

ÚZEMNÍ STUDIE

Lokalita „Ulice Vyhlídková“

Vesec u Liberce



Pořizovatel:

Magistrát města Liberec, odbor hlavního architekta, oddělení územního plánování

Objednatel:

Zhotovitel studie:

Agora – architektonický a stavební atelier s.r.o. Liberec
U Soudu 536/6a, Liberec

Zpracovatelský kolektiv:

URBANISTICKÁ ČÁST, ARCHITEKTURA
ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ
DOPRAVA A DOPRAVNÍ ZAŘÍZEN
VODOHOSPODÁŘSKÁ ČÁST
ZÁSOBOVÁNÍ EL. ENERGIÍ, konzultace L Projekt
ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEMÍ, Vektor CZ
GRAFICKÁ ČÁST

Ing. arch. Milan ZRNÍK
Ing. arch. Milan ZRNÍK
Dagmar Fejglová
Dagmar Fejglová
Dagmar Fejglová
Ing. Tomáš Pelcman
Dagmar Fejglová

Leden – březen 2016

ZÁVAZNÁ ČÁST

I. TEXTOVÁ ČÁST:

A. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

1. Důvody pro pořízení územní studie
2. Hlavní cíle řešení územní studie

B. POŽADAVKY NA VYUŽITÍ ÚZEMÍ

1. Návrh urbanistické koncepce
2. Regulační prvky plošného a prostorového uspořádání území

C. POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ DOPRAVY, TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY A CIVILNÍ OCHRANY

1. Doprava
2. Technická infrastruktura
 - Kanalizace
 - Zásobování vodou
 - Teplo a plyn
 - Elektrická energie
3. Odpadové hospodářství
4. Návrh řešení požadavků civilní ochrany

D. POŽADAVKY NA OBČANSKÉ VYBAVENÍ, VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ A ZELEŇ

E. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A OPATŘENÍ

F. NÁVRH ETAPIZACE A PLÁN ORGANIZACE VÝSTAVBY

II. GRAFICKÁ ČÁST:

1 - Situace širších vztahů	1:5000
2 - Komplexní urbanistický návrh včetně regulací	1:1000
3 - Výkres dopravy	1:1000
4 - Výkres koordinace inženýrských sítí	1:1000
5 - Výkres veřejně prospěšných staveb a etapizace	1:1000
6 - Vzorové příčné řezy komunikacemi mezi novými rodinnými domy	1:100

ODŮVODNĚNÍ

- A. Vymezení řešeného území, limity využití území a vazby řešeného území na širší okolí
- B. Vyhodnocení souladu s územním plánem města Liberec
- C. Vyhodnocení splnění zadání
- D. Stanoviska příslušných správců sítí.
- E. Tabulky - číselné údaje doplňující navržené řešení
- F. Fotodokumentace

ZÁVAZNÁ ČÁST

A. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

1. Důvody pro pořízení územní studie

Hlavním důvodem pro zpracování Územní studie Ulice Vyhlídková je vyřešení vazeb uvnitř lokality. Jedná se především o řešení územně technických, urbanistických a architektonických podmínek využití území.

Uvnitř lokality bude nová obytná skupina s bydlením v rodinných domech. Součástí studie je i řešení vazeb na přírodní prvek prameniště přítoku Lučního potoka a řešení vazeb na městskou infrastrukturu.

Územní studie navazuje na koncepci stávajícího Územního plánu města Liberce v této části a je v souladu s vymezením funkčních ploch – plochy bydlení .

Pro dořešení vazeb a prověření správného vymezení ploch bydlení v této lokalitě bylo zadáno budoucími investory zpracování Územní studie atelieru Agora v rozsahu zadání z prosince 2015.

Studie byla konzultována a připomínkována s rozhodujícími majiteli pozemků a dále se zástupci odboru dopravy. V návaznosti na tyto konzultace bylo zpracováno doplnění řešící jednotlivé připomínky. Vyřešení jednotlivých připomínek a úprav je zahrnuto v textové i výkresové části.

Projednaná studie se stane územně plánovacím podkladem navazujícím na Územní plán. Současně bude i podkladem pro rozhodování v řešeném území - v souladu se stavebním zákonem bude podkladem pro zpracování dokumentací pro územní rozhodnutí pro umístění jednotlivých staveb v řešeném území.

2. Hlavní cíle řešení územní studie

Cílem územní studie v zadaném prostoru je především vytvoření předpokladů a podmínek pro umožnění zástavby a dostavby lokality rodinnými domy s charakterem bydlení čistého, vyřešení technické infrastruktury - napojení na veřejné inženýrské sítě, řešení dopravní obslužnosti území, respektování vazeb na okolní krajinu.

Pro tento záměr je nutno:

Stanovit regulační prvky pro výstavbu v území a limity jeho využití

Organizačně zajistit soulad všech vazeb a předpokladů v území

V případě lokality Vyhlídková to znamená:

- Zachovat a zhodnotit pozice významných přírodních prvků.
- Vytvořit urbanistický koncept dostavby pro danou lokalitu s respektováním dálkových vedení technické infrastruktury – VTL plynovodu
- Vymezit plochy rekreační a veřejné zeleně
- Doprava - upravit obslužnost lokality, s vazbou na dopravní infrastrukturu v lokalitě Liberec – Vesec (sektor jih)

B. POŽADAVKY NA VYUŽITÍ ÚZEMÍ

1. NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE

1.1 ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

Celková plocha řešeného území je 1,637 ha, z toho plochy pro bydlení jsou vymezeny na ploše o celkové výměře 1,2687 ha a zahrnují parcely čísel:

1005 (zastavěná plocha a nádvoří)

1006 (trvalý travní porost)

1007/1 (zahrada půda)
1007/3, 1007/4, 1007/5, 1007/6, 1007/7, 1007/8 (zahrada)
1008 (trvalý travní porost)
1009 (trvalý travní porost)
1010 (trvalý travní porost)
1011/1 (zahrada)
1011/2 (zahrada)
1011/3 (zahrada)
1004/1 (zahrada)
1004/2 (zahrada)

Část 987/1 a 859 (ostatní komunikace)

1.2 Požadavky vyplývající z územního plánu města Liberce

Závaznou územně plánovací dokumentací vyššího stupně je v současnosti schválený Územní plán města Liberec z roku 2002.. Navrhované využití řešeného území rozvíjí koncepci platného územního plánu a je v souladu i se zastavitelnými rozvojovými plochami vymezenými návrhem nového územního plánu. V území jsou plochy pro bydlení (B).

Základní principy řešení

Základním principem řešení je stanovení regulačních pravidel u obytné zástavby s jasně definovanými stavebními objekty umožňujícími variantní řešení – stavební čáry, výšky, objemy, při dodržení navržených kompozičních principů – dopravní trasy, pěší osy a systém infrastruktury.

