

OBSAH:

TEXTOVÁ ČÁST

VÝKRESY:

SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ, M 1:2500

SITUACE - VLASTNICKÉ POMĚRY STAV A NÁVRH, M 1:1000

SITUACE - HLAVNÍ VÝKRES REGULACÍ, M 1:500

SITUACE - REGULACE - AXONOMETRIE, M 1:400

SCHEMATICKÝ ŘEZ ÚZEMÍM V MÍSTĚ DOMU B, M 1:200

SITUACE - DOPRAVA, M 1:500

SITUACE - INŽENÝRSKÉ SÍTĚ, M 1:500

SITUACE - ETAPIZACE, M 1:500

RODINNÉ DOMY A,B,C,D - PŘÍKLADY, SCHEMATA M 1:200



ÚZEMNÍ STUDIE BOSENSKÁ II.

11.4.2017

# ÚZEMNÍ STUDIE BOSENSKÁ II. LIBEREC - RŮŽODOL I.

pořizovatel

**Magistrát Města Liberce**

Odbor hlavního architekta

objednatel

**Aleš Gardián**

Akátová 492/3, 460 02, Liberec 2,

tel.: 739 348 612, e-mail.: ales.gardian@outlook.com

architekt

**Ing.arch. Vojtěch Šrut**

Albrechtická 69, 460 02, Liberec 2,

tel.: 605 428 145, e-mail: vojtech@srut.cz

# ÚZEMNÍ STUDIE – BOSENSKÁ II. LIBEREC RŮŽODOL I.

**pořizovatel:**

MAGISTRÁT MĚSTA LIBERCE

Odbor Hlavního Architekta

**zadavatel:**

Aleš Gardián

Akátová 492/3, 460 02, Liberec 2

tel.: 739 348 612

e-mail.: ales.gardian@outlook.com

**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](mailto:vojtech@srut.cz)

## Obsah

A Vymezení řešeného území a specifické charakteristiky řešeného území.....	3
B Vazby řešeného území na širší okolí.....	3
C Limity využití území.....	3
D Návrh urbanistické koncepce.....	4
E Podmínky plošného a prostorového uspořádání.....	4
1) Rozdělení pozemků.....	4
2) Umístění domů na pozemcích.....	5
3) Rodinné domy v území.....	5
4) Garáže a krytá stání aut.....	6
5) Oplocení.....	6
6) Další varianty domů.....	6
F Regulace.....	7
G Návrh řešení dopravní a technické infrastruktury.....	8
1) Dopravní řešení.....	8
2) Napojení technické infrastruktury.....	9
H Návrh řešení občanského vybavení, veřejných prostranství a veřejné zeleně.....	10
I Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření.....	11
J Etapizace.....	11
K Odůvodnění .....	12

## **A Vymezení řešeného území a specifické charakteristiky řešeného území**

Řešená plocha je součástí katastrálního území Liberec Růžodol I a leží podél ulice Bosenské mezi příčnými ulicemi Harantova a Jílovská.

Území je v současnosti zahrádkářskou osadou.

Jižně od území na druhé straně ulice Bosenské a západně od území jsou pozemky s rodinnými domy. Severně je kolonie garáží seskupená do bloků s nezpevněnou komunikací mezi bloky a kolem garáží, na východ je travnaté nezastavěné území a dále na východ další rozsáhlá kolonie garáží. Dále na severovýchod při ulici Jílovské je areál gymnázia s přílehlými sportovišti.

Územím prochází v prodloužení ulice Jílovské městský pozemek, který v minulosti byl pravděpodobně součástí ulice Jílovské.

Území je vlastnický rozděleno na pozemky o velikosti 211 – 532m<sup>2</sup>. Pozemky jsou z větší části využívány jako zahrádky. Jsou travnaté s ovocnými stromy a záhony. Na zahrádkách jsou stavby chat a skladů zahrádkářských potřeb. Tyto stavby nemají čísla popisná a nejsou zakresleny v katastru. Většina pozemků má podlouhlý tvar mnohdy jsou velmi úzké (šířka 7metrů). Pozemky jsou situované ve dvou pásech. První pás leží na hranici ulice Bosenské a z ní jsou tyto pozemky přístupné. Druhý pás leží dále od ulice Bosenská a pozemky v této poloze jsou přístupné z nezpevněné plochy kolem řadových garáží.

## **B Vazby řešeného území na širší okolí**

Území navazuje na obytnou zónu zastavěnou samostatnými rodinnými domy v zahradách. Obvyklá velikost pozemku s rodinným domem v okolí je 750m<sup>2</sup>. Rodinné domy mají městský charakter. V blízkosti je gymnázium včetně sportovního areálu. Řešené území je s areálem gymnázia spojeno ulicí Jílovskou. Dále směrem na západ je plocha libereckého letiště. Dále směrem na východ je vlaková trať na Žitavu a Frýdlant a silniční průtah Libercem, obojí je přemostěno silničním mostem, za kterým pokračuje městská struktura Liberec Růžodol. Silniční a vlakovou trať lze překonat také podjezdem, který leží v pokračování ulice Bosenské východním směrem po svahu. Podjezd ústí do ulice Žitavská. Dále na jih je široký pruh volné krajiny travnaté se skupinami stromů, která navazuje na areál stavební firmy pro výstavbu silnic.

## **C Limity využití území**

Hlavním limitem využití území je vlastnické rozdělení území na malé a úzké pozemky a přístupnost jednotlivých pozemků z městské komunikace v ulici Bosenská, případně Jílovská. Méně výrazným, přesto důležitým limitem je šířka komunikace v ulici Bosenské na kterou jsou další výstavbou kladeny stále větší nároky. Je míněna výstavba rodinných domů z posledních let na druhé straně ulice Bosenské a zejména pak plánovaná výstavba bloků řadových domů v těsném sousedství směrem na východ ulicí Bosenskou.

## D Návrh urbanistické koncepce

Urbanistická koncepce vychází z těchto cílů:

- co nejvíce respektovat vlastnické rozložení pozemků a navrhnout rozložení do pozemků o ploše přibližně 750m<sup>2</sup>
- žádné podmíněné investice staveb komunikací nebo infrastruktury uvnitř území
- rozdělení pozemků pro jednotlivé rodinné domy musí umožňovat aby každý pozemek měl možnost přístupu z Bosenské ulice, případně z prodloužení ulice Jílovské
- zastavitelnou plochu na jednotlivých pozemcích navrhnout tak aby si domy vzájemně neubíraly soukromí, nestínily si navzájem a měly co největší plochu zahrady na jižní tedy slunné straně domu
- umožnit rozšíření veřejného prostoru ulice Bosenské na celkových 10 metrů k zajištění možnosti vyhýbání vozidel, parkování v prostoru komunikace, které neomezí průjezdnost a alespoň minimální pruh veřejné zeleně případně s řadou stromů
- parkování rezidentů v garážích nebo krytých stáních co nejnázne přístupných z ulice Bosenské s využitím svahovitosti terénu, která umožní zapustit garáže částečně do terénu
- vymezit prostor pro parkování rezidentů nebo jejich hostů před garáží ale mimo veřejný prostor komunikace
- záměr musí být možné realizovat postupně tak aby koncepce byla funkční i v případě, že se v území postaví jen část nebo třeba jen jediný rodinný dům

## E Podmínky plošného a prostorového uspořádání

Plošné a prostorové uspořádání vychází z cílů popsaných v předchozí kapitole.

### 1) Rozdělení pozemků

Aby bylo možné vytvořit pozemky pro rodinné domy o ploše kolem 750m<sup>2</sup>, je třeba současné menší pozemky spojovat do celků. Aby byla zajištěna přístupnost pozemků v hlavní části území z ulice Bosenské, je třeba spojovat především pozemky dále od komunikace s pozemky, které s komunikací sousedí. Takto spojeny a vlastněny jediným vlastníkem již některé pozemky v území jsou, viz mapu majetkových vztahů. Tímto způsobem vznikají dlouhé a úzké pozemky avšak snadno napojitelné z ulice Bosenská.

Tato územní studie znázorňuje rozdělení pozemků nejvhodnějším způsobem tak jak byl navržen s ohledem na optimální zastavitelnost území rodinnými domy ve všech částech území. Rozdělení pozemků do celků pro jednotlivé stavby bylo rozvinuto od pozemků, které jsou svou rozlohou a přístupností nejbliže podmínkám zastavitelnosti a jsou vlastněny jediným vlastníkem.

Tato územní studie definuje uvedené rozdělení pozemků jako závazné. V rámci návrhu byly zvažovány alternativy rozdělení pozemků některých částí. Možnost užití této územní studie však v rámci schvalovacího procesu staveb neumožňuje řešit rozdělení pozemků pro stavby v alternativách. Budoucí rozvoj majetkových vztahů jiným způsobem než je popsán v této územní studii lze proto řešit pouze nahrazením této územní studie jinou územní studií.

## 2) Umístění domů na pozemcích

Aby bylo možné zastavět rodinnými domy takto úzké pozemky a zajistit aby si domy vzájemně neubíraly soukromí a nestínily si, je třeba domy seskupit do jedné linie a zajistit aby domy měly okna jen směrem kolmým na řadu, tedy do přední a zadní vlastní zahrady nikoli do stran na sousední pozemky. Při takové organizaci je možné aby domy stály vzájemně velmi blízko a dodržovaly jen minimální odstup 2 metry od hranice sousedního pozemku s rodinným domem. Aby domy měly větší část zahrady na slunné tedy jižní straně, je pruh zastavitelné plochy posunut blíže k severnímu okraji území, dále od ulice Bosenské.

