

stavebník:	Ing. IVO BAREK Kropáčkova 928/6, Liberec XIV - Ruprechtice	
	PETR HAWEL U Slunečních Lázní 690, Liberec XIV - Ruprechtice	
název akce:	RODINNÉ DOMY LOKALITA "EKOFLORA" LIBEREC - k.ú. RUPRECHTICE	místo stavby: LIBEREC k.ú. RUPRECHTICE
stupeň dokumentace	ÚZEMNÍ STUDIE	číslo paré:

generální projektant:	ANTA-AG SPOL. S R.O. Štefánikovo nám. 779/6, LIBEREC 1, 460 01 TEL.:485103798, e-mail:balatka@anta-ag.cz	 ANTA-AG SPOLEČNOST s r.o. Štefánikovo náměstí 779/6 460 01 Liberec 1 Tel.: 485103798 E-mail: balatka@anta-ag.cz	
hlavní inženýr projektu:	zodpovědný projektant		
Ing. JAROSLAV BALATKA	Ing. JAROSLAV BALATKA		
projektant profese/části:	ANTA-AG SPOL. S R.O. Štefánikovo nám. 779/6, LIBEREC 1, 460 01 TEL.:485103798, e-mail:balatka@anta-ag.cz		
zodpovědný projektant	vypracoval:		
Ing. JAROSLAV BALATKA	KOLEKTIV		
objekt:		formát:	
		zakázkové číslo:	Ba 07122
část dokumentace:		datum:	12/2021
		měřítko:	
výkres (dokument):		revize:	č.výkresu
TEXTOVÁ ČÁST			1.

ZÁVAZNÁ ČÁST

- A. NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE
 - A.1 ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
 - A.2 KONCEPCE NAVRHOVANÉ ZÁSTAVBY
 - A.2 OBECNÉ PROSTOROVÉ REGULATIVY
- B. DOPRAVNÍ A TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA, CIVILNÍ OBRANA,
 - B.1 NÁVRH ŘEŠENÍ DOPRAVY
 - B.2 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA
 - B.2.1 VODOVOD
 - B.2.1 KANALIZACE SPLAŠKOVÁ
 - B.2.3 KANALIZACE DEŠŤOVÁ - LIKVIDACE DEŠŤOVÝCH VOD
 - B.2.4 ROZVODY NN
 - B.2.5 VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ
 - B.2.5 ROZVODY PLYNU
 - B.2.7 VYTÁPĚNÍ
 - B.2.8 VEŘEJÁ PROSTRANSTVÍ, ZELEŇ
 - B.2.9 NAKLÁDÁNÍ S ODPADY
 - B.2.10 CIVILNÍ OBRANA
 - B.2.11 PROTIPOVODŇOVÁ OPATŘENÍ
- C. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM VYVLASTNIT
- D. REGULATIVY VÝSTAVBY
 - D.1 PŘÍPUSTNOST STAVEB
 - D.2 REGULATIVY PRO NÁVRH STAVBY HLAVNÍ
 - D.3 REGULATIVY PRO NÁVRH STAVBY DOPLŇKOVÉ
 - D.4 PLOŠNÉ REGULATIVY
 - D.5 PARCELACE POZEMKŮ
 - D.6 REGULAČNÍ ČÁRY
 - D.7 TECHNICKÁ A DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA
 - D.8 OPLOČENÍ DO ULICE
 - D.9 GARÁŽOVÁNÍ
 - D.10 PARKOVÁNÍ
 - D.11 DEŠŤOVÁ VODA
 - D.12 SPLAŠKOVÉ VODY
 - D.13 ODPADY
 - D.14 TERÉNNÍ ÚPRAVY
 - D.15 ZAHÁJENÍ UŽÍVÁNÍ STAVEB
- E. PLÁN ORGANIZACE VÝSTAVBY