Základem koncepce urbanistického řešení je rozdělení řešené zastavitelné plochy do 2 částí pro bydlení čisté (rodinné domy) a komunikační plochy.

Hlavní kompoziční osu tvoří zástavba podél komunikace Vyhlídkové procházející řešeným územím. Z této komunikace odbočuje nová místní obslužná komunikace, která je zokruhovaná zhruba ve středu lokality.

1.3. Koncepce řešení lokality

Základním urbanistickým záměrem je nová zástavba pro bydlení (B) v charakteru bydlení čistého (Bč) v návaznosti na původní zástavbu kolem ulice Vyhlídkové.

Plocha pro bydlení čisté (Bč)

Plochy pro bydlení čisté jsou vymezeny na ploše o celkové výměře 1,2687 ha.

Velikost parcel bude u izolovaných rodinných domů minimálně 1200m².

V lokalitě je předpokládána zástavba max. nových 9 rodinných domů (v první etapě 7).

V lokalitě je 1 stávající rodinný dům. Průměrný koeficient nového zastavění je 12,6 %.

Plocha zeleně

Parková úprava podél komunikací může s ohledem na terén nabýt různých podob od pobytových trávníků po náročnější sadovnické úpravy s dynamickým vodním prvkem v nejnižší poloze. Další plochy zeleně tvoří plochy zahrad a nelesní plocha v místě prameniště.

Plocha veřejné zeleně je 664 m², t.j 16,6m²/obyv. Koeficient celkové plochy zeleně je cca 76%.

1.4. Funkční složky území

Územní studie přebírá základní funkční využití ploch území z návrhu nového územního plánu. Základním regulativem je rozvržení území na zastavitelné a nezastavitelné:

- **Území nezastavitelné** – jedná se o plochy urbanizované a nelesní zeleně
- **Území zastavitelné** - území určené k zastavění obsahuje stavby v plochách bydlení.

Funkční členění na jednotlivých urbanizovaných plochách je v grafické části dokumentace vyznačeno barevným rozlišením kategorie funkce a označením typu. Hlavní funkce v území zastavitelném jsou popsány v textu podle této struktury:

- Bydlení čisté (BČ)

Jako plochy pro bydlení jsou vymezeny plochy, ve kterých má bydlení rozhodující podíl a význam. Podle podílu jiných činností i podle charakteru zástavby jsou tyto plochy zařazeny do funkčních typů (vyskytující se v řešeném území) jako bydlení čisté. Do této kategorie jsou zařazeny různé bydlení v rodinných domech izolovaného charakteru, se zahradou určenou především k relaxaci. U této kategorie zpravidla nejsou do parterů domů umísťovány plochy nebytových funkcí (jsou přípustné pouze malé integrované prodejny nebo kanceláře, obojí místního významu). V lokalitě jsou tyto plochy zastoupeny jak v návrhu k zástavbě, tak je i 1 dům stávající. Nová zástavba respektuje míru hustoty zástavby tak, aby nevznikaly nové přehuštěné soubory.

Hlavní využití

Trvalé bydlení - rodinné domy vilového charakteru se zahradou.

Přípustné využití - doplňuje charakter hlavního využití dané plochy

Plošně nenáročná zařízení technické infrastruktury a základní vybavenost území

- parkové a zahradnické úpravy, plošné a liniové prvky doprovodné zeleně.
- místní obslužné komunikace zpřístupňující objekty a území, komunikace s vyloučením motorové dopravy, účelové komunikace, odstavení a parkování OA,
- inženýrské sítě (vodovody, kanalizace, plynovody, energetická zařízení vč. obnovitelných zdrojů, elektronické komunikace)
- chov drobného hospodářského zvířectva nenarušující hygienické poměry bydlení

Dům smíšené funkce je definován jako rodinný dům s vestavěnou provozovnou občanské vybavenosti (výměra bude max. 25 % celkové podlahové plochy):

- drobné služby a provozovny (např. obchodní služby, rehabilitace)
- provozovny ubytování a stravování vestavěné do rodinných domů
- předškolní výchova (mikroškolka)

Rekreace - stavby pro rodinnou rekreaci, rekreační hřiště, mobiliář

Nepřípustné využití

Stavby a zařízení nesouvisející s bydlením a neuvedené v hlavním a přípustném využití

- Bydlení městské (Bm)

Zasaahuje pouze svým okrajem ke komunikaci v severní části území.

V menší míře jsou v území zastoupeny nezastavitelné plochy:

- Plochy zeleně veřejných prostranství (P)

Přípustné stavby – liniová zeleň obytných ulic, stavby liniových vedení a zařízení pro zajištění provozu, bezpečnostní značky a zařízení a pod.

- Plochy rekreace (R)

Přípustné využití – nekryté dětské hřiště bez zvláštního vybavení lokálního charakteru, liniová zeleň obytných ulic, stavby liniových vedení

- Plochy přírodní zeleně - nelesní porosty (N)

Přípustné využití – přirozené nebo přírodě blízké porosty a extenzivní travní porosty

- Plochy technického vybavení (TO)

Přípustné využití - jedná se zpevněnou plochu navazující na komunikaci a určenou pro umístění kontejnerů na separovaný odpad, přípustné jsou i stavby liniových vedení a zařízení pro zajištění provozu

2. REGULAČNÍ PRVKY PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ

V souladu s platnými vyhláškami jsou závazné regulativy a limity využití území specifikovány výkresovou a textovou částí. Zastavitelné území obsahuje plochy zastavěné nebo k zastavění navržené a plochy určené pro jiné urbanistické záměry.

2.1. Obecné podmínky k prostorové a plošné regulaci:

V plochách všech funkčních typů území zastavitelného jsou přípustné stavby uvedené v bodě 1.4 – Bydlení čisté. Rovněž jsou přípustné malé vodní plochy (které svým významem, velikostí a charakterem není účelné vymezit samostatnou funkční plochou)

2.2 Pro zástavbu rodinných domů (B) se stanovují závazné podmínky

- **Ztvárnění objektů** – pro objekty rodinných domů nejsou specifikovány požadavky pro tvar domů.

Nepřípustná je stavba objektů srubového charakteru a mobilních objektů.

Sklon střech - bude od 5⁰ do 45⁰, přípustné jsou střechy ploché, sedlové, pultové a jejich kombinace

- Podlažnost a výška

Objekty rodinných domů budou jednopodlažní případně s obytným podkrovím. Stavby pro bydlení mohou být podsklepeny. Vzhledem ke značně svažitému terénu může být na straně svahu suterén otevřen do volného prostoru.