Výjimkou z tohoto uspořádání jsou dva pozemky ve východní polovině území p.p.č. 1035/1 a 1035/8. Území pro stavbu tohoto domu je předsunuté před hlavní řadu rodinných domů. Je to hlavně z toho důvodu, že pozemek severně od této dvojice p.p.č. 1100/17 je možné dopravně napojit prodloužením ulice Jílovské. K tomuto účelu a také pro zvětšení plochy pozemku 1100/17 by bylo výhodné část městského pozemku p.p.č. 1100/1 odprodat majiteli pozemku 1100/17. Uvedený městský pozemek 1100/1 je v současnosti plochou kolem řadových garáží a cíp pozemku, jehož by se prodej týkal, je zcela nevyužitý a nenabízí se pro něj žádné smysluplnější využití. Prodej tohoto cípu by řešení lokality velmi pomohl.

Rodinný dům na nejvýchodnější straně území navržený na spojených pozemcích p.p.č. 1035/2 a 1035/16 je od hlavní skupiny domů oddělen pruhem městských pozemků, které navazují na ulici Jílovskou a územní studie navrhuje jejich využití jako pěší nebo příležitostně průjezdná komunikace. Tento dům má od staveb západním směrem větší odstup, avšak východním směrem bude v případě realizace mít v blízkosti blok řadových domů. Z tohoto důvodu je navrženo aby tvar domu vymezoval na pozemku soukromý kout obytné zahrady a orientace oken vnitřních prostor byla jižním i západním směrem. Umístění a odstup domu od ulice Bosenské je podobné jako u domu na p.p.č. 1035/1 a 1035/8, blíže k severnímu okraji pozemku. Pro tento dům je navrženo dopravní napojení z prodloužení ulice Jílovské, kde je umístění parkování a garáže na severní straně a jako součást domu velmi výhodné. Tento způsob dopravního napojení dokládá i fakt, že oba pozemky, nyní zahrádky, mají v současnosti zřízen přístup právě z ulice Jílovské, z ulice Bosenské mají oplocení bez průchodu.

## 3) Rodinné domy v území

V rámci územní studie byla prověřena možnost zastavět rodinnými domy pozemky o malé šířce. Schematické návrhy uspořádání takových domů jsou ve výkresech v grafické části. Nejmenší šířka pozemku pro rodinný dům vychází z těchto rozměrů: odstup stavby 2 metry od hranice sousedního pozemku na obou stranách (východní a západní strana) a minimální šířka domu pro umístění bytu ve dvou podlažích. Je jisté, že možností uspořádání i vzhledu rodinných domů do řešeného území je mnohem více a územní studie nemá za cíl vytvořit katalog domů ani diktovat, jak by měly domy vypadat. Cílem následujících návrhů bylo prověřit, že skutečně existuje uspokojivá možnost, jak v navrženém zastavovacím plánu vyřešit domy s obvyklými požadavky na vnitřní prostory a dát podklad pro regulační pravidla, která zajistí vyrovnané a dobré podmínky pro všechny domy v území.

### Rodinný dům A

Nejmenší rodinný dům, který byl v návrhu uvažován byl určen pro pozemky šířky 10,0 – 12,0 metru. Obsahuje byt s hlavním obytným prostorem a čtyřmi pokoji, tedy byt 5+kk rozložený do dvou podlaží. V takovém případě je nejmenší šířka domu určena možností umístit do úzkého průčelí dva pokoje. Pokud by šířka každého pokoje byla 2,5 metru, s tloušťkami stěn a malou rezervou má takový dům vnější šířku 6,0 metru. V tomto domě je hlavní vstup umístěn v boční jinak plné fasádě.

## **Rodinný dům B**

Pro pozemky šířky 13,0 – 14,0 metru je určen dům, který na šířku jižního průčelí umožňuje umístit dva pokoje a další pokoj, který je umístěn u severního průčelí může díky rozšíření půdorysu v zadní části mít jedno okno také směrem na jih. Šířka půdorysu umožňuje umístit hlavní vstup do domu i s krytým prostorem také do jižního průčelí.

## **Rodinný dům C**

Pro pozemky šířky větší 14 metrů nebo více je možné použít poměrně obvyklé uspořádání domu. Tento dům může mít všechny obytné místnosti orientovány do jižního průčelí. Koncept může být rozšířen i o další pokoje, které však budou orientovány okny do severního průčelí nebo v případě ještě širšího pozemku je možné do jižního průčelí orientovat i další pokoje.

## **Rodinný dům D**

Rodinný dům na nejvýchodnější straně území navržený na spojených pozemcích p.p.č. 1035/2 a 1035/16 je od hlavní skupiny domů oddělen navrženou pěší nebo příležitostně průjezdnou komunikací. Tento dům má od staveb západním směrem větší odstup, avšak východním směrem bude v případě realizace mít blízkosti blok řadových domů. Z tohoto důvodu je navrženo aby tvar vymezoval na pozemku soukromý kout obytné zahrady a orientace oken vnitřních prostor byla jižním i západním směrem. Umístění a odstup domu od ulice Bosenské je podobné jako u domu na p.p.č. 1035/2 a 1035/16, blíže k severnímu okraji pozemku. Pro tento dům je navrženo dopravní napojení z ulice Jílovská, kde je umístění parkování a garáže na severní straně, navíc jako součást domu, velmi výhodné. Oba pozemky, které tvoří území pro dům D, využívají v současnosti přístup z ulice Jílovské a i z tohoto hlediska je vybudování vjezdu pro RD z ulice Jílovské logické.

### **4) Garáže a krytá stání aut**

U pozemků, které mají přístup z ulice Bosenské je vymezeno pásmo pro umístění garáže nebo krytého stání auta. V této poloze je garáž přístupná krátkou zpevněnou plochou z ulice. Je také možné a doporučuje se využít sklonu terénu tak, že garáž bude zapuštěna do stoupajícího terénu. Střecha garáže pak může být zatravněna a navazovat na zahradu rodinného domu a zvětšit plochu zahrady.

### **5) Oplocení**

Pro pozemky není územní studií stanovena striktně podoba oplocení. Po obvodu se preferuje oplocení průhledné do výšky 1,5 metru. Uvnitř území, zejména na hranicích pozemku v úzkých prostorech mezi domy je možné vybudovat oplocení formou plných zdí, které budou lépe chránit soukromí v úzkých prostorách kolem domů.

### **6) Další varianty domů**

Prostorové uspořádání a podoba rodinných domů je nejvíc odvislá od požadavků konkrétních stavebníků. Důležité je zachování minimálních odstupů od sousedních pozemků a dodržení orientace oken do jižní a severní úzké fasády.

# F Regulace

## ZÁKLADNÍ REGULAČNÍ PODMÍNKY

- Maximální zastavěnost pozemku: 20%
- Minimální plocha zeleně: 65%
- Rodinné domy budou umístěny v rámci uvedených regulačních čar.
- Maximální výška rodinných domů: dvě plná podlaží s podkrovím.
- Způsob zastřešení rodinných domů není vymezen, zastřešení musí splňovat funkční podmínky a výška hřebene nepřesáhne výšku 9 metrů od okolního terénu stavby.
- Rodinné domy v zóně R3 a R4 budou mít okna orientovaná směrem na jih do ulice Bosenské a směrem na sever. Boční stěny sousedící s dalšími pozemky rodinných domů budou plně bez oken. Výjimkou jsou vstupy do úzkých rodinných domů viz RD A.
- Srubové stavby jsou nepřipustné. Pro místní stavební kulturu jsou shledány jako nevhodné. Tato podmínka je uvedena též v zadání této územní studie.
- Umístění nádob na domovní odpad bude řešeno v rámci oplocení směrem do ulice Bosenské tak aby prostor pro nádobu byl součástí oplocení a nádoba byla přístupná z veřejného prostranství ulice Bosenské.
- Stavby zahradní architektury altány nebo kolny budou zabírat maximálně 4% z plochy pozemku a budou umístěny s odstupem minimálně 2 metry od sousedního pozemku.

### R1

linie oplocení soukromé zahrady je vymezena navrženou šířkou veřejného prostoru komunikace 10 metrů. Linie oplocení je vymezena šířkou pozemku komunikace Ulice Bosenské s připočtením pruhu soukromého pozemku pro rodinný dům na celkovou šířku 10 metrů. Část soukromého pozemku případně do veřejného prostoru komunikace. V tomto prostoru bude vybudován vjezd pro jednotlivé domy, parkovací místa pro návštěvníky a zelený pás se stromy. Prostory ústí vjezdů do komunikace musí zůstat volné aby bylo možné využít je pro vyhýbání vozidel v úzkém profilu ulice Bosenské. Parkovací stání v tomto pruhu budou veřejná, nebudou uzavřena nebo rezervována.

### R2

zóna pro objekty garáží a krytých stání aut je vymezena paralelně s regulační čarou R1 ve vzdálenosti 6 metrů a má šířku 9 metrů. Garáže a krytá stání budou úrovní podlahy co nejbližší úrovní ulice, pokud to úpravy terénu dovolí. Využitím svažitosti území směrem k ulici bude možné aby garáže měly úroveň střechy v rovině zahrady rodinného domu. Střecha garáže pak může být zatravněná a rozšířit zahradu rodinného domu.

### R3

území zastavitelné rodinným domem je vymezeno minimálním odstupem 6 metrů od severní hranice území, minimálním odstupem od východní a západní hranice území 4 metry, odstupem od hranice sousedního pozemku v území 2 metry a hranicí zástavby jižním směrem, která je vymezena s ohledem na dostatečnou šířku zastavitelného území, tvar severní hranice území a potřebou organizovat jižní průčelí domů do přibližné linie, která zajistí dobrý výhled, oslunění a soukromí pro všechny domy.



