizaci není reálné z důvodu velká vzdálenosti. Řešením bude individuální čištění OV rodinných domů přes DČOV na jednotlivých vlastních pozemcích se zasakováním do horninového prostředí též na vlastních pozemcích.

Bilance OV dle měrné potřeby pitné vody – 10 % ztráty v systému.

Dešťové vody

Dešťové vody budou zasakovány na pozemcích jednotlivých rodinných domů.

Výpočet dešťových vod:

Výpočet množství dešťové vody závisí na několika faktorech:

1. Velikost odvodňovaných ploch

Střešní plochy: plocha střechy každého rodinného domu.

Zpevněné plochy: např. příjezdové cesty, chodníky, terasy.

2. Intenzita návrhové deště

Pro lokalitu Liberec se běžně uvažuje návrhová intenzita deště: 136 l/s/ha (tj. 0,0136 l/s/m²)

Tato hodnota představuje intenzitu deště, která se používá pro návrh odvodňovacích systémů v dané oblasti.

3. Odtokový součinitel (ϕ)

Odtokový součinitel závisí na typu povrchu:

Střecha: $\phi = 0,9-1,0$

Zpevněné plochy (např. beton, asfalt): $\phi = 0,6-0,9$

Zatrávněné plochy: $\phi = 0,1-0,3$

Pokud bychom měli například:

Střecha: 150 m² s $\phi = 0,95$

Zpevněná plocha: 50 m² s $\phi = 0,8$

Na základě těchto parametrů lze stanovit výpočet množství dešťových vod a stanovit minimální velikost retenční nádrže s řízeným odtokem v m³.

Zasakovací drény budou umístěny na centrálních částech pozemků RD a nikoliv na jejich okrajích z důvodu, aby při intenzivních srážkách nestékala voda na sousední pozemky.

Elektrická energie

Elektrická energie je dostupná ze stávající sítě ČEZ Distribuce, a.s. vedoucí v ulicích Pod Lesem a Irkutská. V ulici Pod Lesem je umístěno podzemní elektrické vedení VN do 35 kV a nadzemní elektrické vedení NN do 1 kV. V ulici Irkutská je umístěno nadzemní elektrické vedení NN do 1 kV. Z těchto vedení je možné realizovat napojení jednotlivých navrhovaných RD.

Potřeby v kW budou známy až po návrhu jednotlivých RD a jejich spotřebičů a dle celkového zatížení.

Veřejné osvětlení

Veřejné osvětlení je stávající v ulicích Pod Lesem a Irkutská. V ulici Irkutská v rámci výstavby veřejně prospěšné stavby VD.8.116.PU – komunikace pro bezmotorovou dopravu bude nutné přeložit sloup nadzemního elektrického vedení LB 10527, který zároveň slouží jako sloup veřejného osvětlení.

Plynovod

Ve správě Gasnetu nejsou v ulicích Pod Lesem a Irkutská umístěny žádné plynovodní sítě. Pouze východně od ulice Irkutská ve vzdálenosti cca 45 m je umístěno vedení VTL plynovodu.

Napojení RD na veřejný VTL plynovod není ekonomicky reálné. V blízkosti není regulační stanice na regulaci tlaku na STL či NTL. Je reálné zřídit tepelná čerpadla či elektrické topení nebo kombinace těchto zdrojů. V případě přivedení zemního plynu je nutné spočítat bilanci jednotlivých RD – vytápění, TUV, vaření atd.

Slaboproud

Ve správě firmy CETIN jsou v ulicích Pod Lesem a Irkutská umístěna podzemní vedení elektronických komunikací, na které se mohou jednotlivé navrhované RD napojit.

9 Vymezení veřejně prospěšných staveb

Na ploše územní studie je vymezena veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury VD.8.116.PU – komunikace pro bezmotorovou dopravu, která propojuje ulice Irkutská a Pod Lesem a prochází řešeným územím. Tato veřejně prospěšná stavba je vymezena koridorem, do kterého nelze umisťovat nadzemní stavby ani další jakákoliv zařízení, stavby a jiná opatření, které by znemožnily nebo podstatně ztížily možnost vybudování této veřejně prospěšné stavby. V rámci výstavby této veřejně prospěšné stavby bude nutné přeložit sloup nadzemního elektrického vedení LB 10527.

Vzhledem k tomu, že propojení ulic Irkutská a Pod Lesem bude sloužit pouze pro bezmotorovou dopravu, bylo její vymezení v území upřesněno na 3 metry.

10 Odůvodnění

Lokalita, která je řešena územní studií, včetně jejího navazujícího okolí byla před započítáním vlastního urbanistického návrhu podrobena pečlivému osobnímu průzkumu.

Při tomto průzkumu bylo zjištěno, že území je charakteristické rozvolněnou zástavbou rodinných domů převážně podhorského venkovského charakteru, kdy jednotlivé rodinné domy mají z většinové části přízemí + obytné podkrovní.

Z architektonického hlediska tvoří v dané lokalitě největší podíl hmoty rodinných domů obdélníkového půdorysu se sedlovými střechami. Sklon sedlových střech je kolem 40°.

Z rozboru katastrální mapy bylo zjištěno, že plošná velikost pozemků, na nichž se stávající rodinné domy nacházejí, je velká. Většinou jsou to pozemky nad 2000 m², některé mají až nad 5000 m². Z toho vyplývá značná rozvolněnost zástavby a malá hustota zastavění. Jedná se totiž o oblast na okraji města, v těsné blízkosti lesa Lužických hor, kde je tento charakter zástavby vhodný a odpovídá krajinnému rázu.

Dále při řešení bylo respektováno stávající parcelní dělení pozemků a vlastnické vztahy.

Dle výše uvedených skutečností byla zpracována územní studie řešeného území.

Vzdálenosti mezi stávajícími RD a navrženými RD byla určena tak, aby byla zachována rozvolněná venkovská urbanistická struktura dané lokality.

Umístění navrhovaných RD podél ulice Irkutská bylo přizpůsobeno umístění stávajících RD v této ulici, aby bylo podpořeno její přirozené prostorové vnímání.

Základní prvky architektonického ztvárnění navrhované zástavby RD byly určeny v souladu s charakterem stávající okolní zástavby, která má převážně vzhled podhorských venkovských staveb.

Na základě charakteru území a na základě podmínek územního plánu umísťuje územní studie na vymezených plochách 3 samostatné solitérní rodinné domy.

Jednotlivé rodinné domy jsou umístěny izolovaně na pozemcích p.č. 268, 272/2, 274 v k.ú. Karlínky. Na pozemku p.č. 265/2 v k.ú. Karlínky není, jak bylo uvedeno v kapitole „Návrh urbanistické koncepce“, dle rozhodnutí majitelky pozemku navržen žádný další rodinný dům.

Navrhované rodinné domy jsou na jednotlivých pozemcích umístěny tak, že respektují jejich tvar a geometrii a respektují další limity v území.