Maximální výška 9 m. Garáž může být součástí objektu (vestavěná nebo přistavěná). Na vlastním pozemku bude min 1 odstavné stání.

Výšková hladina zástavby nesmí překročit maximální počet základních podlaží daný druhou pozicí regulačního kódu (B2/15/70) uvedeného ve výkresu č. 1 a 2.

- Koeficient zastavění pozemků

Maximální zastavění pozemku nadzemními stavbami bude do 15% z výměry pozemku – třetí pozice regulačního kódu (B2/15/70) .

- **Zeleň na parcelách obytných domů** bude převážně prezentována trávnikem se škálou parterových dřevin. Součástí návrhu objektů budou sadové úpravy min. 5 m² na obyvatele (20m² na parcelu) s doporučením výsadby střední a vysoké zeleně.

- Minimální koeficient zeleně pozemků

Minimální podíl zeleně na pozemku bude 70 % z výměry pozemku – čtvrtá pozice regulačního kódu (B2/15/70) .

2.3. Regulační čára zástavby – hranice zástavby

Historický současný charakter zástavby v lokalitě je charakterizován rozptýlenou zástavbou. Vzdálenost navržené regulační čáry od hranice veřejného pozemku (koridoru komunikace – uliční prostor) je stanovena jako minimální. U rodinných domů situovaných u původní komunikace 5m, u objektů v jižní části u nové komunikace je tato vzdálenost 6 m. Zástavba z hlediska bezpečnostního pásma VTL plynovodu nemusí zasahovat až k regulační (uliční stavební) čáře. Dále je na výkrese vyznačen čarou prostor, za kterou už není možné zástavbu realizovat. Vzhledem k charakteru lokality je v územní studii regulační čára nahrazena hranicí zástavby. Hranice zástavby udává hranici plochy určené k zastavění a orientační polohu výstavby hlavního objektu. Před hranicí zástavby smí vystupovat balkony, arkýře nebo jiné konstrukce přiměřené rozsahem a tvarem, které jsou součástí hlavního objektu.

- **Minimální vzdálenost sousedních objektů** 10m. Standardně je prostor výstavby omezen regulační čarou zástavby, boční hrany domu od hranice pozemku budou minimálně 3m. Pro další případy platí podmínky uvedené ve Vyhl. 268 a 269/2009 Sb.

- **Veřejný prostor pro nové obslužné komunikace** v obytné zástavbě pro komunikace uvnitř obytné skupiny je 8m, u jednosměrné komunikace 6,5m.

3. Požadavky na materiály a architektonické řešení

- Pro použité materiály nejsou specifikovány žádné regulativy s výjimkou zákazu aplikace neotestovaných, zdravotně závadných materiálů, (bez přiložených dokladů o shodě) prvků či postupů. Nedoporučujeme používat hliníková, kovová okna, nejlépe používat dřevěné prvky u obkladů, oken i dveří.

- Oplocení podél komunikací směrem do veřejného prostranství bude domů dřevěné, přípustné je i oplocení kovové, je přípustná podezdívka do výšky 0,45m, výška plotu do komunikace max. 1,5m.

Z boční strany, u oplocení do volné krajiny a mezi sousedy je přípustný i průhledný plot z pletiva bez podezdívky, výška do 1,6m. Pevné oplocení může doplnit živý plot.

- Stavby zahradní architektury (altány, venkovní bazény, zahradní krby, zpevněné terasy do 50 m²) přiměřené rozsahem a tvarem je možno umístit i mimo hranici zástavby hlavního objektu, ale ve vzdálenosti větší než 2m od hranice parcel.

- Odpady - Součástí vstupního prostoru na parcely jednotlivých objektů rodinných domů bude box pro nádobu pro sběr tuhého komunálního odpadu tak, aby vyhovovaly po stránce hygienické, estetické i technické (příjezd) a aby byly pohledově kryté z chodníku nebo komunikace. Box lze kombinovat s elektroměrovou skříní.

- Terénní úpravy – Výstavbou nebude v zásadě měněn reliéf terénu, změna nivelety za účelem vyrovnání terénu nebude více než 1,5m, větší změnu terénu nutno řešit terasovitě nebo plynulým svahováním.

4. Další směrné zásady výstavby:

- základním regulativem je rozvržení velikostí a vzájemné vazby urbanistických ploch pro jednotlivé funkce

- vytvoření charakteru výstavby ve formě obytné ulice včetně alejí a liniové zeleně

C. POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ DOPRAVY, TECHNICKÉ VYBAVENOSTI A CIVILNÍ OCHRANY

1. DOPRAVA

1.1. Širší dopravní vztahy

Základním podkladem pro řešení územní studie lokality Vyhlídková je schválený územní plán města Liberec. Řešená lokalita je dopravně zpřístupněna ve směrech z centra města Liberce prostřednictvím tras městských sběrných komunikací a to ulic Česká, dále ulic Radostná – Mladá - Nad Nisou případně ve směru do Vratislavic ulice Vyhlídková východním směrem.

1.2. Dopravní zpřístupnění lokality

Pro dopravní zpřístupnění řešené lokality bude sloužit nová obslužná komunikace s napojením na ulici Vyhlídkovou, která je v městské části Vesec dopravně významná páteřní komunikace. Vzdálenost ulice České se od řešeného území pohybuje do 500m. Další obslužné komunikace, s možností dopravní přístupnosti pro danou lokalitu, jsou dále ulice Dlouhá, Radostná a Lomová. Dopravně nejvýznamnější je ulice Česká vzhledem k uspokojivému šířkovému uspořádání, které umožňuje dvoupruhové uspořádání jízdního profilu s šířkou vozovky 5,50 m pro bezpečný obousměrný provoz. Ulice Vyhlídková směrem východně od lokality má v kritických místech šířku vozovky 3,5 m a jedná se tak o jednopruhovou obousměrnou komunikaci s výhybnami. Šířkové uspořádání je nedostatečné s mnoha nepřehlednými místy (strom).

Trasa ulice Vyhlídkové v navazujícím východním úseku dopravně zpřístupňuje územní prostor Vratislavic nad Nisou.

1.3 Návrh dopravního řešení lokality

Šířkové uspořádání obslužných komunikací

Vlastní dopravní řešení lokality je založeno na zokruhované obslužné komunikaci v území s navrhovanou zástavbou domy napojené v 1 bodě na ulici Vyhlídkovou.

- V řešené lokalitě mezi stávající zástavbou je nevyhovující šířkové uspořádání ulice Vyhlídkové ve směru východ -západ. Proto navrhujeme eliminovat tuto situaci vymezením územní rezervy pro možné rozšíření vozovky na 5,5m pro obousměrný provoz pro návrhovou kategorii ulice Vyhlídkové MO1 6,5/5,5/50. Ve východní části od hranice řešeného území zůstává jako jednopruhová obousměrná komunikace s výhybnami a šířkou vozovky 3,5m v kategorii MO1 8/4,5/20.