## R4

rodinný dům na p.p.č. 1035/1 a 1035/8 je umístěn v minimálním odstupu 6 metrů od severní hranice pozemku, odstupu 4 metry od východní a západní hranice pozemku a jižní strana domu se může dotýkat pásu R2, nesmí však vybíhat nad objekt garáže.

## R5

rodinný dům na p.p.č. 1035/2 a 1035/16 je umístěn v odstupu 4 metry od severní, východní a západní hranice pozemku. Jižní hranicí se může průčelím dotýkat pásu R2, nesmí však vybíhat nad objekt garáže.

**Pozemky p.p.č. 1035/2 a 1035/16 nejsou v platném územním plánu uvedeny jako zastavitelné rodinnými domy, tato územní studie navrhuje zahrnout jejich plochu do ploch bydlení čistého.**

## G Návrh řešení dopravní a technické infrastruktury

### 1) Dopravní řešení

Dopravní napojení území je navrženo z ulice Bosenské pro většinu uvažovaných rodinných domů a z ulice Jílovske dva rodinné domy.

#### Ulice Bosenská

Tato ulice je v současnosti obousměrná obslužná komunikace ze které je v blízkosti řešeného území napojeno 9 rodinných domů. Pokud by se realizovala zástavba celkem 28 řadových domů ve východním sousedství (podle související územní studie), dopravní zatížení ulice v řešeném území se mnohonásobí.

Pozemek komunikace má v nejužším místě šířku 3,5 metru. Územní studie navrhuje rozšíření veřejného prostoru ulice na celkových 10metrů tak, že pruh soukromých pozemků sousedících s komunikací bude připojen ke komunikaci a užíván jako veřejné prostranství. Stávající vozovka ve které jsou také vedeny inženýrské sítě bude zachována v celém průběhu, na pruhu připojeném ze soukromých pozemku pak bude doplněno podélné parkování pro návštěvníky, které nebude vyhrazené, pruh zeleně včetně nově vysazených stromů a prostory pro vyhýbání vozidel, které budou ve vjezdech k pozemkům rodinných domů. Vjezdy musí zůstat volné, nebudou sloužit k parkování. Z tohoto důvodu jsou regulace vymezuje prostory pro parkování rezidentů a návštěv až za linií oplocení a parkování v garážích ještě dále (viz regulace).

#### Ulice Jílovská

Tato ulice přichází do území v severovýchodním rohu ze severu. Severním směrem má ulice dostatečně široký veřejný prostor avšak v nejbližších 67 metrech je nezpevněná. Teprve od napojení ulice Sudovského je její povrch asfaltový. Skrze území pak na ulici navazuje dvojice úzkých pozemků ve vlastnictví Města Liberec a Státního pozemkového fondu. Skrze tyto pozemky je možné ulici Jílovskou propojit s ulicí Bosenskou alespoň pěší a cyklistickou komunikací s umožněním průjezdu aut pro údržbu. Územní studie navrhuje dobudování zpevněného povrchu této ulice severním směrem tak, aby byl umožněn přístup na pozemky v území, které s ní sousedí. V navržené zástavbě se tato možnost týká dvou rodinných domů.

Vybudování uvedené části ulice Jílovské je podmíněnou investicí k realizaci dvou rodinných domů napojených do této ulice. Postup stavby je popsán v kapitole J Etapizace.

### **Intenzita dopravy**

Pro rodinné domy navržené v této územní studii předpokládá obrátkovost vozidel 1. Výstavba 9 nových rodinných domů vyvolá za předpokladu, že v každém domě budou denně v provozu max. 2 vozidla, intenzitu 36 vozidel za 24 hodin. Z toho 28 aut za 24 hodin připadá na ulici Bosenskou a 8 aut za 24 hodin připadá na ulici Jílovskou.

## **2) Napojení technické infrastruktury**

### **Vodovod**

ve správě SČVK je dostupný v ulici Bosenská. Odtud je možné napojení pro jednotlivé rodinné domy. Předpokládá se že napojení může být pro každý dům zvlášť, v některých případech je možné uvažovat společnou přípojku s rozdělením na samostatné vedení a samostatné měření v rámci společné vodoměrné šachty. Vodoměrné šachty jsou na soukromých pozemcích avšak v prostoru, který je určen jako veřejný prostor v pásmu mezi pozemkem komunikace a oplocením RD.

Pro rodinný dům na pozemku 1100/17 bude nutné zřídit pro vedení vodovodu věcné břemeno na pozemcích p.p.č. 1035/1 a 1035/8.

### **Kanalizace**

ve správě SČVK je dostupná v ulici Bosenská. Odtud je možné napojení pro jednotlivé rodinné domy. Předpokládá se napojení do stávajících šachet v komunikaci dle požadavků správce kanalizace SČVK. Vzhledem k umístění stávajících přípojovacích šachet v ulici Bosenské bude nutné některé větve kanalizace pro RD vést přes pozemky sousedních RD. V těchto případech bude nutné zřídit věcné břemeno a smlouvu o společném užívání přípojky.

Pro rodinný dům na pozemku 1100/17 je dostupná kanalizační stoka v ulici Jílovská.

### **PŘEDPOKLÁDANÁ BILANCE PITNÉ VODY A SPLAŠKOVÉ KANALIZACE**

	1 dům (4 osoby)	9 domů
Průměrná denní spotřeba	0,38 m <sup>3</sup> /den	3,42 m <sup>3</sup> /den
Maximální potřeba	150 l/hod	1,35 m <sup>3</sup> /hod
Průměrná roční spotřeba	140 m <sup>3</sup> /rok	51100 m <sup>3</sup> /rok

### **Dešťové vody**

budou zasakovány na pozemcích jednotlivých rodinných domů. Dešťové svody střech rodinných domů budou zaústěny do zasakovacích drénů. Parametry zasakovacích drénů budou určeny výpočtem podle velikosti střechy RD. Navržené předpokládaná zastavěnost pozemků max. 20% umožňuje efektivní zasakování v předpokládaném geologickém propustném profilu perkového podloží. Zasakovací drény budou umístěny tak aby voda zasakovala na v centrální části pozemku nikoli na okrajích pozemku, kde může při intenzivních srážkách stékat na sousední pozemky.

Vybavení systémem využívání dešťových vod a jejich zachycování pro využití na zahradě nebo pro splachování wc je standardem současné výstavby a není touto územní studií nařízeno.

## Elektrická energie

je dostupná z sítě ČEZ. Podzemní vedení elektrické energie je dostupné po celém obvodu řešeného území, při severozápadním rohu je navíc umístěna trafostanice.

### PŘEDPOKLÁDANÁ BILANCE SPOTŘEBY ELEKTRICKÉ ENERGIE

bilance předpokládá, že elektrická energie bude využívána u všech staveb pro světelné rozvody, domácí spotřebiče, vaření a případně pro ohřev TUV. Nelze předem určit, kolik RD bude pro vytápění využívat plyn, je spotřeba elektrické energie uvažována s rezervou. Pro polovinu staveb bilance uvažuje s využitím tepelného čerpadla.

	1 dům	9 domů
Instalovaný příkon	15,0 kW	135,0 kW
Maximální soudobý příkon	10,0 kW	90,0 kW

## Plynovod

je dostupný v ulici Bosenská. Podmínky napojení budou v souladu s vyjádřením správce sítě RWE. Poloha piliřů s hlavním uzávěrem plynu a možná trasa vedení k jednotlivým RD je naznačeno ve výkresu inženýrských sítí.

### PŘEDPOKLÁDANÁ BILANCE SPOTŘEBY PLYNU PRO VYTÁPĚNÍ A OHŘEV TUV

bilance předpokládá, že plyn pro vytápění může využívat pouze část domů v území. Předpokládá se, že asi 1/3 rodinných domů bude nízkoenergetických nebo pasivních a k jejich vytápění nebude připojení k plynovodu nutné. Pro dva z devíti domů je plynovod v ulici Bosenské dosažitelný pouze po prodloužení páteřního STL vedení. Toto prodloužení je plánováno vzhledem k výstavbě popsané v územní studii Bosenská I. Tato této územní studie předpokládá, že tyto dva domy na plynovod napojeny nebudou.

	1 dům	6 domů	7 domů
Instalovaný výkon topného zdroje pro vytápění	12 kW	72 kW	84 kW
Roční spotřeba tepla na vytápění	20000 kWh = 72 GJ	120000 kWh = 432 GJ	140000 kWh = 504 GJ
Roční spotřeba tepla na ohřev TUV	15000 kWh = 54 GJ	90000 kWh = 54 GJ	105000 kWh = 54 GJ
Hodinová spotřeba plynu	3.0 m <sup>3</sup> /hod	18.0 m <sup>3</sup> /hod	21.0 m <sup>3</sup> /hod
Q <sub>r</sub> celkem =	35000 kWh	210000 kWh	245000 kWh
Q <sub>r</sub> celkem =	126 GJ	756 GJ	882 GJ
Roční spotřeba plynu celkem vytápění + TUV	3330 m <sup>3</sup> /rok	19980 m <sup>3</sup> /rok	23310 m <sup>3</sup> /rok

## H Návrh řešení občanského vybavení, veřejných prostranství a veřejné zeleně

Vybudování veřejné infrastruktury se týká stavby prodloužení ulice Jílovské s komunikací pro automobily a propojení ulice Jílovské s ulicí Bosenskou zúženým koridorem mezi zastavitelnými pozemky. Etapizace těchto staveb je popsána v kapitole J Etapizace.

**Odhad investičních nákladů na dobudování ulice Jílovské od ústí do ulice Suldovského** k vjezdu k RD na pozemcích 1035/2 a 1035/16 je 370 000Kč bez DPH a zahrnuje vybudování asfaltové komunikace včetně obrub a pásu zeleně v délce 70m.

