

ÚZEMNÍ STUDIE „TYRŠŮV VRCH“ do k. ú. Vratislavice nad Nisou

Průvodní zpráva

1. ÚVOD

1.1 Identifikační údaje objednatele

Vlček Patrik

Na Stráni 38, Markvartice, 47125 Jablonné v Podještědí

Tel.: +420 608 203 993

E-mail: vl.patrik@seznam.cz

Pro Obec

Městský obvod Liberec - Vratislavice nad Nisou

Tanvaldská 50, 463 11, Liberec XXX

Zastoupené: Lukáš Pohanka – starosta obce

IČO: 00 262 978

Tel.: +482 428 810 811

E-mail: vratislavice@vratislavice.cz

Identifikační údaje pořizovatele:

Magistrát města Liberec

Odbor hlavního architekta, oddělení územního plánování

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

1.2 Identifikační údaje zpracovatele

Ing. arch. Filip Havliš - autorizovaný architekt

Adresa: Jeremenkova 88, 140 00 Praha 4

ČKA: 4294

Ing. arch. Ondřej Novosad - architekt

Adresa: Rybářská 2029/7, 46601 Jablonec n. Nisou

IČO: 718 346 64

Tel.: +420 737 429 621

E-mail: novosad@archidee.cz

Stupeň dokumentace dle zákona č. 183/2006 Sb.: „Územní studie“

Datum zpracování: *prosinec 2015*

2. ZADÁNÍ A VÝCHOZÍ PODKLADY

2.1 Zadání územní studie pro zastavitelnou plochu „Tyršův Vrch“

(Územní studie dle stavebního zákona č. 183/2006 Sb. navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů, případně úprav nebo rozvoj některých funkčních systémů v území, například veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání území nebo jejich vybraných částí.)

Zpracování územní studie je vyžadováno územním plánem (ÚP): „Územní studie prověří možnosti organizace a prostorového uspořádání území:

- dopravní napojení lokality na stávající komunikační síť
- dopravní uspořádání uvnitř lokality
- stanoví prostorové regulativy
 - . prostory pro umístění objektů
 - . koeficient zastavění
 - . koeficient zeleně
 - . limity pro hmotové řešení objektů
- plochy veřejných prostranství včetně vymezení ploch veřejné zeleně, ploch vhodných pro umístění zařízení pro denní rekreaci obyvatel: např. dětská hřiště, plochy pro krátkodobé skladování domovního odpadu (prostor pro kontejnery na separovaný odpad)
- urbanistické souvislosti v kontaktním území

Územní studie pro zastavitelnou plochu „Tyršův Vrch“ si klade za cíl definovat plochy vhodné k zastavění a jejich napojení na dopravní a technickou infrastrukturu.

Dopravní napojení bude řešeno v souladu s potřebou výstavby a s ohledem na normové hodnoty pro místní komunikace. Pořizovatel požaduje, aby v rámci územní studie bylo navrženo minimum nových místních komunikací.

Pro vytvoření územní studie pro zastavitelnou plochu „Tyršův Vrch“ zadal pořizovatel tyto požadavky:

Územní studie bude řešit rozparcelování zastavitelné plochy „Tyršův Vrch“, informativní umístění staveb a jejich návaznost na dopravní a technickou infrastrukturu s navržením regulativů pro jejich výstavbu.

Pro zastavitelnou plochu „Tyršův Vrch“: stavební parcely o ploše cca 1500 m² (min. 1300 m²), počet rodinných domů 3-4.

2.2 Výchozí podklady

Výchozími podklady jsou:

- výše specifikovaný územní plán (ÚP) Liberec XXX – Vratislavice nad Nisou
- návštěva území a pořízení fotodokumentace
- průběžné konzultace s pořizovatelem
- podklady pro zpracování územní studie pro zastavitelnou plochu „Tyršův Vrch“ od jednotlivých vlastníků dotčených parcel
- výřez z územního plánu (ÚP): grafická a textová část
- digitální mapa (zdroj: pořizovatel)

2.3 Vymezení území a širší vztahy

Území pro které je pořizována územní studie se nachází v m. části Liberec XXX – Vratislavice nad Nisou (563889) v k.ú. Vratislavice nad Nisou (785644)

Ochranná pásma inženýrských sítí jsou popsána v odst. 3.5 Napojení na sítě technické infrastruktury.