ODŮVODNĚNÍ

- I. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ VČETNĚ LIMITŮ VYUŽITÍ ÚZEMÍ A VAZEB ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ NA NA ŠIRŠÍ OKOLÍ
 - I.1 VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
 - I.2 LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ
 - I.3 VAZBY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ NA ŠIRŠÍ OKOLÍ
- II. VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNÍM PLÁNEM
- III. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ
- IV. VYHODNOCENÍ PLOŠNÝCH VÝMĚR A DŮSLEDKŮ ŘEŠENÍ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ, ZPF A LPF
 - IV.1 PLOŠNÉ VÝMĚRY
 - IV.2 DŮSLEDKY ŘEŠENÍ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ
 - IV.3 DŮSLEDKY ŘEŠENÍ NA ZÁBOR ZEMĚDLSKÉ PŮDY
 - IV.4 DŮSLEDKY ŘEŠENÍ NA LESNÍ PŮDY

ZÁVAZNÁ ČÁST

A. NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE

A.1 ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

Řešené území se nachází v městské části Ruprechtice a jedná se lokalitu stávajícího zahradnictví, jejíž podstatné části bylo změnou v roce 2012 číslo 498 stanoveno nové funkční využití na plochy bydlení čistého, jedná se tudíž o přestavbové území. Rozhodující řešená plocha je tvořena parcelami č.2115/1 /ostatní plocha -10253 m²/, 2115/2 zastavěná plocha a nádvoří – 172m²/, 2116/1 /zahrada – 9089 m² /, 2116/2 / zastavěná plocha a nádvoří - 711m²/ , 2116/3 / zastavěná plocha a nádvoří - 93 m²/ 2122 /zastavěná plocha a nádvoří - 1780 m²/ , 2123 / ostatní plocha- 44 m²/. Řešené území navazuje ze severu v části na stávající „zahrádkářkou kolonii“ a z části na zahrady rodinných domů, z východu na lesní plochy, které plní především funkci příměstského rekreačního lesa, z jihu částečně na stávající zástavbu rodinných domů a plánovanou výstavbu rodinných domů, které mají vzniknout na základě odsouhlasené územní studie „Lokalita Přírodní „. Ze západu je území ohraničeno ulicí U slunečních lázní a z této strany je rovněž na kontaktu s připravovanou lokalitou „Vilapark Horská„

Řešené území je v severní a východní části částečně svažité /cca a 10 -15%/ směrem k jihu v části jižní je rovinaté.

Celá plocha se nachází v ochranném pásmu Jizerského potoka a do části území zasahuje ochranné pásmo lesa. Řešené území je z hlediska podstatných stávajících inženýrských sítí nezatíženo, inženýrské sítě se nacházejí v na jihu a západě řešeného území.

Celková plocha řešeného území je cca 2,2 ha a část komunikace v místě napojení na lokalitu „ Přírodní „ zasahuje na pozemky této lokality.

A.2 KONCEPCE NAVRHOVANÉ ZÁSTAVBY

Koncepce navrhované zástavby vychází jednak z požadavků platného územního plánu / BČ / a současně s přihlédnutím k požadavkům pořizovaného nového územního plánu / P2.21.BO.2.40.p /, který je ve fázi opakovaného veřejného projednání nového návrhu / květen 2021/.

Z hlediska uplatnění principů příměstské zástavby je lokalita využita pro bydlení v rodinných domech v souladu s podmínkami jak platného, tak i projednávaného územního plánu

Solitérní rodinné domy jsou soustředěny do tří řad vymezených uličním prostorem, hranicí řešeného území a hranicemi jednotlivých stavebních pozemků.

Uspořádání obousměrné ulice reflektuje na konfiguraci terénu, v severní části území je téměř vodorovná, ve východní části klesá a napojuje se na komunikaci lokality „Přírodní „.