- Ulice Vyhlídková ve směru sever – jih je v řešeném území navržena jako typ MO2 8/5,5/50 (ČSN 73 6110 šířka prostoru místní komunikace 8,0m, 5,5m - šířka hlavního dopravního prostoru - vozovka + 2 x 0,5m bezpečnostní odstup, chodník se do šířky 6,5m nepočítá, 50 km/h - návrhová rychlost)

- Nová ulice je navrhována v trase Z3 v kategorii dvoupruhového uspořádání MO2 8/6,5/30 s šířkou vozovky 5,5m a v části (trasa Z4) je úsek obslužné komunikace řešen jako jednopruhový jednosměrný v kategorii MO2 -6,5/4,5/30 s šířkou vozovky 4,5m. Maximální podélný sklon obslužných komunikací funkční třídy C3 bude 9%.

Délky obslužných komunikací funkční třídy C3:

Z 1	165,1 m
Z 2	58,2 m
Z 3	94,9 m
Z 4	87,4 m

Navrhovaný dopravní režim

V obytné skupině zástavbě je navržena zklidněná komunikace v režimu „Zóna 30“.

Návrh dopravního značení

Návrh dopravního značení koresponduje s navrhovaným provozním režimem. U křižovatky s ulicí Vyhlídkovou jsou osazeny dopravní značky upravujícími přednost v jízdě. Dále jsou vymezeny svislými dopravními značkami začátek a konec zóny 30, odstavování vozidel. Na přechodu trasy Z3 a Z4 je označeno zjednosměrnění provozu. Vjezd do zóny 30 bude doplněn chodníkovým přejezdem.

Dopravní značení bude v projektové dokumentaci pro územní a stavební řízení navrženo po projednání s Policií ČR-DI Liberec v souladu s TP 100- Zásady pro dopravní značení na pozemních komunikacích, TP 100-Zásady pro orientační dopravní značení na pozemních komunikacích a TP 133- Zásady pro vodorovné dopravní značení na pozemních komunikacích.

Intenzity dopravy, kapacity komunikací

V lokalitě je navrhováno 9 rodinných domů a v této souvislosti bude zástavba generovat dopravu, která minimálně přetíží stávající komunikační síť. Vypočtená intenzita generované dopravy nepřesáhne denní počet 20 vozidel. Směrování jízd vozidel se předpokládá ze 70 % do ulice České a zbytek pak do ulic Dlouhá, Radostná Nedbalova a Šumná. V současné době je v ulici Vyhlídkové intenzita dopravy nízká vzhledem k situování tras po okraji zastavěného území.

1.4 Městská hromadná doprava

Z pohledu MHD jsou v současné době vedeny autobusové linky v trase ulice České. Vzhledem k charakteru zastavěného území není uvažováno s korekcí tras autobusových linek ve směru k řešenému území lokality Vyhlídková.

Průměrná docházková vzdálenost k autobusovým zastávkám je 550m, z časového hlediska do 10 minut.

1.5 Klidová doprava:

Posouzení kapacity odstavňích a parkovacích stání je provedeno dle ustanovení ČSN 73 6110. V rámci jednotlivých parcel pro zástavbu rodinnými domy je řešeno odstavování vozidel obyvatel na pozemku nebo v garážích (samostatné, součást objektu RD). Šířkové uspořádání komunikací neumožňuje odstavování vozidel v jízdním profilu. Při napojení na ulici Vyhlídkovou jsou navrhována 2 odstavňá podélná stání v rozšíření komunikace.

1.6. Nemotoristická doprava:

Nemotoristická doprava je reprezentována chodníky pro pěší. Na řešené území navazuje pěší trasa do Rochlic a k ulici České.

2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Demografie

Územní studie řeší odvedení srážkových a splaškových odpadních vod, zásobování pitnou vodou, veřejné osvětlení a rozvod elektrické energie. Pro potřeby vybavenosti je stanoven přehled základních kapacit v tabulkové části.

Orientační přehled:

Počet rodinných domů nových i stávajících celkem 9 +1 40 obyvatel

2.1 Splašková kanalizace

Základní zhodnocení poměrů

Problematika byla konzultována s SčVaK. V zájmovém území není žádná kanalizační soustava, nejbližší řad splaškové kanalizace PVC 250 je v ulici Dobrodružné, není však doposud ve správě SčVaK. Ve studii odkanalizování zpracované firmou S projekt z roku 2010 je v ulici Vyhlídkové navržen gravitační kanalizační řad B a B2-1 (kam.250).

Vzhledem k velikosti lokality a počtu stavebníků není reálné vybudování kanalizačního řadu v ulici Vyhlídkové až ke křížení s plánovanou kmenovou stokou XXIII (napojené na centrální městskou ČOV).

Návrh řešení

Splašková kanalizace z jednotlivých domů bude jako dočasné řešení do doby vybudování výše uvedených stok svedena gravitační kanalizací do lokálních (objektových) ČOV umístěných na parcelách stavebníků. Předpokladem výstavby lokálních ČOV je zpracování hydrogeologického posouzení jednotlivých parcel a vydání vodoprávních povolení. V nové komunikaci bude realizována výstavba splaškové gravitační kanalizace zatím nefunkční. Bude ukončena šachtou na trase budoucího řadu B 2-1. 2 objekty u ulice Vyhlídkové by se napojily přímo na řad B.

Dešťová kanalizace-1

Základní zhodnocení poměrů – posouzení ovlivnění toků

Realizací navrhované zástavby dojde přes všechna navržená opatření (zasakování na parcelách a pod) k nárůstu odtoku dešťových vod ze zájmového území. Toto množství bude částečně eliminováno stávajícím prameništěm - mokřadem, který může v této části řešeného území výrazně ovlivnit a zpomalit odtok dešťových vod do vodoteče při přívalových srážkách.

Návrh řešení

Kanalizace dešťová je řešena jen pro odvedení srážkových vod z veřejných ploch a je v celém rozsahu jako gravitační. Bude svedena do místní vodoteče - přítoku Lučního potoka. Vzhledem k tomu, že se předpokládá pouze s odvodněním na ploše komunikací, je kapacita koryta vodoteče, která bude využita pro odvedení srážkových vod je dostatečná.

Dešťové vody ze střech rodinných domků a ostatních zpevněných ploch bude řešeno vsakováním na jednotlivých pozemcích.

2.2 Zásobování vodou

Zásobování pitnou vodou všech parcel v řešené lokalitě bude zajištěno napojením na stávající vodovod na východním okraji v ulici Vyhlídkové, kde je řad PVC 90.