Přesné vymezení území:

Označení: **zastavitelné území „Tyršův Vrch“**

Funkční využití území:	plochy bydlení čistého – (BČ)
Stávající využití území:	zemědělská půda – travní porost
Lokální podmínky:	rodinné domy - soustředěné individuální bydlení na okraji zástavby, 2NP + podkroví, tvary střech sedlové.
Koeficient zastavění:	max. 0,15

3. URBANISTICKÁ KONCEPCE

3.1 Popis stávajícího stavu

Území vymezené pro zpracování územní studie se nachází v lokalitě „Tyršův Vrch“.

Lokalita „Tyršův Vrch“ se nachází v jihovýchodní části městské části a má celkem čtyři vlastníky (tři soukromé a obec Vratislavice n N.). Do lokality je navržen jeden hlavní vjezd dle ÚP, aby se zabránilo průjezdnosti a jeden obslužný pro jeden pozemek. Ostatní přístupy jsou nouzové průjezdy a pěší komunikace.

Jedná se celkem o 5 parcel v držení třech soukromých vlastníků, v dolní části lokality se nachází zpevněná komunikace v majetku obce. Celé řešené území je posazeno do velice příkrého svahu, který limituje možnosti přístupů na pozemky (hlavně v horní části) a znesnadňuje budoucí výstavbu pro bydlení. V tomto případě v podstatě nelze využít typových projektů pro bydlení, vzhledem k terénu, přístupům, světovým stranám a výhledům.

3.2 Autorská zpráva

Hlavní myšlenkou charakterizující návrh rozparcelování území v lokalitě je snaha o zachování uvolněného krajinného rázu této části obce a o co nejmenší „panoramatický“ zásah do kompozice stávající zástavby.

Návrh řešení parcelace nakonec zůstává na původním dělení, vzhledem ke složitosti na místě, ale také ke složitým majetkovým vztahům. Parc. č. 905 a č. 906 jsou v době zpracovávání studie v dědickém řízení a není znám majitel těchto parcel, tudíž nelze jakkoliv počítat s domluvou o částečné směně nebo zřízení věcných břemen na přístupy a infrastrukturu.

Každý stavební pozemek s jiným majitelem bude tedy žádat samostatně o napojení na místní komunikaci a infrastrukturu. Pokud nemá přímý přístup, je nutné vyjednat zřízení věcných břemen samostatně.

Konceptem územní studie „Tyršův Vrch“ je vytvoření nepravidelných shluků objektů podél nově navrhovaných místních komunikací. Důraz je kladen na nepravidelnost rozmístění hlavních a doplňkových objektů.

Tvarové řešení budoucích objektů by mělo plně ctít místní tradiční hodnoty a kvality domů. Materiálové a barevné řešení by mělo vycházet z místních zdrojů (použití dřeva, kamene apod.). Návrhy budoucích objektů je vhodné konzultovat na stavebním úřadě, nebo se zpracovateli územní studie.

(Z ÚP nevyplývá požadavek na nižší zástavbu o 1.NP s podkrovím. Domy o obdélníkovém půdorysu by měly být zastřešeny sedlovou. Celkový charakter zástavby by měl být příměstský.)

Zatravnění pozemků a výsadba zeleně jsou doporučeny původními místními travinami a dřevinami. Vhodné je vysazovat ovocné dřeviny ve formě vysokokmenu do pravidelného rastru (ovocný sad), účelové pěstování ovoce a zeleniny apod. Je krajně nevhodné vysazovat živé ploty podél hranice pozemků.