**Odhad investičních nákladů na vybudování propojovací komunikace na pozemcích 1035/6 a 1035/7** mezi ulicí Jílovskou a Bosenskou je 170 000Kč bez DPH a zahrnuje vybudování betonové dlážděné komunikace pro pěší a cyklisty s možností vjezdu vozidel údržby v délce 47 metrů.

Veřejné prostranství je navrženo v rámci rozšíření veřejného prostoru ulice Bosenské připojením pruhu soukromých pozemků k pozemku komunikace. Rozšíření je navrženo v celé délce komunikace sousedící s řešeným územím. Pruh má průměrnou šířku 4,5 metru a jeho celková plocha je 680m<sup>2</sup>. V tomto prostoru bude parkování pro návštěvníky, které nebude vyhrazené, pruh zeleně včetně nově vysazených stromů a prostory pro vyhýbání vozidel, které budou ve vjezdech k pozemkům rodinných domů. Tento prostor bude budován v rámci stavby jednotlivých RD.

## **I Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření**

Veřejně prospěšnou stavbou je dobudování ulice Jílovské včetně jejího propojení do ulice Bosenské.

Veřejně prospěšné opatření je připojení pruhu soukromých pozemků k veřejnému prostoru ulice Bosenské a jeho úprava jak je popsána v předchozích kapitolách.

## **J Etapizace**

Celý koncept této územní studie je navržen tak aby realizace rodinných domů v území mohla probíhat v libovolném pořadí a nezávisle a pokud možno bez podmíněných investic. Toto je splněno u všech domů, které mají navrženo dopravní napojení z ulice Bosenská. U dvou rodinných domů, které jsou navrženy dopravně napojené z ulice Jílovská, je podmíněnou investicí dobudování ulice Jílovské.

Etapizace je popsána v samostatném výkresu a po těchto částech:

**ETAPY A - G** mohou probíhat zcela nezávisle v libovolném pořadí. V rámci stavby jednoho rodinného domu podle tohoto plánu vznikne v ulici Bosenské vždy veřejný prostor na šířku pozemku pro tento rodinný dům, v tomto prostoru bude v rámci vjezdu na pozemek výhybna vozidel pro ulici Bosenskou, případně parkovací místo využitelné pro veřejnost, je-li ve výkresu vyznačeno. Výstavba jednoho každého rodinného domu podle těchto pravidel zlepší poměry v ulici Bosenské o další krok. Je pravděpodobné, že v dohledné době nebudou podle tohoto plánu zastavěny všechny pozemky zahrádek v území, ale i částečná realizace bude mít efekt.

**ETAPA H** je podmíněna výstavbou ETAPY J (dostavba ulice Jílovské). V této etapě bude provedena úzká část ulice Jílovské s napojením do ulice Bosenské. **Pozemky p.p.č. 1035/2 a 1035/16 pro**

**ETAPU H nejsou v platném územním plánu uvedeny jako zastavitelné rodinnými domy, tato územní studie navrhuje zahrnout jejich plochu do ploch bydlení čistého.**

**ETAPA I** je podmíněna výstavbou ETAPY J (dostavba ulice Jílovké). V ETAPĚ I proběhne prodej části pozemku 1100/1 pro připojení k pozemku 1100/19 aby vznikla dostatečná plocha pro stavbu RD a zároveň byl zajištěn přístup ulice Jílovské.

**ETAPA J** je dostavbou ulice Jílovské. Tato etapa může probíhat třemi způsoby:

- ve spojení s ETAPOU I kdy vlastník pozemku 1100/19 nabude části pozemku 1100/1 a zároveň bude povinován výstavbou prodloužení ulice Jílovské.
- ve spojení s ETAPOU H.
- ve spojení současně s ETAPAMI H a I.

Investiční náklady na ETAPU J by měly být rozděleny mezi stavebníky ETAPY H a I. Konkrétní způsob rozdělení investice etapy J není předmětem této územní studie, ale je předpokladem pro zdárnou realizaci výstavby.

## **K Odůvodnění**

V rámci zpracování konceptu územní studie byly zvažovány různé alternativy zástavby území, způsobu dopravní obslužnosti a předpoklady vývoje majetkových vztahů v území. Pro efektivitu řešení byl vždy klíčový způsob napojení na komunikaci a dosažení maximálního počtu pozemků zastavitelných rodinným domem. Zadáním územní studie byl přitom jasně určen požadavek na minimální velikost pozemku pro rodinný dům 750m<sup>2</sup>. Z těchto kritérií vychází nejlépe toto řešení zástavby a dopravního napojení.

Návrh rozdělení pozemků do celků zastavitelných rodinným domem určuje budoucí majetkové uspořádání. Autor územní studie si je vědom, že možnosti a důvody k budoucímu majetkovému uspořádání mohou být různé. V rámci této územní studie a schvalovacího procesu staveb však tento vývoj nelze popsat variantním řešením. Pokud by se vývoj majetkových poměrů vyvíjel jiným způsobem než předpokládá tato územní studie bude ji nahradit jinou územní studií.

Výsledné řešení omezuje nároky a možnosti jednotlivých majitelů pozemků hlavně pokud jde o možnosti spojování pozemků pro stavbu, dále připojení části soukromých pozemků k veřejnému prostoru městské komunikace a také vymezeným zastavitelným územím pro rodinné domy i garáže a v neposlední řadě i opatření neumožňujícím mít okna domu na libovolnou stranu nebo na všechny strany. Všechna tato omezení jsou však navržena v zájmu poskytnout kvalitní a vyrovnané podmínky pro všechny domy v území i pro automobilový, pěší a cyklistický provoz v bezprostředním okolí.

Ing.arch. Vojtěch Šrut      11.4.2017

LIBERECKÉ LETIŠTĚ

PARK

VELKOBOBCHOD S HUTNÍM  
MATERJÁLEM

OBYTNÁ ZÓNA S RODINNÝMI  
DOMY

LOUKY SE SKUPINAMI  
STROMŮ

ŘEŠENÉ ÚZEMÍ ÚZEMNÍ  
STUDIE BOSENSKÁ II.  
V SOUČASNOSTI  
ZAHŘÁDKÁŘSKÁ KOLONIE

NAVAZUJÍCÍ ÚZEMÍ ŘEŠENÍ  
ÚZEMNÍ STUDII BOSENSKÁ I.  
V SOUČASNOSTI LOUKA

AREÁL STAVEBNÍ FIRMY PRO  
VÝSTAVBU SILNIC

PODJEZD ULICE BOSENSKÉ POD  
SILNICÍ A ŽELEZNICÍ

ŽELEZNIČNÍ TRATĚ

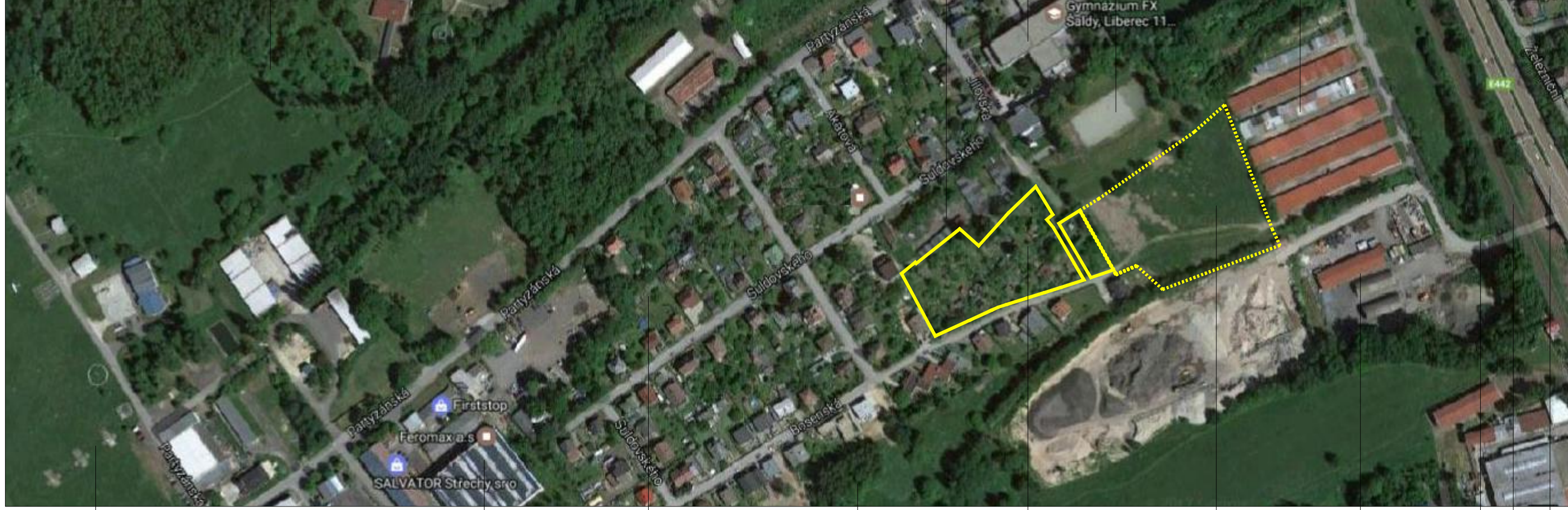
SILNIČNÍ RYCHLOSTNÍ PRŮTAH  
MĚSTEM

BLOKY GARÁŽÍ

GYMNÁZIUM  
F.X. ŠALDY

SPORTOVIŠTĚ  
GYMNÁZIA

BLOKY GARÁŽÍ



ÚZEMNÍ STUDIE BOSENSKÁ II.

