

NAD PIANOVKOU

ÚZEMNÍ STUDIE

A. TEXTOVÁ ČÁST
B. GRAFICKÁ ČÁST

Zadavatel: Ing. Petr Černý

Datum: 12/2012

Vedoucí projektu: Ing. arch. Ladislav David

Vypracoval: Bc. Jan Jirásko

Zakázkové číslo: D/12-057-STD



Ruprechtická 199
460 14 Liberec
tel.: + 420 482 412 211
fax: + 420 485 106 393
e-mail: atelierdavid@atelierdavid.cz
www.atelierdavid.cz
IČO: 272 77 577

Obsah

A. TEXTOVÁ ČÁST	3
A.1. Úvodní údaje	3
A.2. Průvodní zpráva	3
ZÁKLADNÍ ÚDAJE	3
1. HLAVNÍ CÍLE ŘEŠENÍ.....	3
2. ZHODNOCENÍ DŘÍVE ZPRACOVANÉ ÚPD A JEJÍHO VZTAHU K ŘEŠENÍ.....	3
3. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ.....	3
4. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ.....	3
ŘEŠENÍ STUDIE	3
1. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ.....	3
2. SPECIFICKÉ CHARAKTERISTIKY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ.....	3
3. VAZBY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ NA ŠIRŠÍ ÚZEMÍ.....	4
4. NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE.....	4
5. REGULAČNÍ PRVKY PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ.....	4
6. LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ.....	4
7. NÁVRH ŘEŠENÍ DOPRAVY, OBČANSKÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENÍ.....	4
8. VYMEZENÍ PLOCH PŘÍPUSTNÝCH PRO DOBÝVÁNÍ LOŽISEK.....	4
9. VYMEZENÍ POZEMKŮ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A ASANAČNÍCH ÚPRAV.....	4
10. NÁVRH ŘEŠENÍ POŽADAVKŮ CIVILNÍ OBRANY.....	4
11. VYHODNOCENÍ DŮSLEDKŮ ŘEŠENÍ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ, ZPF PUPFL.....	4
12. NÁVRH LHŮT AKTUALIZACE.....	4
ČÍSELNÉ ÚDAJE	5
Obrázek: Výčet ploch navrhované parcelace.	5
Tabulka: Výčet ploch navrhované parcelace.	5
REGULATIVY	5
Regulační čáry, hranice veřejného prostoru a další viz grafická část.....	5
Podlažnost:	5
Koeficient zastavění:.....	5
Garáže, stanoviště popelnic:	5
B. GRAFICKÁ ČÁST	
B.1. Širší vztahy	6
B.2. Zákres do územního plánu	7
B.3. Komplexní urbanistický návrh	8
B.4. Doprava a regulace	9
B.5. Inženýrské sítě	10

A. TEXTOVÁ ČÁST

A.1. Úvodní údaje

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název akce: ÚZEMNÍ STUDIE NAD PIANOVKOU
Místo: Liberec - Kateřinky, lokalita „Nad Pianovkou“
Okres: Liberec
Zadavatel projektu: Ing. Petr Černý
Roháčova 1173/13
460 14, Liberec 14

Zhotovitel: Projektový atelier DAVID spol. s r.o.
Ruprechtická 199
460 14, Liberec 14
tel.: 482 412 211

Vedoucí projektant : Ing. arch. Ladislav David

Vpracoval: Bc. Jan Jirásko

Datum zpracování: prosinec 2012

A.2. Průvodní zpráva

ZÁKLADNÍ ÚDAJE

1. HLAVNÍ CÍLE ŘEŠENÍ

Hlavním cílem územní studie je navrhnout využití a zástavbu v území, včetně dořešení a napojení navrhované zástavby na technickou a dopravní infrastrukturu. Územní studie respektuje navrhované projekty rodinných domů pana Žáčka a manželů Černých.

Dále určení základních regulativů a specifikace prostorového uspořádání území.