Navržené plochy zeleně se dělí na čtyři druhy:

- soukromá na pozemcích regulovaná koeficientem zeleně
- izolační navržená ÚP na místech, kde je třeba udělat bariéru pohledovou, pachovou nebo hlukovou
- výsadba aleje nebo nízké zeleně v rámci uličního prostoru do ostrůvků nebo u krajnice

komunikace

- ozelenění veřejných prostranství v lokalitách, kde je možné umístit hřiště a jiné vybavení

Terénní úpravy je třeba řešit velmi citlivě. Území lokality je velmi svažité a tato charakteristika je pro krajinný ráz zásadní. Proto je vhodné neprovádět rozsáhlé hrubé terénní úpravy a omezit je pouze na přirozené zasazení objektu do terénu a vytvoření vjezdu na pozemek. Je krajně nevhodné vytvářet nepřirozená násypová a výkopová tělesa nebo vysoké opěrné zdi. Parkovací plochy je vhodné situovat na hranici s komunikací.

Oplocení jednotlivých pozemků musí respektovat vyhlášku č. 268/2009 Sb. O technických požadavcích na stavby: *Oplocení pozemku nesmí svým rozsahem, tvarem a použitým materiálem narušit charakter stavby na oploceném pozemku a jejího okolí a nesmí omezovat rozhledové pole sjezdu připojovacího stavbu na pozemní komunikaci.*

Hmotové a architektonické řešení objektů bude navrhováno tak, aby svým charakterem, výrazem a objemovým a materiálovým řešením nenarušily krajinný ráz, respektovány budou hlavní charakteristiky objektů typické pro řešené území (nepřípustná je výstavba sрубů).

3.3 Návrh prostorové kompozice a návrh regulace zastavěné plochy objektu a regulace hranice zastavitelnosti pozemku

Umísťování jednotlivých objektů na pozemek musí respektovat vyhlášku č. 501/2006 Sb. Zároveň musí splňovat podmínky dané ÚP města Liberec.

Při umísťování jednotlivých objektů musí být také zohledněny technické podmínky požární ochrany staveb na odstupové vzdálenosti, požárně nebezpečný prostor, zdroje požární vody a jiného hasiva apod. (Podrobné podmínky stanoví požárně bezpečnostní řešení jednotlivých objektů v projektové dokumentaci pro územní nebo stavební řízení.)

Návrh regulace zastavěné plochy objektu a regulace hranice zastavitelnosti pozemku

1. Územní studie pro zastavitelné území „TYRŠŮV VRCH“ navrhuje regulaci zastavěné plochy objektu v souladu s podmínkami ÚP obce a zpřísňuje ji.

Maximální zastavěná plocha pozemku v lokalitě „TYRŠŮV VRCH“ je 15% (k=0,15; koeficient zastavění). Vychází z doporučené zastavěné plochy domu cca 150 m² až 180 m² garáže 30 m² na pozemku o velikosti 1500 m².

Doporučená maximální velikost zastavěné plochy samostatně stojícího objektu v lokalitě „TYRŠŮV VRCH“ je 180 m².

Ostatní podmínky vyplývají z ÚP obce a ze zákonných požadavků.

2. Územní studie pro zastavitelné území „TYRŠŮV VRCH“ navrhuje regulaci v podobě vymezení zastavitelnosti pozemku.

Pozemek je zastavitelný ve vzdálenosti minimálně 3 m od hranice pozemku sousedící s komunikací a ve vzdálenosti minimálně 5 m od „jižní“ a „západní“ hranice se sousedním pozemkem. Ze severní a východní strany je odstup od hranice 2 m. „Jižní“ hranicí se myslí jižní hrana pozemku s možným naklopením +/- 30° (dle světových stran). V případě scelení několika parcel v jeden stavební pozemek platí hranice zastavitelnosti na hranicích se sousedními parcelami. Vnitřní hranice zastavitelnosti se ruší.