17.3.2017

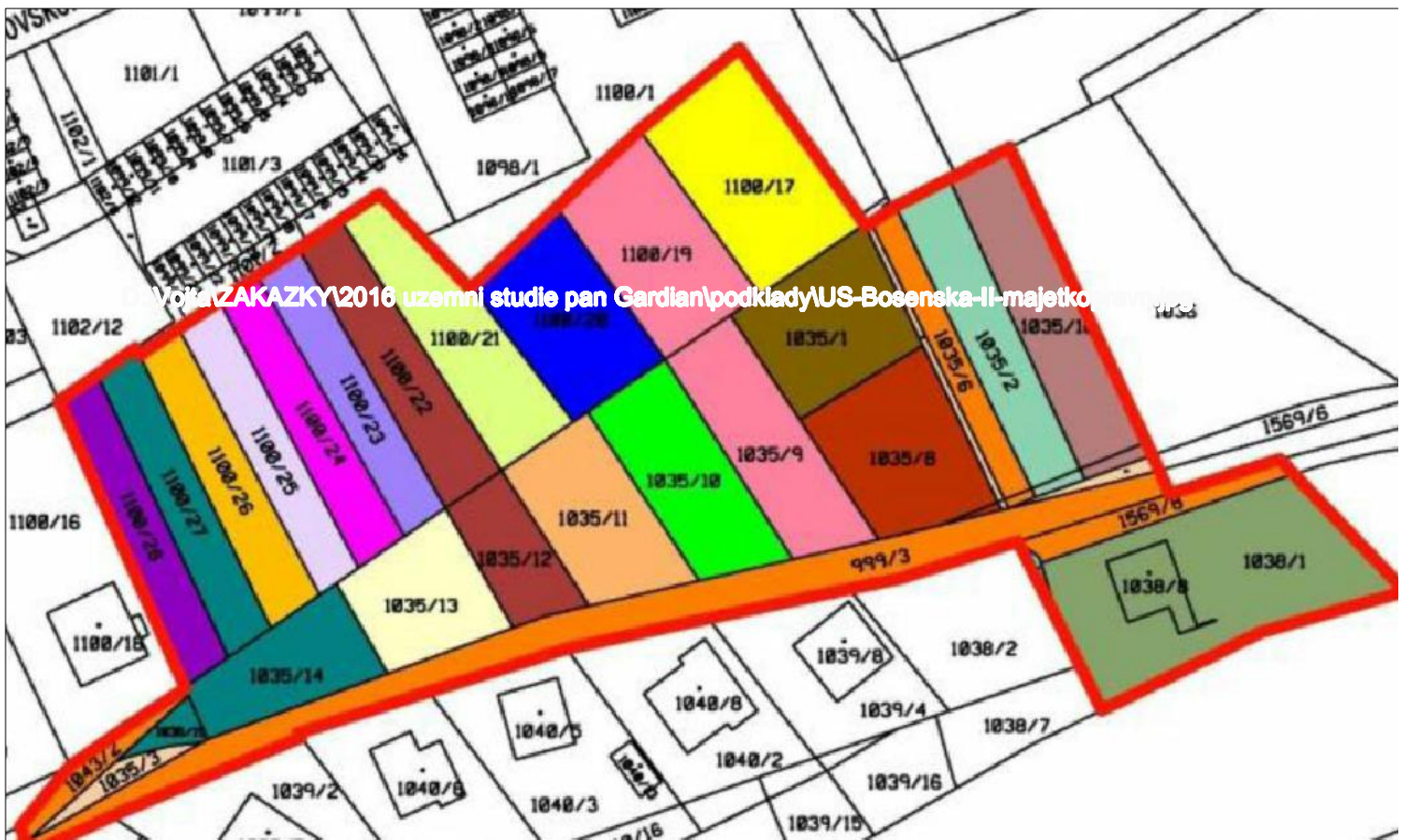
## ÚZEMNÍ STUDIE BOSENSKÁ II. LIBEREC - RŮŽODOL I.

výkres

SITUACE - ŠIRŠÍ VZTAHY

měřítko

A3 1/2500



voj. ZAKAZKY 2016 uzemni studie pan Gardian/podklady US-Boenska-II-majetko

stávající rozložení vlastnictví jednotlivých pozemků



navržené vlastnické vztahy pro zástavbu území rodinnými domy s přístupem z Bosenské a Jílovské ulice.

ÚZEMNÍ STUDIE BOSENSKÁ II.














17.3.2017

ÚZEMNÍ STUDIE BOSENSKÁ II. LIBEREC - RŮŽODOL I  
výkres

SITUACE - MAJETKOVÉ VZTAHY STAV A NÁVRH  
měřítko

A4 1/1000



-  ÚZEMÍ ZASTAVITELNÉ OBJEKTY GARÁŽÍ A KRYTÝCH STÁNÍ AUT
-  ÚZEMÍ ZASTAVITELNÉ RODINNÝMI DOMY
-  ÚZEMÍ ZASTAVITELNÉ RODINNÝM DOMEM
-  ÚZEMÍ ZASTAVITELNÉ RODINNÝMI DOMEM  
Tyto pozemky nejsou v platném ÚP vedeny jako zastavitelné území. Tato územní studie navrhuje jejich začlenění do ploch "bydlení čistého"
-  HRANICE SPOJENÝCH POZEMKŮ
-  VÝMĚRY JEDNOTLIVÝCH POZEMKŮ DLE SOUČASNÉHO DĚLENÍ
-  821 m² VÝMĚRY SPOJENÝCH POZEMKŮ PRO ZÁSTAVBU RODINNÝMI DOMY
-  RODINNÉ DOMY DLE REGULÁČNÍCH PODMÍNEK (MOŽNÉ PŘÍKLADY DOMŮ A,B,C,D)
-  GARÁŽE A KRYTÁ STÁNÍ AUT
-  SOUKROMÁ ZELEŇ ZAHRAD RODINNÝCH DOMŮ
-  ZPEVNĚNÉ PLOCHY VJEZDŮ A PARKOVÁNÍ PRO VEŘEJNOST, SOUČÁST STAVBY JEDNOTLIVÝCH RODINNÝCH DOMŮ
-  MOŽNÉ TRASY CHODNÍKŮ K RODINNÝM DOMŮM
-  NAVRŽENÁ VEŘEJNÁ ZELEŇ VČETNĚ VZROSTLÝCH STROMŮ V ULICI BOŠENSKÁ, SOUČÁST STAVBY JEDNOTLIVÝCH RODINNÝCH DOMŮ
-  ZPEVNĚNÉ PLOCHY DOBUDOVANÉ KOMUNIKACE ULICE JÍLOVSKÉ VČETNĚ VEŘEJNÝCH PARKOVACÍCH PODÉLNÝCH STÁNÍ
-  VEŘEJNÁ ZELEŇ V ULICI JÍLOVSKÁ SOUČÁST STAVBY PRODLOUŽENÍ ULICE JÍLOVSKÉ

ÚZEMNÍ STUDIE BOŠENSKÁ II. 17.3.2017

## ÚZEMNÍ STUDIE BOŠENSKÁ II. LIBEREC - RŮŽODOL I.

pořizovatel  
**Magistrát Města Liberce**  
Odbor hlavního architekta

objednatel  
**Aleš Gardián**  
Akátová 492/3, 460 02, Liberec 2,  
tel.: 739 348 612, e-mail.: ales.gardian@outlook.com

architekt  
**Ing.arch. Vojtěch Šrut**  
Albrechtická 69, 460 02, Liberec 2,  
tel.: 605 428 145, e-mail.: vojtech@srut.cz

výkres

**SITUACE - REGULACE**  
měřítko **A3 1/500**



# ÚZEMNÍ STUDIE BOSENSKÁ II. LIBEREC - RŮŽODOL I.



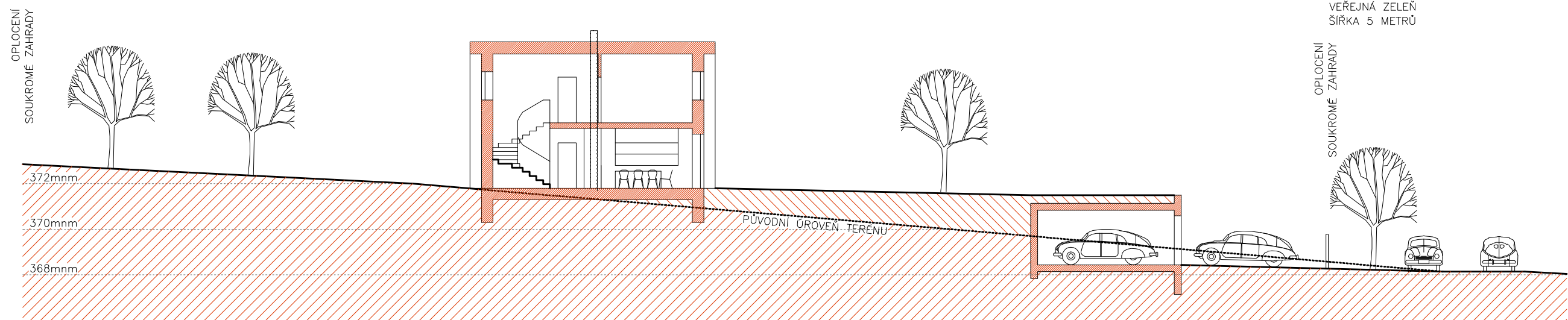
výkres

SITUACE - REGULACE - AXONOMETRIE

měřítko

A3 1/400

POZEMEK SEVERNÍ ŘADY		POZEMEK JIŽNÍ ŘADY			POZEMEK STÁVAJÍCÍ KOMUNIKACE BOSENSKÁ UL. ŠÍŘKA VOZOVKY 3,5m ZŮSTANE ZACHOVÁNA	
SPOJENÝ POZEMEK SEVERNÍ A JIŽNÍ ŘADY					PRUH POZEMKU PŘIPOJEN K VEŘEJNÉMU PROSTORU KOMUNIKACE. VJEZD/ ÚSTÍ VJEZDU JAKO VÝHYBNA/ PARKOVÁNÍ PRO VEŘEJNOST/ VEŘEJNÁ ZELEŇ ŠÍŘKA 5 METRŮ	
ZAHRADA, ODSTUP OD SEVERNÍ HRANICE POZEMKU	RODINNÝ DŮM	OBYTNÁ JIŽNÍ ZAHRADA NAVAZUJE NA STŘECHU GARÁŽE	GARÁŽ SE ZELENOU STŘECHOU	PAKOVÁNÍ PŘED GARÁŽÍ MIN. 6 METRŮ	ULICE V REŽIMU OBYTNÁ ZÓNA VOZOVKA 3,5 METRU	