Data o této územní studii budou po svém schválení Útvarem územního plánování Magistrátu města Liberec vložena pořizovatelem do evidence územně plánovací činnosti.

2. ZHODNOCENÍ DŘÍVE ZPRACOVANÉ ÚPD A JEJÍHO VZTAHU K ŘEŠENÍ

Dříve zpracované ÚPD řeší území pouze v rozsahu územního plánu. Současný Územní plán Liberce jako návrhové plochy bydlené čistého (BČ), nový rozpracovaný územní plán jako plochy bydlení smíšeného (stabilizované, plochy přestavby nebo navrhované).

3. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ

Stávající územní plán počítá v místě funkčního využití BČ jak stávajícího stavu, tak navrhovaných ploch v lokalitě horních Kateřinek s výstavbou cca 11 RD. Územní studie navrhuje na vymezeném území šest samostatně stojících rodinných domů, které v součtu s ostatními objekty, realizovanými v posledních letech nepřekračují původně uvažovaný počet.

Limitními faktory zůstává nadále dopravní přístupnost území (složitě směrové vedení komunikace Nad Pianovkou, její nenormové šířkové uspořádání a podélný profil) a absence napojení staveb na veřejný vodovod a kanalizaci.

4. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Zpracovaná studie splňuje svými objemovými ukazateli (počet navrhovaných domů) předpoklad stávajícího ÚP (viz.bod 3.). Technická infrastruktura, která však vychází z historického osídlení rozptýlenou zástavbou je limitním faktorem pro další rozvoj. Výstavba veškerých podzemních sítí v lokalitě bude investičně náročná, neboť většina pozemků se nachází v geologickém prostředí prvohorního žulového plutonu, charakteristického výstupy rostlé skály až na terén. Vzhledem k náročnosti komplexního řešení území jsou proto v této části území pouze vymezeny koridory veřejného prostoru, určené k možné realizaci vodovodu a kanalizace ve výhledu.

ŘEŠENÍ STUDIE

1. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území je součástí katastrálního území Liberec 17 – Kateřinky u Liberce. Leží podél ulice Nad Pianovkou, která jej rozděluje na dvě části. V západní části vymezeno ulicí Břehová. Hranici území vymezuje stávající zástavba, komunikace a terénní nerovnost s vzrostlou zelení na severozápadu.

2. SPECIFICKÉ CHARAKTERISTIKY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Urbanisticky je okolí lokality charakteristické rozvolněnou podhorskou zástavbou. V dělení katastru jsou stále patrné zbytky původního dělení osady, založené Kateřinou z Redernu. Plocha původních honů (25) je však dotčena

pozdějšími pozemkovými úpravami. Celé území je využíváno jako louka, v jeho severní části je rozestavěný rodinný dům, ve východní části je již realizován jeden objekt. V řešeném území se nacházejí převážně volné zatravněné plochy, převážně bez vzrostlé zeleně.

3. VAZBY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ NA ŠIRŠÍ ÚZEMÍ

Z možných vazeb na širší území je třeba zmínit fakt, že procházející cesta je jednou ze dvou přístupových cest do oblasti horních Kateřinek. Lokalita „Nad Pianovkou“ je z jižní části napojena na ulici Kateřinská, ze severní na ulici Ladova. Lokalita se stala předpolím turistické a rekreačně využívané oblasti Jizerských hor pod Dračím kamenem.

4. NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE

Urbanistická studie řeší návrh nové parcelace na základě přihlednutí k majetkoprávním vztahům, navrhovaným domům, a dopravní obslužnosti lokality. Jedná se o rozvolněnou zástavbu samostaně stojících rodinných domů se dvěma nadzemními podlažními, případně jedním nadzemním podlažím a obytným podkrovím. Navrhované objekty v lokalitě jsou charakteristické svojí nesourodostí a plochou zastavěním, která však vzhledem k adekvátní velikosti pozemků nepřesahuje koeficient zastavěnosti 15%. Plochy určené k zastavění jsou vymezeny regulační čarou.