Odstupy jsou takto navrženy z důvodu místního reliéfu, světovým stranám a snaha zabránit vzájemnému clonění jednotlivých domů ve výhledu.

Ostatní podmínky vyplývají ze zákonných požadavků (ochranná pásma, technické podmínky požární ochrany staveb apod.)

Navrhované řešení rozparcelování lokality „TYRŠŮV VRCH“ a zajištění jejího fungování vyžaduje směny pozemků nebo zřízení věcných břemen. V rámci širšího území.

3.4 Návrh napojení na dopravu

Dopravní napojení je řešeno v souladu s potřebou výstavby a s ohledem na normové hodnoty pro místní komunikace. (ČSN 736101 Projektování silnic a dálnic; ČSN 736102 Projektování křižovatek na pozemních komunikacích a ČSN 736110 Projektování místních komunikací.)

Jednotlivé požadavky na komunikace musí být v souladu s vyhláškou č. 398/2009 Sb. O obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb.

(Zejména: 1. výškové rozdíly na komunikacích pro chodce nesmí být vyšší než 20 mm
2. komunikace pro chodce smí mít podélný sklon nejvýše v poměru 1:12 a příčný sklon nejvýše v poměru 1:50
3. technické vybavení komunikace lze v odůvodněných případech umístit tak, že bude průchozí prostor místně zúžen až na 900 mm)

Řešení dopravy je klíčovým prvkem pro zdravou urbanizaci lokality, ta bude napojena na stávající obslužný komunikační systém.

Do lokality je navržen jeden hlavní vjezd dle ÚP, aby se zabránilo průjezdnosti územím. Ostatní přístupy jsou nouzové průjezdy a pěší komunikace.

Navrženy jsou nové komunikace a obslužná stání na pozemcích, jejichž parametry jsou zakresleny a popsány v legendě výkresu: *Infrastruktura návrh*.

V zastavitelném území (lokality) „TYRŠŮV VRCH“ je využita stávající komunikace o šířce 4,5m. Provoz na ní je obousměrný (jednopruhá komunikace s výhybnami). Celé území je nouzově neprůjezdné na konci každé větve, kde je i prostor pro otáčení vozidel.

Profil „ulice“ je složen pouze z živичného pásu 3,5m a nezpevněných krajnic

Na tuto komunikaci je napojena i další obslužná komunikace šířky 3,5m s parc. č. 909, sloužící k přístupu na parcely v horní a severní části.

Na navržené uliční prostory navazují menší účelové komunikace pro nouzový průjezd a pro pěší. Některé menší účelové komunikace mohou být soukromé.

Pozn.: Při nájездеch z obslužných na místní komunikace je nutné zachovat rozhledové trojúhelníky (nevysazovat stromy a keře, umířovat stavby, oplocení apod. vyšší než 0,9 m).

Obslužné komunikace jsou navrženy jako zpevněné plochy se souvislým nebo jiným povrchem (sypané štěrkem, dlážděné apod.). V příčném směru je nutné navrhnout vypádování do odtokového žlabu a na konci komunikace vyřešit vsakování dešťových vod pomocí zasakovací galerie apod.

Doprava v klidu: Parkování obyvatel území bude na soukromých pozemcích na odstavných stáních, v garážových stáních nebo v garážích. Parkování návštěvníků je zajištěno podélně v rámci uličního prostoru jednotlivých větví (střídání s výhybnami).

Cyklisté mohou v rámci lokality „TYRŠŮV VRCH“ využívat všechny komunikace obousměrně.

Pozn.: Napojení jednotlivých pozemků bude v souladu s rozhodnutím obce o připojení na místní komunikaci (doporučeno je stanovení napojovacího poloměru $R=4,0$ m).

Pozn.: Doporučujeme navrhnout maximální dovolenou rychlost vozidel v lokalitách 30 km/h.

3.5 Návrh napojení na síť technické infrastruktury

Stávající síť technické infrastruktury

Stanoviska vlastníků a správců sítí a jejich seznam jsou přiloženy k územní studii „TYRŠŮV VRCH“ jako samostatná příloha.

