

SEZNAM PŘÍLOH

TEXTOVÁ ČÁST:

A) Průvodní zpráva

VÝKRESOVÁ ČÁST:

B)	Situační výkres širších vztahů	1:10000
C)	Koordinační situační výkres	1:1000

PRŮVODNÍ ZPRÁVA

Identifikační údaje stavby

Akce : KOMPLEXNÍ ŘEŠENÍ LOKALITY

Místo stavby : Liberec, kat.území Vratislavice nad Nisou
p.p.č. 559,560,511/1,511/2,518/1,518/2,518/3,561/1,561/2,561/3,561/4

Objednatel : Jaromír Cvejn
Na Skřivanech 173
Liberec XV-Starý Harcov
460 15 Liberec

Projektant : Ing. Karel Peterka – THERMO PLUS – projektový ateliér
Ostrčilova 930
541 01 Trutnov

Zakázka číslo : 021/18/KŘL

Datum : září 2018

Úvod

Předmětem dokumentace je komplexní řešení lokality pro dostavbu celkem 6-ti rodinných domů v zastavěném území, ve kterém je již realizována kompletní dopravní a technická infrastruktura pro budoucí individuální bytovou výstavbu v katastrálním území Vratislavice nad Nisou na p.p.č. 559, 560, 511/1, 511/2, 518/1, 518/2, 518/3, 561/1, 561/2, 561/3 a 561/4.

Přehled výchozích podkladů

Pro vypracování dokumentace byly k dispozici tyto podklady:

Objednávka projektové dokumentace komplexního řešení lokality – červen 2018

Závazné stanovisko Magistrátu města Liberec – odbor hlavního architekta, odd. územního plánování ve věci „Novostavba RD „Rarášek“ na p.p.č.518/3, k.ú. Vratislavice nad Nisou ze dne 19.4.2018 – č.j.: HA/7110/067162/18/Ho-HAUP

Digitální mapy veřejné správy Libereckého kraje – Digitální technická mapa, zájmové území: k.ú. Vratislavice nad Nisou, datum: červen 2018

Vyjádření společnosti Severočeské vodovody a kanalizace, a.s., Existence zařízení ve správě SCVK, název akce: existence sítí, naše značka: SCVKZAD23276, datum: 19.6.2018 - žadatel: Ing. Karel Peterka

Komplexní řešení lokality - k.ú. Vratislavice nad Nisou, p.p.č.518/3 a okolí - zak.č.021/18/KŘL – září 2018

Aktuální Územní plán města Liberec – Příloha č. 1 obecně závazné vyhlášky Statutárního města Liberce č. 2/2002 – účinný ke dni 1.6.2018

Vyjádření o existenci sítě elektronických komunikací a všeobecné podmínky ochrany sítě elektronických komunikací společnosti Česká telekomunikační infrastruktura a.s., č.j. 639306/18 – žadatel: Ing. Karel Peterka, stavebník: Jaromír Cvejn, název akce: Komplexní řešení lokality, zájmové území: Liberec, kat. území: Vratislavice nad Nisou ze dne 13.6.2018

Sdělení o existenci energetického zařízení v majetku společnosti ČEZ Distribuce, a.s., pro akci: Komplexní řešení lokality, zn. 100939798 ze dne 13.6.2018 – žadatel: Ing. Karel Peterka

Sdělení o existenci komunikačního vedení společnosti Telco Pro Services, a.s., pro akci: Komplexní řešení lokality, zn. 0200766270 ze dne 13.6.2018 – žadatel: Ing. Karel Peterka

Vektorová data společnosti GasNet, s.r.o. zastoupené společností RWE Distribuční služby, s.r.o, datum: 13.6.2018 - žadatel: Ing. Karel Peterka