V řešené lokalitě vymezujeme nezastavitelné plochy v rámci stávajících zahrad, zeleně a dětského hřiště (p. p. č. 183).

5. REGULAČNÍ PRVKY PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

V průběžné části ulice Nad Pianovkou je navržena konstantní šířka veřejného prostoru 8 metrů. V ulici Břehová 6 metrů, zakončené otáčecím kladivem.

Regulační čáry stavebních pozemků jsou vedeny 3 metry od hranice parcely, 4 metry od hranice veřejného prostoru, a dle místní situace.

Výškově jsou stavby limitovány dvěma nadzemními podlažními. Přípustné je, vzhledem ke svažitému terénu, podzemní podlaží, umožňující výstup na terén.

6. LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Limity využití území jsou v současnosti dány zejména **dopravou** (stávající průjezd ulic Nad Pianovkou se blíží svému kapacitnímu maximu). Technicky je stávající komunikace však vybudována v trase, podélném sklonu a příčném uspořádání, které nevyhoví ČSN 73 6101. To se projevuje obtížnou sjízdností a údržbou zejména v zimním období. Jako nutná podmiňující investice se jeví zejména legalizace (lesní pozemek) a tech. řešení výhybny na p. p. č. 716, která leží mimo vymezenou lokalitu.

Dalším limitem, omezujícím možnost výstavby je dostupnost **pitné vody a čištění odpadních vod**. Prakticky lze uvažovat pouze s vrtanými studnami. Stávající studny kopané v době letních měsíců a sucha nejsou dostatečně kapacitní, nebo vysychají zcela. Čištění vod odpadních je možné pouze na základě hydrogeologických posudků vsakováním po předchozím dvoustupňovém vyčištění, nebo vyvážením na centrální ČOV. Celkovou kvalitu podzemních vod je tedy třeba sledovat zejména dodržováním stavebních postupů při realizaci vodohospodářských staveb, určených k čištění vod splaškových a dodržováním provozních řádů jednotlivých zařízení (čistírny, pískové filtry).

V současné době nedostatek libovolné kapacity NN je pravděpodobně přechodný, tudíž pouze dočasný a nelze ho považovat za limitní pro zástavbu v dané lokalitě.

7. NÁVRH ŘEŠENÍ DOPRAVY, OBČANSKÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENÍ

Dopravní řešení v lokalitě je charakteristické relativně malým autoprovozem (do cca 400 vozidel/den), který je však vzhledem ke stísněným podmínkám limitní a v zimním období nebezpečný. Kritické místo automobilové dopravy s pěšími je situováno mimo vymezené území, v točce nad Pianovkou mezi č. p. 146 a 149 (R12 m, š. Vozovky 3,4 m podélný sklon cca 13%). Jako pěší trasy pro spojení horních Kateřinek a Kateřinskou ulicí (MHD) jsou však využívány pozemky 164 (pěší nezpevněná cesta) nebo p. p. č.180 (lesní pěšina). Oddělení provozu pěší a automobilové dopravy v jedné trase (chodník) je z hlediska bezpečnosti provozu žádoucí, ale vzhledem ke stísněným poměrům nemožné.

Optimálním řešením je rozšíření průjezdného profilu a zpevnění vozovky do vyhyben, které slouží jak k vyhnutí vozidel i pasantů.

Návrh počítá ve vymezené lokalitě s následujícími úpravami:

- rozšíření vozovky do výhybny na p. p. č. 267, 268 a 269. Výhybna může sloužit jako vjezd na p. p. č. 267. š. komunikace s výhybnou 6 m, dl. cca 12 m
- rozšíření stávající vozovky na p. p. č. 270/2. Fyzicky vede zpevněná cesta po p. p. č. 269, rozšíření bude třeba realizovat na východní hraně do celkové š. komunikace s výhybnou 5 m, dl. cca 60 m (až po nájezd k domu na p. p. č. 270/2). Bude třeba upravit stávající katastr podle reality.
- vybudování obratiště na konci zpevněné části ulice Břehová na p. p. č. 270/1, 270/8 a 148. obratiště buď ve formě točny (R6m), nebo tzv. „kladiva“.