Minimální odstupy stavebních objektů od uliční čáry jsou 5 m, od hranic pozemků min 5 m při respektování dohodnuté vzdálenosti od hranice lesa 22 m
Plocha veřejného prostranství dle § 7 odst.2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Je navržena 1000 m² a sestává se ze tří ploch. 97 m² u komunikačního napojení na ulici U slunečních lázní , 641 m² v jihovýchodní části řešeného území , a 262 m² bude použito pro tyto účely z plochy určené k řešení lokality „Vilapark Horská „

Studie na řešeném území objednatele o výměře 22100 m² se vymezuje takto:

Plocha komunikačního prostoru vymezená uličními čarami - 2.376 m²

Plocha veřejného prostranství / z toho 738 m² přesně lokalizovaných a 262 m² určeno z plochy určené k řešení lokality „Vilapark Horská „ - 1.000 m²

Plocha rozvojových pozemků pro bydlení v RD s kapacitou 17 RD o průměrné velikosti stavebního pozemku 957 m² - 16.272 m²

Plocha stávajícího RD – 1122 m²

Plocha určená k řešení lokality „Vilapark Horská „ - 538 m²

Plocha určená k řešení lokality „ Vilapark Horská – centrální část „ – regulativy objektu bydlení / v grafické části označen „A“ / na této parcele budou stanoveny v rámci řešení lokality „ Vilapark Horská – centrální část „- v rámci soutěže

vypisované městem Liberec 945 m²

Plocha určená k případnému rozšíření ulice U Slunečních lázní - 77 m²

Tato územní studie navazuje na řešení územní studie Lokalita „Přírodní“, a lokalita „Vilapark Horská“. Z hlediska interakce na řešení Vilapark Horská, se jedná o vymezení prostoru „plocha určená k řešení lokality Vilapark Horská“, o ploše 538 m² a prostoru o ploše 945 m² určeného k řešení lokality „Vilapark Horská – centrální část“, – regulativy objektu bydlení / v grafické části označen „A“ / na této parcele budou stanoveny v rámci řešení lokality „Vilapark Horská – centrální část“, - v rámci soutěže vypisované městem Liberec. Návaznost na již odsouhlasenou studii „Přírodní“ byla konzultována s jejím zpracovatelem. V dalším stupni projektové přípravy bude nutno tyto dvě akce koordinovat v části komunikace, vodovod, kanalizace a plynovod.

Z hlediska nárustu počtu obyvatel v lokalitě Horská se při započtení průměrné obsazenosti každého rodinného domu čtyřmi obyvateli jedná o nárůst cca 68 obyvatel / 17x4/ což je nárůst nemající zásadní dopad na zatížení celé lokality Horská

Pozemky zasažené výstavbou jsou ve většině v majetku objednatelů a budoucích stavebníků technické a dopravní infrastruktury, v jižní části kde dochází k propojení řešeného území s lokalitou „Přírodní“ je částečně použit pozemek č. 2117/1 a č. 2097 / majitel ing. Zdeňka Truhlářová / , pozemek č.2102/1 / majitel PPS Property s.r.o – nositel studie „Přírodní“, / a v části propojení řešené lokality se stávající zástavbou jsou použity pozemky 2117/2, 2117/7 a 2118/37 v majetku města Liberec, v kterých budou uloženy nové přípojky na stávající sítě a bude realizováno dopravní připojení stavebních pozemků jižní části lokality.

A.3 OBECNÉ PROSTOROVÉ REGULATIVY

Řešené území je upřesněno na uliční bloky, které jsou od veřejného prostranství odděleny uličními čarami / to je hranice veřejného prostranství komunikace / definujícími hranice uličního bloku, uliční čára rovněž definuje umístění potencionálního oplocení.

Stavby mohou být umístěny pouze na části vymezené stavební regulační čarou

Stavební regulační čára vymezuje prostor pro zástavbu jak vůči veřejnému prostranství, tak i vůči sousedním pozemkům, čáru volnou nelze překročit, avšak zástavba nemusí zasahovat až k ní. Čára závazná musí být dodržena .