ÚZEMNÍ STUDIE BOSENSKÁ II. 17.3.2017

## ÚZEMNÍ STUDIE BOSENSKÁ II. LIBEREC - RŮŽODOL I.

pořizovatel  
**Magistrát Města Liberce**  
Odbor hlavního architekta

objednatel  
**Aleš Gardián**  
Akátová 492/3, 460 02, Liberec 2,  
tel.: 739 348 612, e-mail: ales.gardian@outlook.com

architekt  
**Ing.arch. Vojtěch Šrut**  
Albrechtická 69, 460 02, Liberec 2,  
tel.: 605 428 145, e-mail: vojtech@srut.cz

výkres

**SCHEMATICKÝ PŘÍČNÝ ŘEZ ÚZEMÍM V MÍSTĚ DOMU B**

měřítko

A3 1/200



**BOŽENSKÁ**  
 STÁVAJÍCÍ KOMUNIKACE BOŽENSKÁ UL. ŠÍŘKA VOZOVKY 3,5m  
 ZŮSTANE ZACHOVÁNA JAKO OBOUSMĚRNÁ. ÚSTÍ NOVÝCH  
 VJEZDŮ BUDOU VYUŽITA JAKO VÝHYBNY VOZIDEL. ULICE BUDE  
 OZNAČENA JAKO OBYTNÁ ZÓNA

**JÍLOVSKÁ**  
 ROZŠÍŘENÍ VEŘEJNÉHO PROSTORU ULICE BOŽENSKÉ O 5  
 METRŮ NA SOUKROMÉ POZEMKY. VJEZDY / ÚSTÍ VJEZDŮ JAKO  
 VÝHYBNY / PARKOVÁNÍ PRO VEŘEJNOST / VEŘEJNÁ ZELEŇ.

**JÍLOVSKÁ**  
 PRODLOUŽENÍ ULICE JÍLOVSKÉ.  
 SEVERNÍ ČÁST OBOUSMĚRNÁ S ŠÍŘKOU VOZOVKY 3,5m,  
 SLEPÁ ULICE V DÉLCE 71m S OBRATÍSTĚM.

**JÍLOVSKÁ**  
 PRODLOUŽENÍ ULICE JÍLOVSKÉ.  
 JIŽNÍ ČÁST S OMEZENÍM PROVOZU PRO MOTOROVÁ VOZIDLA,  
 S MOŽNOSTÍ VJEZDU VOZIDEL ÚDRŽBY, IZS A SVOZU  
 ODPADU.

- B11 - zákaz vjezdu pro motorová vozidla
- IP10 - slepá ulice
- IP26a - obytná zóna
- IP26b - konec obytné zóny

ÚZEMNÍ STUDIE BOŽENSKÁ II. 11.4.2017

## ÚZEMNÍ STUDIE BOŽENSKÁ II. LIBEREC - RŮŽODOL I.

pořizovatel  
**Magistrát Města Liberce**  
 Odbor hlavního architekta















objednatel  
**Aleš Gardián**  
 Akátová 492/3, 460 02, Liberec 2,  
 tel.: 739 348 612, e-mail.: ales.gardian@outlook.com

architekt  
**Ing.arch. Vojtěch Šrut**  
 Albrechtická 69, 460 02, Liberec 2,  
 tel.: 605 428 145, e-mail: vojtech@srut.cz

výkres  
**SITUACE - DOPRAVA**  
 měřítko



**STÁVAJÍCÍ A NAVRŽENÉ VEDENÍ INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ**

-  STÁVAJÍCÍ TRAFOSTANICE
-  STÁVAJÍCÍ PODZEMNÍ ELEKTRICKÉ VEDENÍ NN
-  NAVRŽENÁ PODZEMNÍ ELEKTROPŘÍPOJKA
-  NAVRŽENÝ PŘIPOJOVACÍ PÍLÍŘ A PÍLÍŘ MĚŘENÍ V OPLOČENÍ, PODZEMNÍ VEDENÍ ELEKTRO K RD
-  STÁVAJÍCÍ PLYNOVOD STL
-  NAVRŽENÁ PLYNOVÁ PŘÍPOJKA
-  NAVRŽENÝ PÍLÍŘ HUP V OPLOČENÍ A DOMOVNÍ PLYNOVOD RD
-  STÁVAJÍCÍ VODOVOD SČVK
-  NAVRŽENÁ VODOVODNÍ PŘÍPOJKA
-  VODOMĚRNÁ ŠACHTA A VODOVOD K RD
-  VODOMĚRNÁ ŠACHTA PRO DVA RD A SAMOSTATNÉ VODOVODY K RD
-  STÁVAJÍCÍ KANALIZACE SČVK A STÁVAJÍCÍ ŠACHTA
-  NAVRŽENÁ PŘÍPOJKA KANALIZACE DO STÁVAJÍCÍ ŠACHTY
-  STÁVAJÍCÍ NADZEMNÍ TELEKOMUNIKAČNÍ VEDENÍ

ÚZEMNÍ STUDIE BOŽENSKÁ II. 17.3.2017

**ÚZEMNÍ STUDIE BOŽENSKÁ II.  
LIBEREC - RŮŽODOL I.**

pořizovatel  
**Magistrát Města Liberce**  
Odbor hlavního architekta

objednatel  
**Aleš Gardián**  
Akátová 492/3, 460 02, Liberec 2,  
tel.: 739 348 612, e-mail.: ales.gardian@outlook.com

architekt  
**Ing.arch. Vojtěch Šrut**  
Albrechtická 69, 460 02, Liberec 2,  
tel.: 605 428 145, e-mail.: vojtech@srut.cz

výkres  
**SITUACE - INŽENÝRSKÉ SÍTĚ**  
měřítko **A3 1/500**



ETAPY A - G mohou probíhat zcela nezávisle v libovolném pořadí.

ETAPA H je podmíněna výstavbou ETAPY J  
Pozemky pro ETAPU H nejsou v platném územním plánu uvedeny jako zastavitelné rodinnými domy, podmínkou realizace ETAPY H je zahrnutí jejich plochy do ploch bydlení čistého novým ÚP nebo jeho změnou.

ETAPA I je podmíněna výstavbou ETAPY J.

ETAPA J je dostavbou ulice Jílovské.

Může probíhat třemi způsoby:

- ve spojení s ETAPOU I kdy vlastník pozemku 1100/19 nabude části pozemku 1100/1 a zároveň bude povinován výstavbou prodloužení ulice Jílovské.
- ve spojení s ETAPOU H.
- ve spojení současně s ETAPAMI H a I.

ÚZEMNÍ STUDIE BOSENSKÁ II.

11.4.2017

## ÚZEMNÍ STUDIE BOSENSKÁ II. LIBEREC - RŮŽODOL I.

pořizovatel

**Magistrát Města Liberce**

Odbor hlavního architekta

objednatel

**Aleš Gardián**

Akátová 492/3, 460 02, Liberec 2,  
tel.: 739 348 612, e-mail: ales.gardian@outlook.com

architekt

**Ing.arch. Vojtěch Šrut**

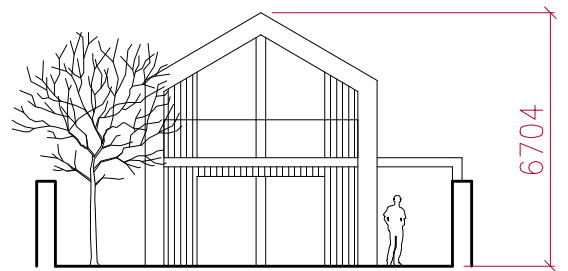
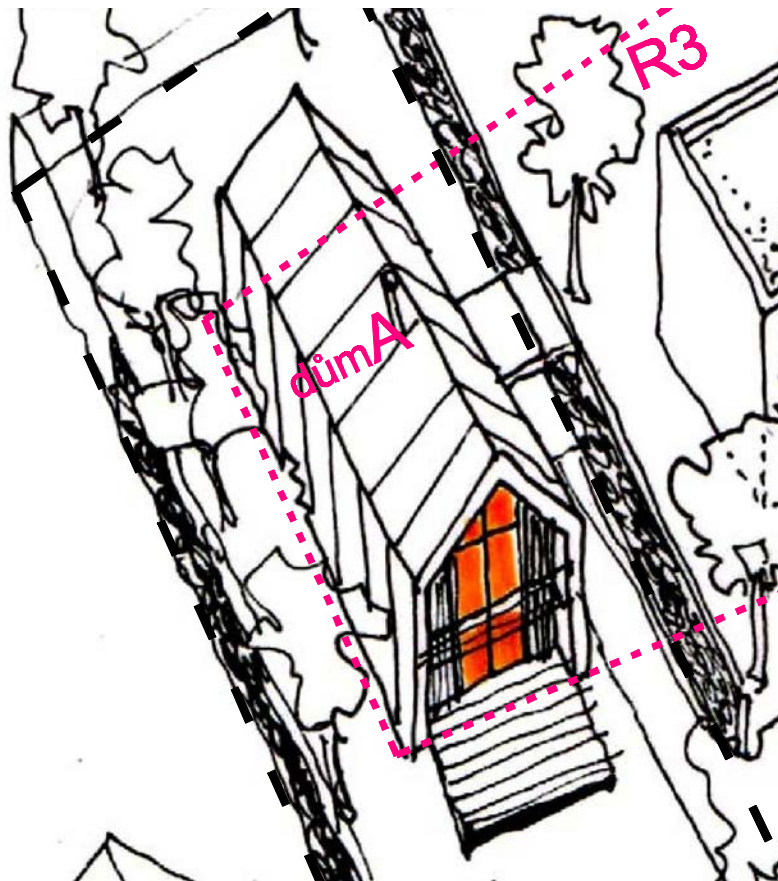
Albrechtická 69, 460 02, Liberec 2,  
tel.: 605 428 145, e-mail: vojtech@srut.cz