Bylo samostatně požádáno o vyjádření k existenci sítí v rámci „Územní studie pro zastavitelné území TYRŠŮV VRCH“ ve správě: RWE Distribuční služby, s.r.o.; SČVK a.s.; ČEZ Distribuce, a.s.; a Telefónica O2 Czech Republic, a.s.

Zásobování pitnou vodou

Řešení zásobování pitnou vodou musí být v souladu se zákonem č. 274/2001 Sb. O vodovodech a kanalizacích.

Územní studie předpokládá řešení zásobování lokality pitnou vodou dle návrhu ÚP (Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Libereckého kraje). Územní studie navrhuje vedení vodovodního řadu v místních komunikacích (viz výkres: Infrastruktura návrh „TYRŠŮV VRCH“).

Nový vodovodní řad bude vedený v souběhu s kanalizačním řadem. Přípojky k novému vodovodnímu řadu budou řešeny individuálně. **V případě, že by bylo započato s výstavbou domů před zbudováním veřejného vodovodu, je nutno zbudovat soukromé studny.**

Pozn.: Ochranné pásmo vodovodního řadu je vymezeno vodorovnou vzdáleností od vnějšího líce stěny potrubí nebo kanalizační stoky na každou stranu u vodovodních řadů a kanalizačních stok do průměru 500 mm včetně 1,5 m.

Odvod splaškových vod

Řešení odvodu splaškových vod musí být v souladu se zákonem č. 274/2001 Sb. O vodovodech a kanalizacích.

Navržené řešení vedení kanalizačních řadů navazuje na návrh ÚP. Územní studie navrhuje vedení kanalizačního řadu v místních komunikacích (viz výkres: Infrastruktura návrh „Z18“).

Nový kanalizační řad (předpoklad DN 250 mm) bude vedený v souběhu s vodovodním řadem. Přípojky k novému kanalizačnímu řadu (předpoklad DN 150 mm) budou řešeny individuálně. **V případě, že by bylo započato s výstavbou domů před zbudováním veřejné kanalizace, je nutno realizovat zařízení pro zneškodňování anebo akumulaci odpadních vod.**

Výňatek z ÚP:

Obec Vratislavice n. N. nemá v současnosti vybudovaný ucelený kanalizační systém pro odvádění a následné čištění odpadních vod. Odpadní vody jsou z velké části zachycovány v „bezodtokých“ jímkách na vyvážení nebo jsou po předčištění v septících vypouštěny do vodotečí.

Pozn.: Ochranné pásmo kanalizačního řadu je vymezeno vodorovnou vzdáleností od vnějšího líce stěny potrubí nebo kanalizační stoky na každou stranu u vodovodních řadů a kanalizačních stok do průměru 500 mm včetně 1,5 m.)

Zásobování elektrickou energií

Napojení lokality „TYRŠŮV VRCH“ na elektrizační soustavy v obci respektuje návrh ÚP.

ÚP navrhuje úpravu elektrizační soustavy pro zastavitelnou plochu TYRŠŮV VRCH „nový kabelový vývod ze stávající sítě VN, kde bude pravděpodobně třeba zbudovat novou TS“.

Územní studie navrhuje vedení elektrizační soustavy v místních komunikacích a rozmístění jednotlivých přípojovacích míst podél těchto komunikací (viz výkres: Infrastruktura návrh „TYRŠŮV VRCH“).

Pozn.: Ochranné pásmo vedení a zařízení elektrizační soustavy je pro napětí (které se v lokalitě nacházejí) nad 1kV do 35kV včetně 7-10 m a pro elektrické stanice (stožárové transformovny VN) 7-10 m.

Elektrické vedení do 1 kV nemá ochranné pásmo. Před výstavbou jej doporučujeme zakopat.

Vedení VN do 35 kV, které se nacházející se v této lokalitě má předepsané ochranné pásmo 10 m. Na základě žádosti může být sníženo až na 7m.