Výměra pozemků je navržena v rozpětí cca 850-1230 m², v průměru 957 m². Minimální odstupy stavebních objektů od uliční čáry jsou 5 m, od hranic pozemků min 5 m při respektování dohodnuté vzdálenosti od hranice lesa 22 m. Odstupové vzdálenosti RD od uliční čáry jsou minimálně 5 m, od sousedních hranic pozemků min 5 m, od hranice lesa min.22 m.

Výška stavby RD v metrech se definuje jako nejvyšší přípustný rozdíl mezi výškami nejvyššího bodu stavby/ bez komínu, antény apod./ a nejnižšího bodu přiléhajícího terénu činí a 12 m.

Oplocení pozemků RD směrem do veřejného prostoru bude vysoké max 1,5m, z toho podezdívka max.45 cm, materiál – dřevěné nebo kovové konstrukce kombinaci s vyzdívkami, materiálové ztvárnění s průhledností min.40% , pevné oplocení bude doplněno živým plotem nebo jinou zelení.

Při návrhu staveb je nutné citlivě zvážit konfiguraci terénu, nenarušit hydrologické a odtokové poměry.

Podél komunikace a na veřejném prostranství bude doplněna výsadba dřevin nekolidujících s ochranným pásmem inženýrských sítí v druhovém složení dub letní, topol osika, bříza a buk.

Odstavování osobních automobilů na plochách pro bydlení v RD bude řešeno na vlastním pozemku, garáže /garážové přístřešky/ budou součástí RD jako vestavěné do RD, nebo přistavěné k RD, ve výjimečných případech samostatně stojící, pokud konfigurace terénu neumožňuje řešit garáž /garážový přístřešek / jako vestavěnou, nebo přistavěnou ke stavbě hlavní a svými proporcemi nenarušují stavbu hlavní.

Parkování návštěvníků lokality je možné na vlastním pozemku RD nebo na vymezených plochách komunikace

Prostor pro nádoby na komunální a biologický odpad budou zabudovány do oplocení.

Prostor pro tříděný odpad je umístěn v jihovýchodní části řešeného území.

Určujícím typu zástavby se musí svým charakterem přizpůsobit i stavby

určené pro jiné přípustné činnosti – stavby doplňkové svými proporcemi nenarušující stavbu hlavní a budou umístěny v zadní části pozemků / ne směrem do uličního prostoru /.

Výška a hmota objektů bude respektovat okolní zástavbu, nepřijatelné jsou výškové a hmotové dominanty narušující charakter území a významné průhledy.

Nepřípustné jsou výrazné barevné odstíny omítek.

Vyloučeny jsou RD typu „bungalov“ s jedním NP a šikmou střechou o sklonu menším než 40 stupňů, přízemní RD s plochou střechou, mobilhausy, srubové stavby, sklady, chlívký apod.

B. DOPRAVNÍ A TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA, CIVILNÍ OBRANA,

B.1 NÁVRH ŘEŠENÍ DOPRAVY

Navrhovaná komunikace budoucí zástavby je z jedné strany napojena na ul. U Slunečních lázní a z druhé strany je napojena na lokalitu „ Přírodní „.

Komunikace má dl. 294,4m a š. 5,5m. V místech zúžení (zklidnění dopravy) má š. 3,5m.

Navrhovaná komunikace napojením na ul. U Slunečních lázní umožňuje pěším v dané lokalitě využívat systém MHD Liberec zastávku „U Pramenů“.

Navrhovaná komunikace je navržena jako obousměrná průjezdná. Jsou zde navrženy zklidňující prvky fyzickými úpravami komunikace („šikany“). Předpokládá se návrh zóny 30 vč. úprav. Zklidňující prvky budou tvořit podélné parkovací pruhy a rozšíření zeleně. Jako výhybny budou sloužit prostory s š. 5,5m. Na vjezdu do této lokality je navržen zvýšený přejezdný práh jako prvek zóny 30. Další zvýšený práh bude navržen u výjezdu z řešené lokality. Ze stanovisek k této studii (stanovisko DI Policie ČR) bude vyhodnoceno, kde bude tento výjezdový práh navržen.