Zaručený tlak vody v objektech se musí pohybovat v rozmezí 0,2-0,6 MPa, v lokalitě bude jedno tlakové pásmo. Oblast je v II. tlakovém pásmu.

Na stávající řad bude napojený nově navržený vodovodní řad rovněž PVC 90 (v souladu se studií fy S projekt z roku 2010) a bude veden v komunikacích v území k jednotlivým objektům. U místa napojení a na všech odbočkách jsou navrženy uzavírací šoupata se zemní soupravou zakrytou poklopem. Na řadu budou rozmístěny požární hydranty DN 80, které budou zároveň sloužit i k odkalení nebo odvodušnění. Koncepce řešení byla projednána s SčVaK a.s.

Na 2 parcelách jsou stávající studny, na parcele 1007/6 je studna povolena (CJ MML 135486/13 ze dne 9.9.2013).

2.3 Zásobování teplem

Studie řeší koncepčně zásobování teplem. Vytápění každého objektu a ohřev TUV bude zajištěno elektrokotlem nebo z obnovitelných zdrojů - tepelnými čerpadly, solárním ohřevem, kotle na biomasu a pod. Dodávka tepla ze sítě centralizovaného zásobování teplem i plynofikace řešeného území by byla vzhledem ke vzdálenosti a počtu objektů neekonomická.

2.4 Plyn

V současné době dle stanoviska vydaného k Územní studii firmou RWE z 08.01.2016 pod značkou 5001227257 prochází napříč řešeným územím stávající VTL DN 300 plynovod s bezpečnostním pásmem plynovodu je 40m. Provozovatel ve stanovisku umožňuje zmenšení bezpečnostního pásma až na 20m při dodržení bezpečnostních podmínek a upřesňujících stavebně technických opatření. Výhledově bude tento řad zrušen a umožní dostavbu lokality o 2 další rodinné domy.

2.5 Elektrická energie

V současné době dle stanoviska k podzemním sítím z 15.12.2015 prochází v řešeném území stávající vrchní i podzemní vedení NN, které jsou ve správě ČEZ Distribuce a.s. Ve studii předpokládáme provedení přeložky části podzemního vedení NN na parcele domu 04 a návrh distribučních rozvodů NN v rámci navrhované výstavby. Pro zajištění požadovaného příkonu se v dané lokalitě nachází dostatečná kapacita.

Nové distribuční kabelové rozvody NN budou vycházet ze stanoviska ČEZ Distribuce. Kabelové distribuční rozvody NN 0,4kV budou navrženy kabely AYKY jako okružní vedení zajišťujících bezporuchové napájení všech navrhovaných rodinných domů. Jednotlivé rodinné domy budou připojovány pomocí přípojkových (rozpojovacích) skříní. Přípojkové skříně budou společně s elektroměrovými rozváděči instalovány do prefabrikovaných pilířů instalovaných u hranice pozemků. Osazení pilířů bude provedeno dle Podmínek připojování a provozu elektrických zařízení v rozvodné síti. Uložení kabelů bude převážně v chodnicích, případně ve volném terénu. Uložení kabelů a odstupy od dalších podzemních sítí musí odpovídat příslušným ČSN (33 1050, 73 6005 atd.).

Energetická bilance

Při výpočtech předpokládaných odběrů byly použity údaje dle ČSN 33 2130 změny 2.

V řešeném území se předpokládá výstavba 9 bytů v rodinných domcích.

Pro obě etapy výstavby je počítáno s příkonem: (9 b.j. x 14 kW) cca 126 kW

2.6 Veřejné osvětlení

V současné době je v okrajové části zájmové lokality pouze vrchní vedení veřejného osvětlení (ulice Vyhlídková). Nové veřejné osvětlení naváže na stávající rozvody. Nové osvětlovací body v celém zájmovém území budou navrženy svítidly se zdroji SHC70W na sadových bezpaticových stožárech. Rozvody budou navrženy kabely CYKY 4Bx10 uloženými ve výkopech v zemi.

Pro napojení a ovládání rozvodu nové části veřejného osvětlení bude instalován typový rozvaděč RVO, který bude napojen z distribučního rozvodu NN.

2.7 Rozvod SEK

V lokalitě bude proveden kabelový rozvod sítě slaboproudých elektronických komunikací. Jako napojovací bod bude určen síťový rozvaděč v ul. Vyhlídkové. Od tohoto bodu bude položen kabel, ze kterého budou napojeny jednotlivé větve rozvodů pro jednotlivé účastníky.

3. Odpadové hospodářství

Problematika řešení odpadového hospodářství daného území vychází z koncepce řešení zneškodňování odpadů vznikajících na území města Liberec.

V řešené lokalitě bude sběr tuhého komunálního odpadu organizován v souladu s tezí maximálního třídění na úrovni producentů a zajišťován oprávněnou organizací. V lokalitě je vyčleněna plocha pro umístění kontejnerů na separovaný odpad (TO). Na okraji veřejného prostranství bude umístěn odpadkový koš.

V rámci stavebních povolení jednotlivých objektů je nutno na každé parcele vymezit plochu pro stanoviště nádob pro sběr odpadu tak, aby vyhovovaly po stránce hygienické, estetické i technické (příjezd). Tyto plochy budou u rodinných domů umístěny na vlastním pozemku, tak aby byly pohledově kryté.

4. Návrh řešení požadavků civilní ochrany

Zabezpečení kolektivní ochrany obyvatelstva

Při návrhu rozmístění prostor vhodných pro ukrytí obyvatelstva se vychází z toho, že nejméně 30% objektů bude podsklepeno a to s hloubkou úrovně podlahy suterénu min. 1,70 m pod úroveň terénu. Tomuto požadavku, vzhledem ke sklonu terénu, vyhoví část objektů.

Individuální ochrana obyvatelstva+

Každý občan, který není zaměstnán (v tomto případě je uvažováno s 25% bydlících v RD) má nárok na prostředky individuální ochrany (PIO) tj. ochrannou masku s příslušenstvím. Pro jejich skladování je možno využít stávající prostory CO ve Vesci. V rodinných domech je potřeba pro ukrytí (při nároku 1,5m² /os) 36 obyvatel celkem 54m² prostoru tj. v každém RD 8,0m²

Usnadnění záchranných prací

V nové výstavbě je zapotřebí vytvořit podmínky pro nejnutenější opatření zaměřená na snížení následků mimořádných událostí a usnadnění záchranných prací. V tomto případě se jedná o dimenzování hlavních komunikací, aby nedošlo k jejich zavalení v případě destrukce objektů.