Kopie katastrální mapy v digitální podobě – staženo na www.cuzk.cz

Konzultace s objednatelem v průběhu zpracování dokumentace

Druhy a parcelní čísla dotčených pozemků podle katastru nemovitostí

Katastrální území: Vratislavice nad Nisou 785644

č.	Parc.č.	LV	Vlastník	Výměra (m ²)	Druh pozemku	Způsob ochrany
1	559	409	Králová Lea, Vrchovina 7, 46344 Sychrov	263	zastavěná plocha a nádvoří	nejsou evidovány žádné způsoby ochrany
2	560	409	Králová Lea, Vrchovina 7, 46344 Sychrov	927	trvalý travní porost	zemědělský půdní fond
3	511/1	4289	Arnošt Pavel, Jiráskova 841, 47301 Nový Bor, Arnoštová Veronika, Bány 288/32, 97656 Pohronská Polhora, Slovenská republika	1150	trvalý travní porost	zemědělský půdní fond
4	511/2	4289	Arnošt Pavel, Jiráskova 841, 47301 Nový Bor, Arnoštová Veronika, Bány 288/32, 97656 Pohronská Polhora, Slovenská republika	239	trvalý travní porost	zemědělský půdní fond
5	518/1	4246	Ritchie Roman, Lípová 664/6, Liberec IV-Perštýn, 46001 Liberec	619	trvalý travní porost	zemědělský půdní fond
6	518/2	162	Doucha Jan, Boční 461, 27341 Brandýsek	736	trvalý travní porost	zemědělský půdní fond
7	518/3	179	Cvejn Jaromír, Na Skřivanech 173, Liberec XV-Starý Harcov, 46015 Liberec	389	trvalý travní porost	zemědělský půdní fond

č.	Parc.č.	LV	Vlastník	Výměra (m ²)	Druh pozemku	Způsob ochrany
8	561/1	409	Králová Lea, Vrchovina 7, 46344 Sychrov	3722	zahrada	zemědělský půdní fond
9	561/2	3532	SJM Procházka Marek Ing. a Procházková Lucie DiS., Nad Strání 1714, Liberec XXX-Vratislavice nad Nisou, 46311 Liberec	1036	zahrada	zemědělský půdní fond
10	561/3	1406	Malachová Hana, Tulipánová 1494, Liberec XXX-Vratislavice nad Nisou, 46311 Liberec	1115	zahrada	zemědělský půdní fond
11	561/4	3532	SJM Procházka Marek Ing. a Procházková Lucie DiS., Nad Strání 1714, Liberec XXX-Vratislavice nad Nisou, 46311 Liberec	81	zastavěná plocha a nádvoří	nejsou evidovány žádné způsoby ochrany

Poloha v obci

Pozemky určené k budoucí zástavbě se nachází v zastavěné části obce Liberec, katastrálním území Vratislavice nad Nisou. Poloha pozemků je zřejmá z příloh „B – situační výkres širších vztahů (1:10 000)“ a „C – koordinační situační výkres (1:1000)“

Charakteristika území

Dané území se nachází v obci Liberec, městská část Vratislavice nad Nisou ve vzdálenosti cca 100 m od železniční trati Liberec – Jablonec nad Nisou, pozemky jsou svažité SZ a S směrem, na pozemcích se nenachází žádné stavby, podél pozemků procházejí místní zpevněné komunikace – na jihovýchodě ulice „Obvodní“ a na severozápadě ulice „Nad Strání“.

Údaje o schválené územně plánovací dokumentaci

Dle ÚPD - územního plánu města Liberec (vydaný Obecně závaznou vyhláškou statutárního města Liberec č. 2/2002 o vyhlášení závazné části územního plánu města Liberec, nabytí účinnosti 20. července 2002), se plánovaná novostavba rodinného domu nachází v zastavitelném území, a to na ploše „Plochy bydlení čistého (BČ)“.

Pro funkční plochu „Plochy bydlení čistého (BČ)“ platí Regulativy funkčního a prostorového uspořádání území (příloha č. 1 obecně závazné vyhlášky statutárního města Liberec č. 2/2002):

PLOCHY BYDLENÍ ČISTÉHO (BČ)

1. Plochy bydlení čistého jsou území určená pro bydlení převážně v rodinných domech s příslušejícími zahradami s převažující funkcí rekreační.