Navržený dopravní systém umožní rozmělnění dopravy jak do ul. U Slunečních lázní, tak i do ul. Přírodní, Botanická a U Koupaliště. Lokalita nebude napojena pouze v jednom místě. V rámci dopravy v klidu se předpokládá a bude

v podmínkách výstavby jednotlivých domů 2 parkovací stání na pozemku. Na komunikaci jsou navrženy podélné parkovací pruhy, které umožní stání pro 15 osobních automobilů.

Stávající nezpevněná cesta, vedoucí od lesního koupaliště, bude napojena na nově navrhovanou komunikaci a její využití zůstane nezměněno.

Navržená komunikace je bezpečná pro bezpečný pohyb chodců a cyklistů.

V jihovýchodní části řešeného území navazuje na komunikace veřejný prostor pro realizaci odpočinkových ploch / lavičky , dětská hřiště , parková úprava / a v rámci komunikaci je navržena plocha na tříděný odpad.

Navrhovaná komunikace bude plně umožňovat obsluhu dané oblasti) odvoz odpadů, odklizení sněhu, IZS apod.).

B.2 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

B.2.1 VODOVOD

Stávající vodovodní řad PVC200 se nachází v ulici U slunečních lázní a v současné době je napojeno na posilovací stanici „U Trianglu „, druhý napojovací bod je vodovodní řad PE90 vedoucí v ulici Přírodní, který je zásobován z posilovací stanice „Škola pro nedoslýchavé „V současné době probíhá výstavby nového vodojemu „Vodojem Horská,, a to včetně přírodních a rozvodných vodovodních řadů. V rámci této akce budou oba dva stávající vodovody napojeny na tuto novou infrastrukturu a posilovací stanice budou zrušeny. Navržené řešení naší lokality předpokládá tedy napojení na vodovodní potrubí v ulici U Slunečních lázní a propojení přes řešené území s vodovodem v ulici Přírodní v koordinaci s nově řešenou lokalitou „ Přírodní „

Předpokládaná délka vodovodního řadu je 500m, počet vodovodních přípojek 18ks.

Pro výpočet spotřeby pitné vody vod bylo počítáno celkem se 17RD – 17x RD s jednou bytovou jednotkou.

Pitná voda

Počet obyvatel	17RD	68,00 osob
specifická denní potřeba vody		130,00 l/den
průměrná denní potřeba vody	Q_d=	9,36 m³/den
koeficient denní nerovnoměrnosti	k _d =	1,35
max. denní potřeba vody	Q_m=	12,64 m³/den = 0,146 l/s
koeficient hod. nerovnoměrnosti	k _h =	2,40
max. potřeba vody	Q_h=	0,351 l/s

B.2.1 KANALIZACE SPLAŠKOVÁ

Stávající splašková kanalizační stoka se obdobně jako vodovod nachází v ulici U Slunečních lázní a v ulici Přírodní. Jde o stávající gravitační stoky PVC400 a PVC300. Severní a západní část řešeného území bude odkanalizována prostřednictvím splaškové gravitační stoky napojeného do ulice U Slunečních lázní / ze severní části přípojky gravitační, ze střední části přípojky tlakové /západní část řešeného území bude odkanalizována prostřednictvím tlakového kanalizace zaústěného do výše uvedeného gravitačního řadu. Jižní část řešeného území bude částečně řešena napojením na stávající gravitační stoku PVC300 v ulici Přírodní a částečně na tlakovou kanalizaci v koordinaci s nově řešenou lokalitou „ Přírodní „

Předpokládaná délka splaškových kanalizačních stok je 400 m, počet splaškových kanalizačních přípojek 18ks.