výkres

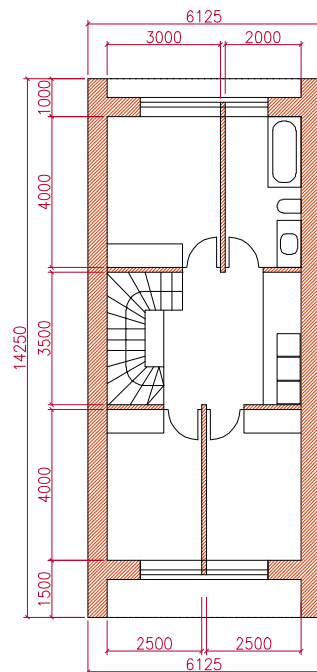
**SITUACE - ETAPIZACE**

měřítko

A3 1/500

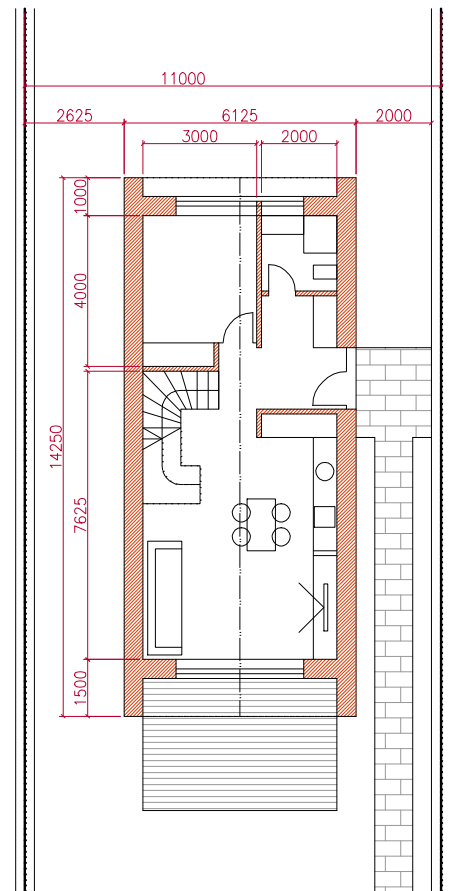


pohled čelní



PATRO

x



PŘÍZEMÍ

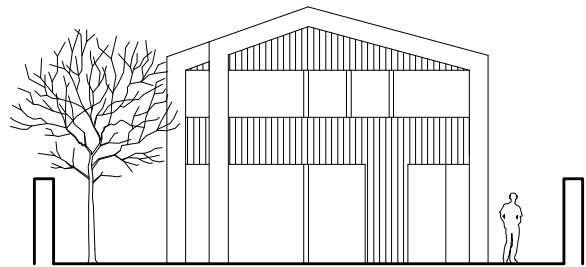
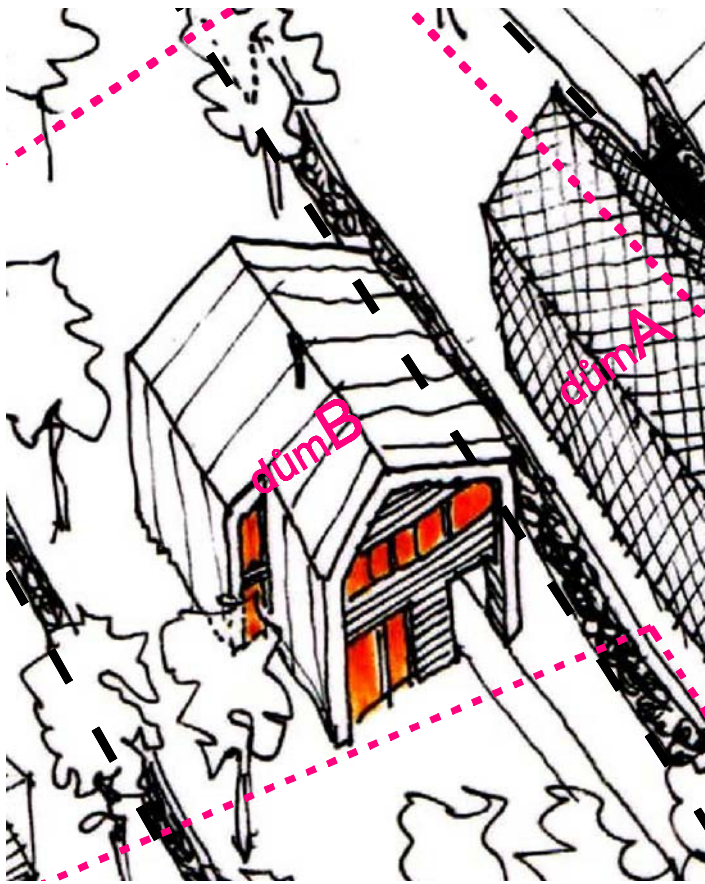
x