Koncept zásad pro zpracování „Plánu civilní ochrany“ je navržen v souladu se zákonem č.239/2000 Sb. O integrovaném záchranném systému (IZS) – příloha Vyhl. č.2. Havarijný plán města Liberce byl posouzen a schválen Hasičským záchranným sborem dne 5.11.2004.

Vyrozumívání a varování obyvatelstva a osazenstva objektů

Území je dostatečně pokryto signály národní a regionální televize a rozhlasu a proto není nutno tomto ohledu provádět žádná zvláštní opatření. Stávající systém akustických výstražných prostředků (sirény) fungující ve městě Liberci nepokrývá

území řešené v koncepci studie. Pro území postačí doplnění jednoho zařízení, které bude vzhledem ke konfiguraci terénu vhodné umístit na střechu občanské vybavenosti. Přesné umístění bude třeba dále zkoordinovat s celým řešením systému akustické výstrahy na území města.

V řešeném území nejsou stanovena záplavová území.

D. POŽADAVKY VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ, ZELEŇ A NA OBČANSKÉ VYBAVENÍ

1. Kvalita životního prostředí

Územní celek Vesec – lokalita Vyhlídková zaujímá v obraze města periférní plochu.

V této lokalitě začíná rekreační zázemí města. Z hlediska širších vztahů jsou v návaznosti na okolní krajinu zobrazeny hlavní vazby ve výkrese měř. 1:5000.

2. Systém zeleně a ochrany krajiny

Systém řešení zeleně v dané lokalitě vychází ze základní koncepce ozelenění zastavěného území a dotváření krajiny přechodovými koridory mezi sídelním útvarem a volnou krajinou. Dodržení systémů navržené zeleně významně ovlivní životní prostředí a pohodu pobytu v dané lokalitě.

Ve výkresové části je zeleň barevně rozlišena podle funkčního využití. Územní studie rozpracovává tyto plochy v souladu se zásadami a s funkčním využitím dle platného Územního plánu města Liberec a v dílčích částech vychází z návrhu nového územního plánu. V návrhu jsou zachovány všechny stávající souvislé plochy se vzrostlou zelení.

Dále je dle zadání zachován mokřad - prameniště v údolí ve středu lokality.

Plochy zeleně tvoří

- a) Vyhrazená zeleň - v plochách pro bydlení se jedná o zahrady u RD. Zeleň na parcelách obytných domů bude převážně prezentována trávnikem a škálou parterových dřevin sesazovaných ve skupinách. Součástí každého návrhu objektu budou sadové úpravy s požadavkem výsadby střední a vysoké zeleně min. 5m² na obyvatele.
- b) Plochy zeleně veřejných prostranství – zahrnuje zelené plochy obytných ulic, aleje a pod. Podíl ploch zeleně veřejných prostranství na plochách pro bydlení je cca 18m² na obyvatele (požadavek zadání 2m²). Rozsah alejí bude upřesněn v dalším stupni dokumentace především z ohledu na rozhledové poměry.
- c) Plochy rekreace v řešeném území jsou zastoupeny prostorem pro hřiště u hráze rybníčku.
- d) Plochy přírodní zeleně (nelesní porosty a rozptýlená zeleň) jsou vymezeny jako nelesní porosty u prameniště.

Zemědělská půda (ZPF)

Velká část výměry řešeného území je tvořena zemědělskou půdou, v evidenci nemovitostí zařazenou jako trvalé travní porosty a zahrady. Kvalita ZPF je daná zařazením do BPEJ a před zahájením výstavby v době přípravy výstavby bude zpracován výpočet odnětí ze ZPF. Stav využívání zemědělské půdy je extenzivní, v lokalitě není a nebyla zemědělská výroba.

3. Požadavky na občanské vybavení

V řešené lokalitě nejsou žádné plochy pro občanskou vybavenost. Jsou však přípustné rodinné domy se smíšenou funkcí, které mohou zajišťovat lokální potřeby:

- drobné služby a provozovny (např. obchodní služby, rehabilitace) vestavěné do rodinných domů
- provozovny ubytování a stravování vestavěné do rodinných domů
- předškolní výchova (mikroškolka) vestavěná do rodinných domů

V docházkové vzdálenosti cca 800m jsou základní provozovny občanské vybavenosti:
- Základní škola i školka
- Obchodní zařízení a služby,

E. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A OPATŘENÍ

Pro veřejně prospěšné stavby lze pozemky, stavby a práva k nim vyvlastnit. Významné stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit se v lokalitě nevyskytují. Veškerá vedení dopravy a inženýrských sítí jsou definována jako veřejně prospěšné stavby, viz přehled.

1. Stavby pro dopravu:

D1 Stavba nové obslužné komunikace (obytné ulice) funkční třídy C3 - trasa Z3 a Z4
D2 Rekonstrukce vozovky a uličního profilu části ulice Vyhlídkové – trasa Z1 a Z2

2. Stavby vodohospodářské:

Kanalizace:

K1 -Stavba gravitační stoky splaškové kanalizace DN 200 procházejících řešeným územím směrem na západ
K2 – Stavba dešťové kanalizace v lokalitě zaústěné do přítoku Lučního potoka.

Vodovod:

V1 - Stavba vodovodního řadu napojeného na stávající vodovodní řad DN 90 v ulici Vyhlídkové

3. Zásobování elektrickou energií:

E1 – Přeložky vedení 0,4 kV v lokalitě
E2 - Stavba distribučních kabelových rozvodů NN v lokalitě
E3 - Stavba rozvodů VO

4. Stavby pro telekomunikace:

S1 - stavba místních slaboproudých kabelových rozvodů elektronické komunikace

F. NÁVRH ETAPIZACE A PLÁN ORGANIZACE VÝSTAVBY

1. Lhůty aktualizace

Projednaná studie se po schválení stane doplňujícím územně plánovacím podkladem a bude závazným podkladem pro rozhodování v řešeném území. Současně je doplňujícím podkladem pro nový územní plán.

2. Návrh etapizace

V návrhu je zpracována etapizace výstavby pro období od schválení až po konečnou realizaci technické infrastruktury.

Návrh etap výstavby je velmi důležitý, neboť především výstavba technické infrastruktury je podmiňující stavbou pro stavbu vlastních obytných objektů. Povolování stavby rodinných domů bez zajištění podmiňující infrastruktury by bylo velmi nekoncepční a komplikovalo by další komplexní rozvoj lokality. Návrh etap zohledňuje prostorové možnosti území.

Návrh výstavby rodinných domů, technické a dopravní infrastruktury bude podkladem pro nový ÚP.

Na základě schválené územní studie může být v souladu s platným ÚPML zahájen proces zpracování dokumentace k územnímu řízení a povolování jednotlivých staveb.