Pozn.: obratiště by bylo výhodné nahradit spojovací komunikací, která by propojila ul. Břehovou s ulicí Nad Pianovkou. Vzhledem k majetkoprávním vztahům (soukromí vlastníci, pozemkový fond, neznámý vlastník části p. p. č. 270/1) je však tato varianta obtížně realizovatelná.

Pro zimní údržbu je třeba vytyčit prostor, který nebude bránit závějším odhrnovaného sněhu (veřejný prostor) v š. 8 m v ulici Nad Pianovkou a v š. 6 m u nově budovaných staveb oplocení v ulici Břehová.

Tento prostor může sloužit, po dořešení majetkoprávních vztahů, jako koridor pro vedení prvků technického vybavení a infrastruktury (veřejné osvětlení, vodovod, kanalizace).

Jako jediný prvek občanského vybavení je pro danou lokalitu uveden pozemek č. 183 s veřejně přístupným dětským hřištěm. Ostatní prvky vybavenosti nejsou, vzhledem k rozloze a charakteru území, navrhovány.

8. VYMEZENÍ PLOCH PŘÍPUSTNÝCH PRO DOBÝVÁNÍ LOŽISEK

Není předmětem řešení.

9. VYMEZENÍ POZEMKŮ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A ASANAČNÍCH ÚPRAV

Není předmětem řešení.

10. NÁVRH ŘEŠENÍ POŽADAVKŮ CIVILNÍ OBRANY

Není předmětem řešení.