výkres

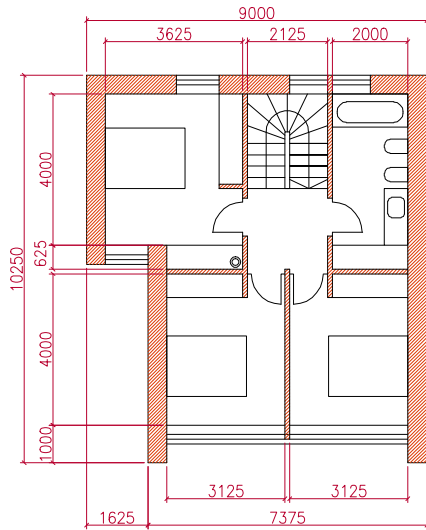
# RODINNÝ DŮM A

mšfko

A4 1/200

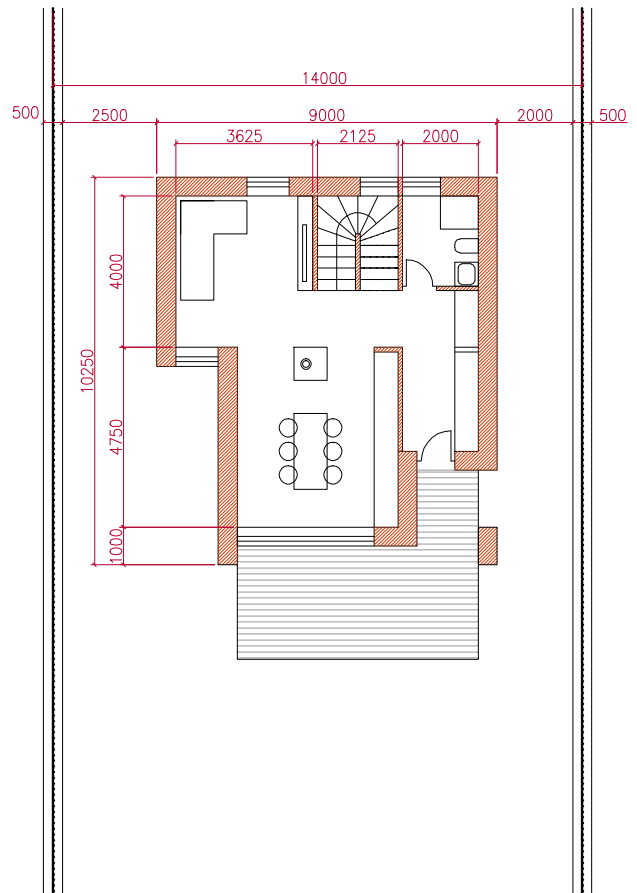


pohled čelní



PATRO

x



PŘÍZEMÍ

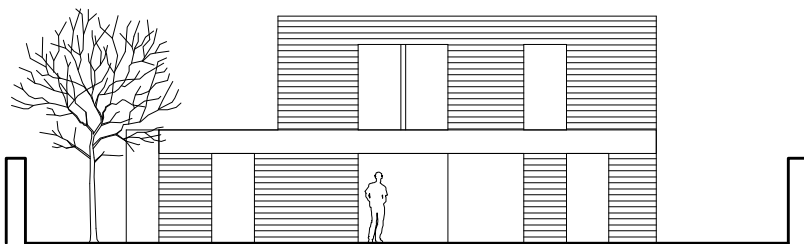
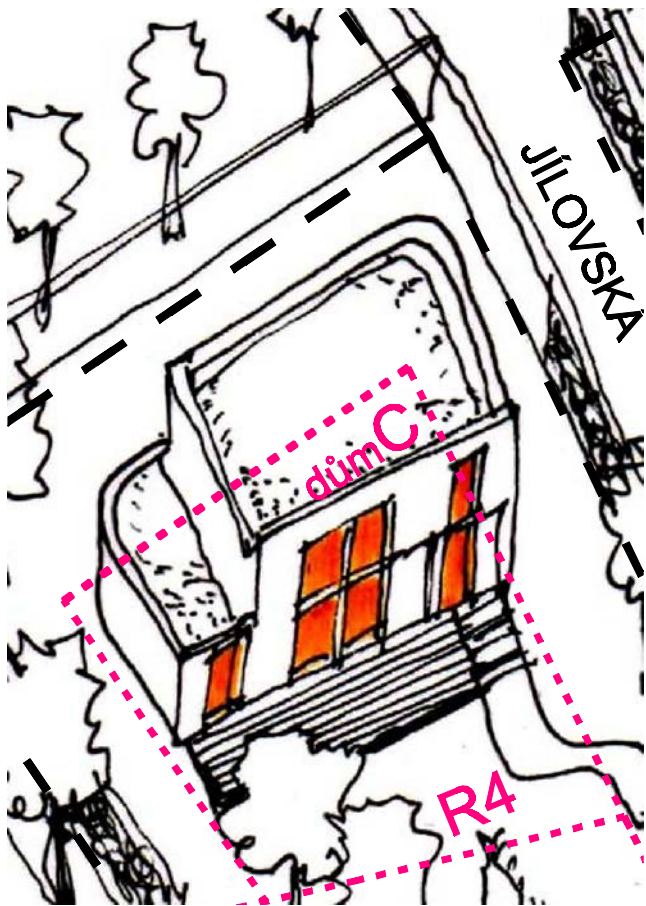
x

výkres

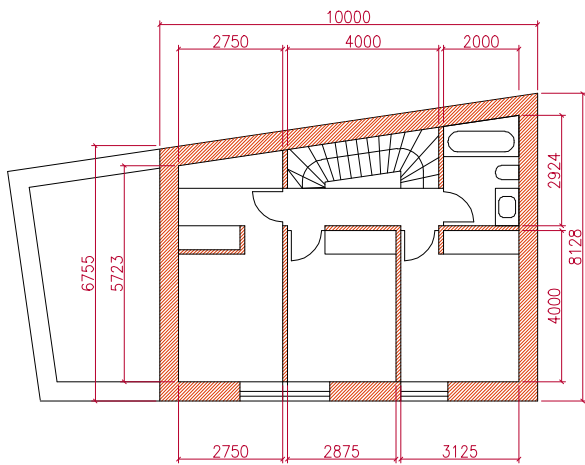
# RODINNÝ DŮM B

měřítko

A4 1/200

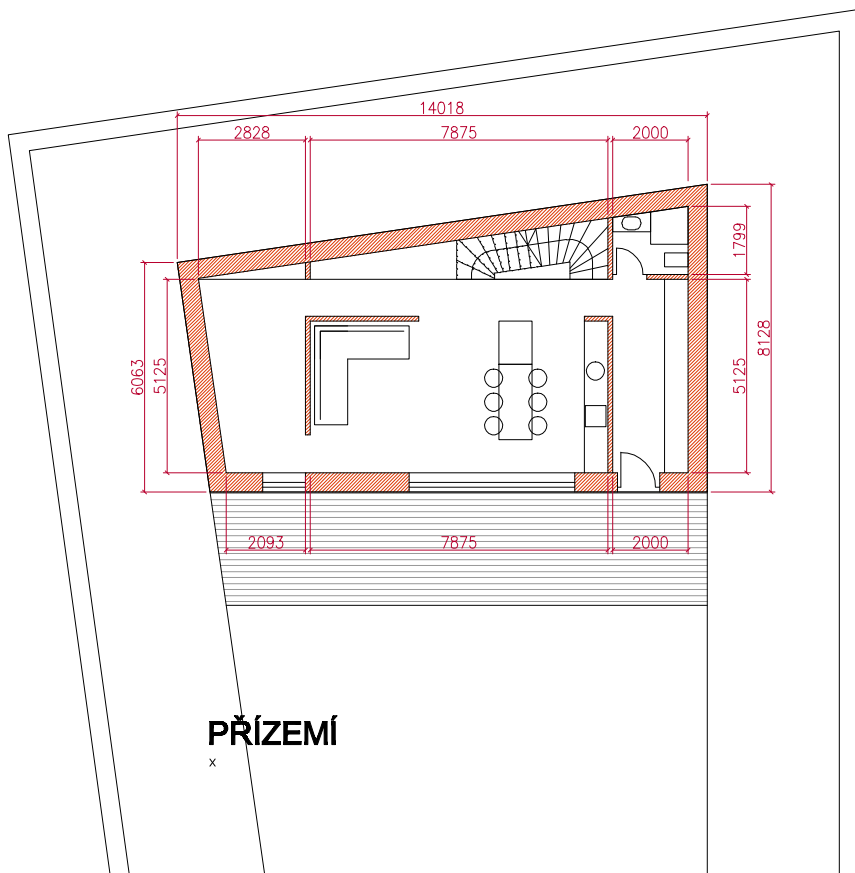


pohled čelní



PATRO

x



PŘÍZEMÍ

x

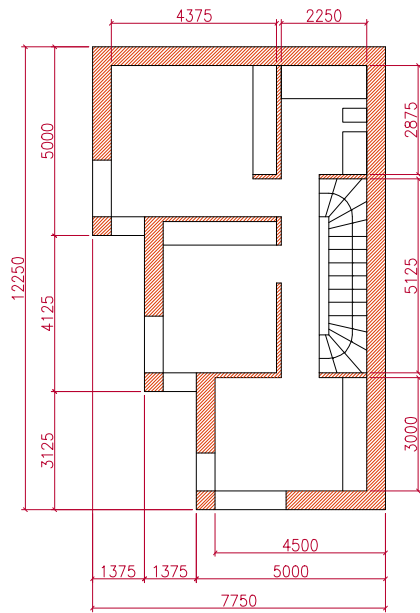
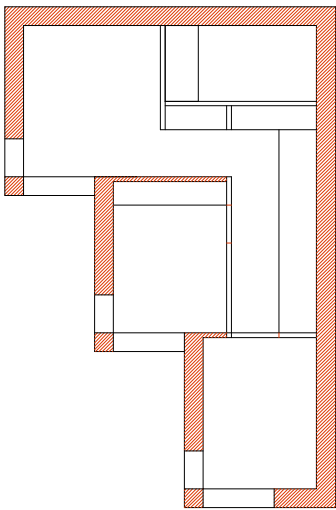
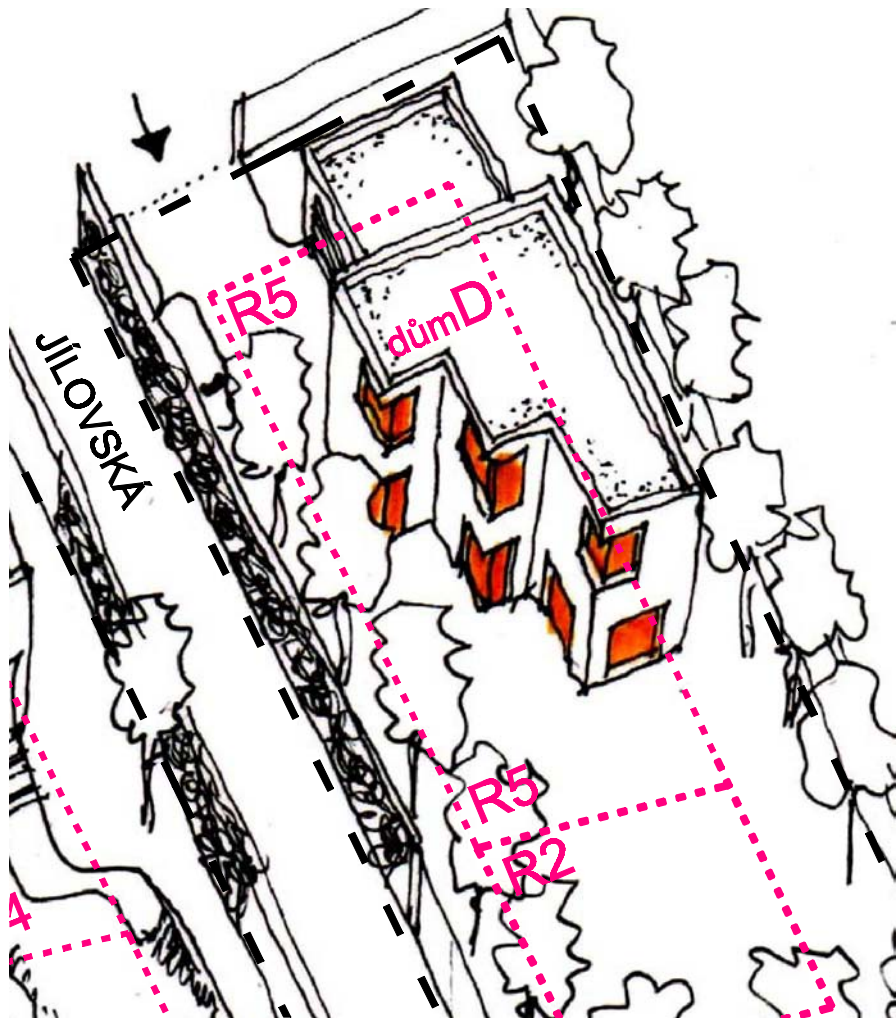
výkres

# RODINNÝ DŮM C

mštko

A4 1/200





PATRO  
x

výkres

# RODINNÝ DŮM D

měřítko

A4 1/200