I. ETAPA (předpoklad zahájení 1. pololetí 2016)

1. Výstavba 2 domů (08 a 09) v ulici Vyhlídkové (pro parcely je k dispozici stávající vlastní zdroj vody a je již realizovaná přípojka NN)

2. Výstavba tělesa hlavní nové komunikační sítě
3. Výstavba dešťové a splaškové kanalizace vedoucích v trase nové komunikace
4. Výstavba zásobovacího vodovodního řadu v komunikaci Vyhlídkové a v lokalitě
5. Výstavba a úprava distribučního rozvodu NN
6. Výstavba rozvodů VO v komunikaci

Etapa bude považována za hotovou po realizaci hrubé stavby komunikaci s uloženými sítěmi technické infrastruktury a jejich napojení na komunikační systém města. Po zahájení realizace obslužných komunikací a napojení na komunikační systém města lze zahájit proces povolování staveb pro bydlení 01, 02 a 04 až 06.

II. ETAPA (předpoklad zahájení 2.pololetí 2016 a později)

7. Stavba rodinných domů v lokalitě mimo ochranné pásmo VTL plynovodu
8. Dostavba horní (definitivní) vrstvy komunikací Z 2,3– obytné ulice a výsadba zeleně veřejných prostranství a aleje
9. Zřízení plochy pro separovaný odpad TO
10. Provedení sadových úprav - řešení zeleně v navazujících nezpevněných plochách

Etapa bude považována za hotovou po realizaci minimálně 50% rodinných domů napojených na sítě technické infrastruktury a na místní komunikační systém.

III. ETAPA (předpoklad po zrušení VTL plynovodu)

11. Výstavba 2 rodinných domů
12. Úprava komunikace Vyhlídkové trasa Z 1
13. Dostavba komunikace trasa Z4 - horní (definitivní) vrstvy komunikace a výsadba zeleně veřejných prostranství po zrušení VTL plynovodu

3. Plán organizace výstavby

Nová obytná skupina s bydlením v rodinných domech je v podstatě tvořena 2 částmi, které mají rozdílné vazby na městskou infrastrukturu. Netvoří společnou časově a prostorově koordinovanou akci, majitelé pozemků obou částí jsou přesto připraveni vzájemně zástavbu koordinovat, především při realizaci podmiňující investice technické infrastruktury (vodovodní řad).

Zástavba jižní části lokality bude prováděna nezávisle na severní části. Majitelé stavebních pozemků v rámci jednotlivých částí musí vzájemně koordinovat postup organizace výstavby jak podmiňujících investic dopravní a technické infrastruktury tak i následně při realizaci jednotlivých domů.

Výstavba objektů rodinných domů musí být podmíněna dokončením základních podmiňujících investic, kde každá parcela musí být napojena na novou dopravní infrastrukturu (lze bez finální vrstvy) a současně i na novou technickou infrastrukturu – napojovací bod vody, splaškové kanalizace a elektrické energie na hranici parcely.

Pro výhledovou možnost napojení na splaškovou kanalizaci bude v nové ulici připravena v první části nefunkční (zaslepená kanalizace).

Na jednotlivé části dopravní a technické infrastruktury zajistí stavebníci technickou dokumentaci, koordinovanou s jednotlivými správci sítí a s odborem dopravy MML

ODŮVODNĚNÍ

A. Vymezení řešeného území včetně limitů využití území a vazeb řešeného území na širší okolí

1. Vymezení řešeného území

Řešené území se nachází v jihozápadní části města v katastrálním obvodu Liberec 25 – Vesec. Podle územního plánu sídelního útvaru řešené území je v sektoru jih (J).

Řešené území v k.ú. Vesec (vyznačeno hranicí řešeného území) je vymezeno ze severu a západu ulicí Vyhlídkovou a na stávající zástavbou rodinnými domy. Z jihu tvoří hranici řešeného území zatím nezastavěné plochy pro bydlení. Celková plocha řešeného území je 16 370 m² (1,637 ha).

Specifické charakteristiky řešeného území

Charakteristickým rysem řešeného území je rozptýlená zástavba rodinných domů. Nadmožská výška se pohybuje v rozmezí cca 392 m n m. – 408 m n m. Z hlediska morfologického je území členité, je svažité k západu. Hlavní využitelné plochy tvoří v zásadě mírné jižní a severní svahy.

- Z hlediska kulturně historického zde byla pouze rozptýlená zástavba venkovského typu, nejsou zde památkově chráněné objekty a tudíž netvoří limity pro jeho další stavební rozvoj, není zde ani důvod k archeologickému průzkumu.

- Výskyt radonu - přímo souvisí s geologickým složením podloží. Oblast žul patří do ploch s vysokým radonovým indexem. Vzhledem k zařazení území do ploch s potenciálním radonovým rizikem musí být před výstavbou provedeno další upřesnění výskytu a množství radonu v půdním vzduchu a navržena příslušná technická řešení. Řešené území se v problematice radonového rizika nevymyká z průměrných charakteristik zjišťovaných v Liberci, tato problematika netvoří limit pro další zástavbu.

2. Limity využití území

- V řešeném území jsou stanovena ochranné pásma vedení VTL plynovodu. Pro výstavbu podél VTL plynovodu budou firmou RWE stanoveny podmínky pro jednotlivé stavby v bezpečnostním pásmu.

Při řešení Územní studie jsou respektována ustanovení obecně závazných právních předpisů a norem, budou dodržena všechna ochranná a bezpečnostní pásma, které se řešeného území dotýkají.

Limity intenzity stavebního využití pozemků

Studie stanovuje limity využití pozemků a intenzitu zastavění:

Je vyjádřen ohraničením zastavitelného území, intenzitou zastavění, výškou zástavby a jejím prostorovým vymezením.

Jako zavazující je vymezena nezastavitelnost ploch prameniště a prostory pro realizaci komunikace úpravy komunikace Vyhlídková.

Další limity využití území

V řešeném území nejsou stanovena ochranné pásma výrobních aktivit a ani jiné významné limitující prvky vyplývajícími z technických podmínek, kromě výše uvedených limitů.

3. Vazby řešeného území - širší vztahy

Řešené území navazuje na stávající zástavbu podél ulice Vyhlídkové směrem do lokálního centra Vesce. Lokalita splňuje z hlediska širších vztahů požadavky kladené na bydlení. Lokalita je umístěna v klidném přírodním prostředí na kraji velkého města, přitom je možné napojení na technickou a dopravní infrastrukturu města. Z hlediska významu pro město je lokalita vnímána jako přechod od obytné zóny města do rekreační zóny. Řešené území rozděluje vedení VTL plynovodu.

Z pohledu veřejné občanské vybavenosti:

Školství - V řešeném území není škola a předškolní zařízení – pro novou zástavbu bude sloužit stávající základní škola i školka s docházkovou vzdáleností do 800m. Tyto zařízení mají dostatečnou kapacitu. V řešeném území není střední škola, budou využívány školy v jiných částech města.