2. Určujícím typem zástavby jsou rodinné domy a vily, případně viladomy s maximální výškou objektů tři podlaží včetně podkroví.
 3. Určujícím typu zástavby se musí svým charakterem přizpůsobit i stavby určené pro jiné přípustné činnosti.
 4. V plochách bydlení čistého jsou přípustné stavby občanské vybavenosti místního významu.
 5. V plochách bydlení čistého musí být chráněna veškerá existující doprovodná zeleň, hřiště a rekreační zařízení na veřejných prostranstvích, využívané pro účely krátkodobé rekreace.
- č. 1. Dané území se nachází dle územního plánu v ploše Z15 – Plocha bydlení v RD

Navržené regulativy dostavby lokality

V rámci dostavby lokality je navrženo zastavění celkem 6-ti pozemkových parcel, pro které jsou navrženy následující regulativy:

„A“ - STAVBY PRO BYDLENÍ - RODINNÉ DOMY

Přízemní rodinné domy s podkrovím (nepřípustné jsou tzv. „bungalovy“), s minimální výškou stavby 7,0 m a maximální výškou objektů do tří podlaží (včetně podkroví), přípustné podsklepení (ve vztahu na konfiguraci a sklon pozemku), střechy sedlové či polovalbové, hřeben kolmo nebo rovnoběžně k ose přilehlé komunikace, sklon střechy 35° - 45°, výška římsy do 4,5 m od úrovně 1. NP.

U pozemkových parcel plochy do 750 m² se využití pozemku stavbou připouští max. 30%, při zachování min. 60% zeleně.

U pozemkových parcel plochy nad 750 m² se využití pozemku stavbou připouští max. 25%, při zachování min. 65% zeleně.

2 odstavné plochy pro osobní automobily na vlastním pozemku (minimálně 2 stání), z toho může být 1 garáž (přístřešek) - vestavěná, přistavěná či volně stojící se sedlovou střechou o minimálním sklonu 35° nebo plochou, či pultovou střechou.

Stavby pro bydlení musí mít odstupy mezi sebou vždy min. 7,0 m.

„B“ - STAVBY PRO BYDLENÍ - RODINNÝ DŮM INDIVIDUÁLNÍ

Povolený stav – solitérní přízemní dům vymykající se současné zástavbě lokality, zastřešený pultovou střechou o minimálním sklonu a levitující na ocelové konstrukci (šikmých podpěrách) nad strání. Výška hřebene pultové střechy nad úrovní podlahy přízemí je 3,5 m.

Součástí návrhu je možná poloha rodinných domů v daném území včetně vymezení hranice zástavby – viz výkresová část.

Napojení stavby na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu

Lokalita určená k dostavbě rodinnými domy umožňuje napojení na stávající veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu - stávající místní komunikace – ulice Tulipánová s odbočením do ulice „Obvodní“ a do ulice „Nad Strání“, vodovod, kanalizaci, plynovod a distribuční soustavu NN – viz příloha „C – koordinační situace výkres (1:1000)“.