11. VYHODNOCENÍ DŮSLEDKŮ ŘEŠENÍ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ, ZPF PUPFL

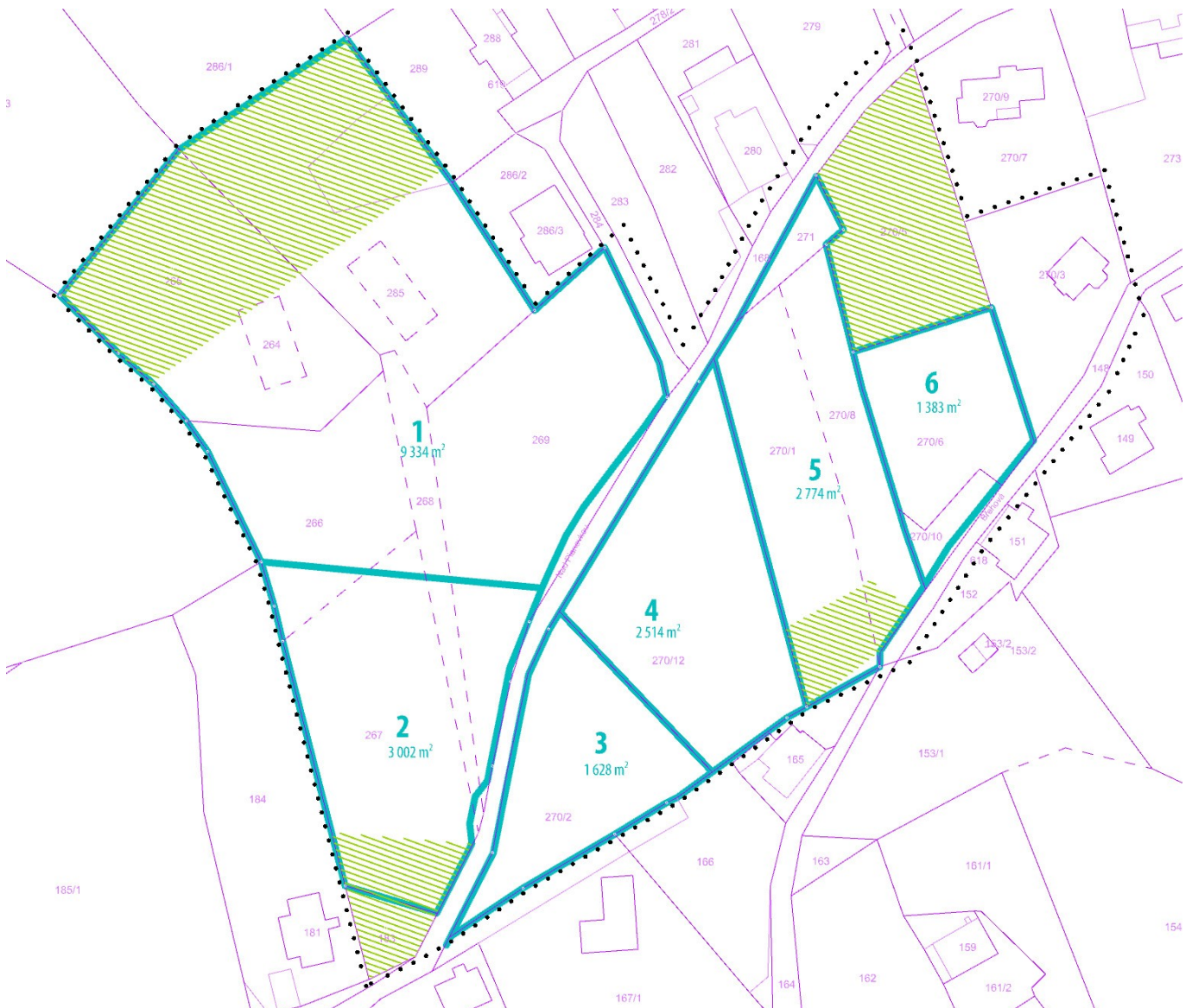
Není předmětem řešení.

12. NÁVRH LHŮT AKTUALIZACE

Data o této územní studii budou po svém schválení Útvarem územního plánování Magistrátu města Liberec vložena pořizovatelem do evidence územně plánovací činnosti.

ČÍSELNÉ ÚDAJE

Obrázek: Výčet ploch navrhované parcelace.



Tabulka: Výčet ploch navrhované parcelace.

Seznam pozemků pro výstavbu RD	č.parcely	vlastník	Celková výměra	Nezastavitelná plocha	Poznámka
1	264, 265, 266, 268, 269, 285, 286/1	Pyrchalová	9 334 m ²	2 917 m ²	V realizaci.
2	266, 267, 268, 269	Pyrchalová	3 002 m ²	316 m ²	
3	270/2	Pyrchalová	1 628 m ²	x	
4	270/12	Černý, Černá	2 514 m ²	x	Žádost o ÚR.
5	270/1, 270/8, 271	Drábek, Půdní fond ČR, Veverka, Wenlich, Wenlichová,	2 774 m ²	430 m ²	
6	270/6, 270/10	J. Tandler, L. Tandler	1 383 m ²	x	

REGULATIVY

Regulační čáry, hranice veřejného prostoru a další viz grafická část.

Podlažnost:

V řešené lokalitě je přípustná zástavba rodinných domů se dvěma nadzemními podlažími, případně jedním podzemním podlažím a obytným podkrovím.

Koeficient zastavění:

Maximálně 15%

Garáže, stanoviště popelnic:

V řešené lokalitě budou garáže součástí domu, nebo samostatně stojící, stanoviště popelnic budou na vlastním pozemku. Oplocení z drátěného pletiva bez podezdívky. V rámci oplocení bude vyzděn max. jeden sdružený pilíř (předávací elektro, osvětlení, zvonkové tablo, osvětlení, č. p.)

Vypracoval: Bc. Jan Jirásko