Obchodní zařízení a služby – stávající vybavenost je v lokálním centru Vesce, budou místní využívány obchodní zařízení a zařízení služeb, případně v jiných částech města.
– Zdravotnické zařízení – stávající zařízení je v lokálním centru Vesce a dále bude využíváno zdravotní vybavení v jiných částech města.

Z hlediska přístupnosti území je lokalita přístupná a dopravně napojitelná na městskou silniční kostru pomocí stávajících komunikací (ulice Vyhlídková) a nově navrženou komunikací. Četnost dopravy se zástavbou řešeného území zvýší minimálně - cca 20 průjezdů za den. Hromadná doprava osob je a bude zabezpečována stávajícími autobusovými linkami MHD vedenými v ul. České. Docházková vzdálenost k MHD je do 600m.

B. Vyhodnocení souladu s Územním plánem města Liberce

Pro zpracování územní studie objednatel a dále zpracovatel zadání předal a zpracovatel použil následující podklady:

1. Dílčí část Územního plánu města Liberce – Hlavní výkres zpracovaný MML z roku 2002. Lokalita je vyznačena jako návrhové plochy BČ,
2. Ve studii je soulad i s požadavky dílčí části rozpracovaného Územního plánu města Liberce z roku 2013.

Zpracovatel dále použil předchozí územně plánovací podklady:

- Studie Odkanalizování a zásobování vodou Liberec Vesec, lokalita U Mlýnského a Nad Rybníkem (fa S projekt z roku 2010)
- Současný stav území, komunikace a objekty – podklady z fotogrametrie – kopie leteckých snímků. Výpis hlavních a dotčených vlastníků v řešeném území

C. Vyhodnocení splnění zadání

V návrhu územní studie jsou zpracovány a splněny požadavky zadání pro zpracování územní studie lokality Vesec u Liberce- ulice Vyhlídková vydané odborem hlavního architekta prosinci 2015.

Doprava

a) *vyřešení napojení území na celoměstský komunikační systém*

Řešená lokalita je dopravně zpřístupněna ve směrech z centra města Liberce prostřednictvím tras městských sběrných komunikací a to ulic Česká, dále ulic Radostná – Mladá - Nad Nisou případně ve směru do Vratislavic ulice Vyhlídková Vzdálenost ulice České se od vymezeného území pohybuje 500 m.

b) *síť místních komunikací*

Studie v souladu s projednáním navrhuje využít na nové místní komunikaci charakter komunikací jako „Zóna 30“. Zóna bude od hlavní komunikace oddělena dlouhým přejezdným prahem, tvořícím zároveň přechod pro chodce.

Technická infrastruktura

Studie respektuje zadání – vyřešit napojení na technickou infrastrukturu v lokalitě.

a) *vodovod*

Je zpracováno zásobování pitnou vodou všech pozemků s plánovanou výstavbou včetně rozmístění požárních hydrantů. Na severovýchodním okraji v ulici Vyhlídkové je vodovodní řad PVC 90. Na tento vodovodní řad bude napojen nový vodovodní řad.

b) *kanalizace – vytvořit oddílný kanalizační systém*

Studie respektuje požadavky zadání, je navržena oddílná kanalizace. Dešťová kanalizace ze zpevněných ploch je svedena přes do pravostranného přítoku Lučního potoka, dešťové vody z parcel rodinných domů budou zasakovány na jednotlivých parcelách.

Splašková kanalizace z jednotlivých domů bude jako dočasné řešení do doby vybudování nových stok svedena gravitační kanalizací do lokálních (objektových) ČOV umístěných na parcelách stavebníků. V nové komunikaci bude realizována výstavba splaškové gravitační kanalizace zatím nefunkční. Bude ukončena šachtou na trase budoucího řadu B 2-1. 2 objekty u ulice Vyhlídkové by se napojily přímo na řad B.

c) zásobování elektrickou energií

Pro napojení plánované výstavby je možné využít stávající distribuční rozvody NN a provést úpravu odbočky pro novou obytnou výstavbu.

Osvětlení nových komunikací je navrženo v rámci rozšířeného městského veřejného osvětlení.

d) vytápění a příprava TUV

Území nelze napojit na systém CZT, studie předpokládá vytápění i přípravu TUV pomocí lokálních (domovních) zdrojů (solární energie nebo tepelné čerpadla).

Architektura a urbanismus

Studie volně navazuje na urbanistickou studii z roku 2008 zpracovanou ing.arch Vaněčkem, na územní studii lokality Nedbalova - Dlouhá. Urbanistická koncepce je řešena s ohledem na aktuální parcelizaci pozemků a požadavky jednotlivých vlastníků pozemků. Zástavba rodinnými domy bude podél stávajících a nových komunikací.

Obecné podmínky zástavby

Obecné podmínky zástavby izolovanými rod. domy:

- Návrh zástavby je na rozvojových plochách pro bydlení čisté označené v návrhu nového územního plán B. Řešení vychází ze zadání konzultací a jednání s objednatelem a jednáním se zástupci lokality.

Pro bydlení je vymezena plocha 1,2687 ha, na které se předpokládá výstavba max. 9 rodinných domů.

- Minimální velikost pozemku je v lokalitě izolovaného domu je 1 200 m².

- Koeficient zastavěnosti bude do 15%.

V návrhu jsou šíře veřejného prostranství (pozemkový koridor) 8,0m a 6,5m, splňuje podmínky dle § 22 vyhlášky 501/2006 Sb

D. Stanoviska příslušných správců sítí.

V příloze jsou stanoviska RWE, ČEZ Distribuce, SČVaK, Cetin a pod.

E. Tabulky - číselné údaje doplňující navržené řešení

BILANCE PLOCH ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ tab.1				
Funkční plocha	Výměra celkem m2			% z celkově řešeného území
	návrh	stávající	celkem	
Celková plocha řešeného území	16 370			100,00%
plochy bydlení (B)	11 160	1 527	12 687	77,50
plochy zeleně veřejných prostranství (P)	664	0	664	4,05
plocha technického vybavení (TO)	8	0	8	0,05
plochy přírodní nelesní (N)	0	958	958	5,86
plochy rekreace (R)	51	0	51	0,31
dopravní vybavenost :				
komunikace obslužné	1 207	795	2 002	12,23
Celková plocha řešeného území	13 089	3 281	16 370	100

KAPACITA BYDLENÍ tab.2

Objekty	hlavní náplň	počet bytů celkem	počet obyvatel celkem
RD stávající	BČ	1,00	4,00
RD nové	BČ	9,00	36,00
RD stávající a nové		10	40