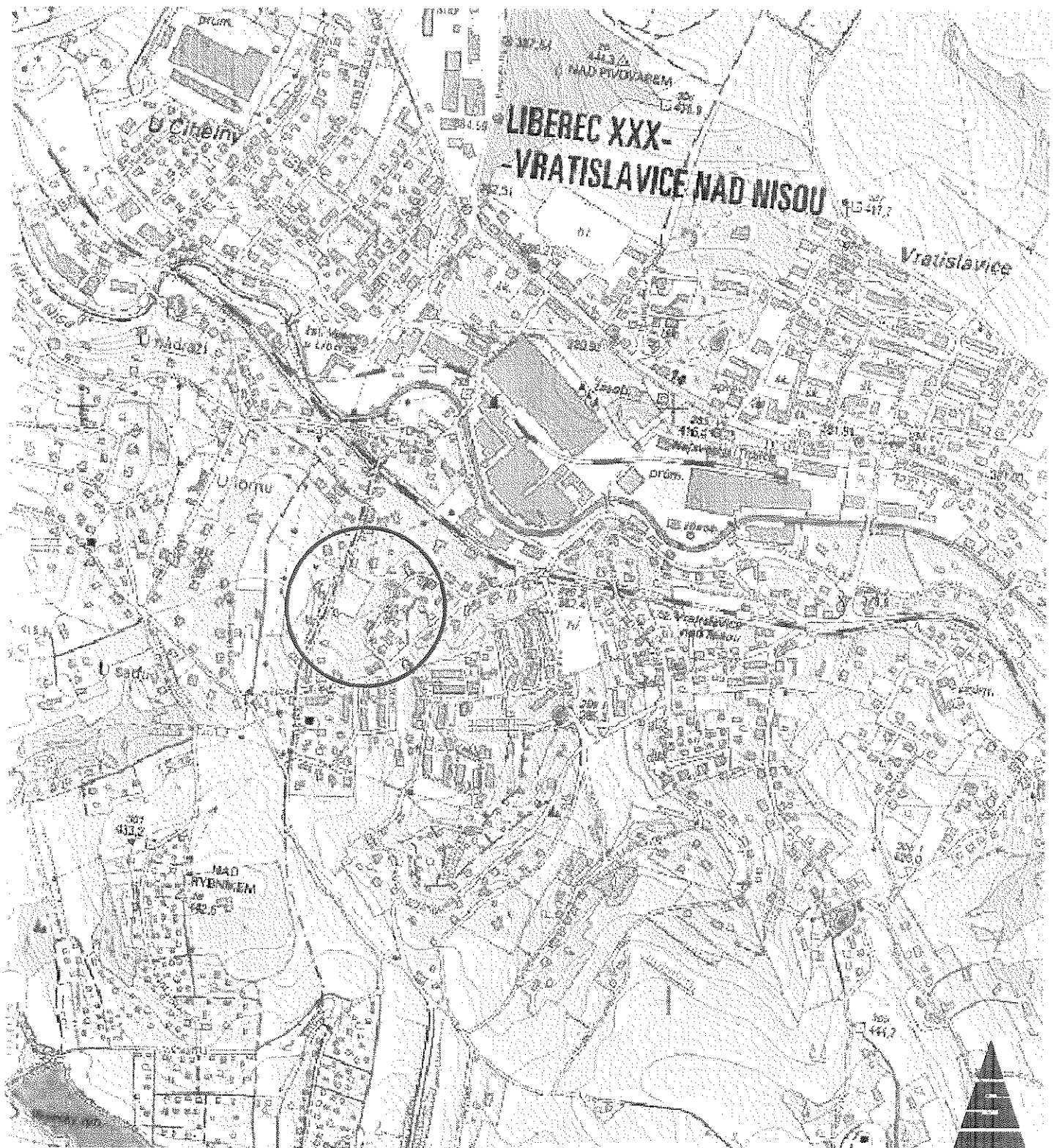
Parkování vozidel bude zajištěno na zpevněných plochách pozemků jednotlivých vlastníků nemovitostí. Přejezd vozidel HSZ a vozidel údržby bude po stávající komunikaci ulice Tulipánová s odbočením do ulice „Obvodní“ a do ulice „Nad Strání“.

Vliv stavby na životní prostředí

Daný záměr dostavby rodinných domů v lokalitě nemá negativní vliv na životní prostředí.

V Trutnově, září 2018

Vypracoval: Ing. Karel Peterka



Paré číslo



Hlavní projektant: Ing. Karel Peterka		Zodpovědný projektant: Ing. Karel Peterka		Vypracoval: Lukáš Materna	
Místo: Vratislavice nad Nisou, p.p.č.559/560,511/1,511/2,518/1,518/2,518/3,561/1,561/2,561/3,561/4				Stavebník: Jaramír Čvejn, Na Skřivanech 173, Liberec	
Název akce:		Formát:		A4	
KOMPLEXNÍ ŘEŠENÍ LOKALITY		Datum:		zPří 2018	
		Stupeň PD:		komplexní řešení	
Příloha:		Č.zakázky:		021/1B/KŘL	
SITUAČNÍ VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ		Měřítko:		1:10000	
		Č. přílohy:		B	