Stávající naznačené elektrické vedení je převzaté z výkresů přiložených k vyjádření vlastníka sítě a jeho trasa je přibližná. V místech, kde je dělení pozemků závislé na vedení těchto tras (po hranici pozemků) doporučujeme se řídit skutečnou trasou vedení.

V jednotlivých případech připojení RD k síti elektrické energie je nutné postupovat dle zákona č. 458/2000 Sb. ve znění platných prováděcích předpisů. Případné přeložky stávajících energetických zařízení budou řešeny také dle zákona č. 458/2000 Sb.

Přesné podmínky připojení RD k distribuční soustavě NN budou vycházet z žádostí jednotlivých odběratelů.

Zásobování plynem

V okolí řešeného území se nenachází stávající plynovod. Napojení na hlavní vedení plynu v obci respektuje návrh ÚP. Územní studie navrhuje případné vedení plynovodu v místních komunikacích.

Hospodaření s dešťovou vodou

V okolí řešeného území se nenachází veřejná dešťová kanalizace. Z níže uvedeného výňatku z vyhlášky 501/2006 Sb. vyplývá, že při umisťování objektů do území vymezeného lokalitou „TYRŠŮV VRCH“ dle požadavků ÚP je splněna podmínka pro přirozené vsakování dešťových vod na jednotlivých parcelách.

Dešťové vody je doporučeno zachytávat do nádrží a používat jako užitkovou vodu v objektech nebo pro venkovní zálivku zahrad. Dešťové vody je zakázáno vypouštět do splaškové kanalizace.

Pozn.: Vyhláška č. 501/2006 Sb. (§ 21 Pozemky staveb pro bydlení a pro rodinnou rekreaci) stanovuje, že „vsakování dešťových vod na pozemcích pro bydlení je splněno jestliže poměr výměry částí pozemku schopné vsakování dešťové vody k celkové výměře pozemku činí v případě samostatně stojícího rodinného a bytového domu 0,4.“

Nakládání s odpady

Svoz směsného komunálního odpadu může probíhat podél ulic u jednotlivých vjezdů na pozemky. Na těchto komunikacích je zajištěno otáčení nákladních vozidel. Návrh předpokládá zajíždění nákladních vozidel na účelové a soukromé komunikace o š. 4,5 a 3,5 m.

Svoz tříděného odpadu bude z vymezených ploch při hlavním vjezdu do lokality. Plochy jsou dostatečně velké pro umístění standardních kontejnerů.

Osvětlení a ostatní vybavení (telekomunikační zařízení, kabelová televize)

Sloupy veřejného osvětlení je vhodné umístit do uličních prostorů jednotlivých ulic (viz výkres: Infrastruktura návrh „TYRŠŮV VRCH“).

Vybavení jednotlivých objektů telefonickým zařízením a kabelovou televizí bude řešeno individuálně na základě požadavků vlastníků.

V jednotlivých případech připojení RD k síti elektronických komunikací je nutné postupovat dle zákona č. 127/2005 Sb. ve znění platných prováděcích předpisů.

4. PŘEHLED VLASTNÍKŮ DOTČENÝCH PARCEL

(viz přiložené dokumenty v dokladové části dokumentace: Informace o parcele a výpis ve výkresech zastavitelné plochy „TYRŠŮV VRCH“: Parcelace původní a návrh)

5. DOKLADOVÁ ČÁST

(viz stanoviska vlastníků a správců sítí v dokladové části dokumentace)

Dne 08.02.2016

Ing. Arch Ondřej Novosad

6. SEZNAM PŘÍLOH

6.1 Výkresová část

URBANISTICKÝ NÁVRH „TYRŠŮV VRCH“	(M 1:1000)	A3
INFRASTRUKTURA NÁVRH „TYRŠŮV VRCH“	(M 1:1000)	A3
PARCELACE PŮVODNÍ / NÁVRH „TYRŠŮV VRCH“	(M 1:1000)	A3