Splaškové odpadní vody

průměrné denní množství	Q _d =	9,36 m ³ /den
průměrný celodenní odtok		0,108 l/s
max. denní množství	Q _m =	0,819 l/s
roční množství splašků	Q _r =	3074,76 m ³ /rok
Znečištění splašků		
Počet EO	EO =	78
BSK ₅		60,00 g.BSK ₅ /EO
Celkové denní množství BSK₅		4,68 kg.BSK₅/den
koncentrace BSK ₅ v OV		500,00 mg.BSK ₅ /l
nerozpustné látky NL		55,00 g.NL/EO
Celkové denní množství NL		4,29 kg.NL/den
koncentrace NL v OV		458,33 mg.NL/l

B.2.3 KANALIZACE DEŠŤOVÁ - LIKVIDACE DEŠŤOVÝCH VOD

Dešťové vody z nových zpevněných ploch budou svedeny prostřednictvím dešťové kanalizace do vsakovacího zařízení-vsakovací galerie v jihovýchodní části řešeného území, kde budou vsakovány do horninového podloží.

Likvidace dešťových vod z jednotlivých pozemků výstavby RD bude zajištěna na tomto pozemku individuálním vsakováním.

Výpočet odtoku srážkových vod

Parametry návrhového deště

intenzita návrhového deště $i = 153$ l/s.ha
 doba trvání deště $t = 15$ min

Návrh

<i>Plocha</i>	<i>skut.plocha</i>	<i>souč.odtoku</i>	<i>red.plocha</i>	<i>odtok</i>
	<i>ha</i>	<i>f</i>	<i>ha</i>	<i>l/s</i>
Sřechy budoucích RD	0,2815	1,000	0,282	43,07
Komunikace	0,1880	0,800	0,150	23,01
Chodníky	0,0890	0,700	0,062	9,53
CELKEM	0,5585		0,213	75,61

Roční úhrn srážek po zastavění	890 mm/m ²
Ceková redukováná plocha	0,213 ha
Celkový roční odtok $Q_R =$	1893 m ³ /rok

Maximální měsíční odtok	červen
15 % Q_R	15%
$Q_M =$	284 m ³ /měs

B.2.4 ROZVODY NN

Nové rozvody NN budou napojeny do stávající trafostanice LB_4258-U Ekoflory a bude položen smyčkový kabelový okruh s pilíři pro připojení nových RD. Viz. projednání s ČEZ distribuce ze dne 26.11.2021

B.2.5 VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ

Podél nové komunikace bude instalováno nové veřejné osvětlení. Rozvody VO

budou uloženy v zemi. Osvětlovací body budou osazeny LED uličními svítidly na ocelových stožárech výšky 6 m. Napojení bude provedeno ze stávajících rozvodů VO v ulici U Slunečních lázní.

B.2.6 ROZVODY PLYNU

Stávající rozvod STL / DN 63 300 kPa/ je uložen v ulici U Slunečních lázní kde je také místo napojení podle protokolu o zajištění kapacity č. 4000239949 ze dne 13.9.2021 . Na nové rozvody STL plynu budou napojeny jednotlivé pilířky v severní střední a západní části řešeného území . Nový rozvod STL plynu bude propojen s nově řešenou lokalitou „Přírodní „ .a na tento plynovod bude napojena jižní část řešeného území .

B.2.7 VYTÁPĚNÍ

Hlavním médiem pro vytápění a přípravu TUV bude plyn a elektrická energie.

B.2.8 VEŘEJÁ PROSTRANSTVÍ, ZELEŇ

Veřejná prostranství jsou tvořena jednak dopravním koridorem mezi jednotlivými parcelami / plocha komunikačního prostoru vymezená uličními čarami je 2.376 m²/ a jednak samostatnými plochami veřejného prostranství dle § 7 odst.2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Plocha veřejného prostranství Je navržena 1000 m² a sestává se se ze tří ploch 97 m² u komunikačního napojení na ulici U slunečních lázní , 641 m² v jihovýchodní části řešeného území , a 262 m² bude použito pro tyto účely z plochy určené k řešení lokality „Vilapark Horská „ Tyto plochy jednak zajišťují dopravní obslužnost , vedení inženýrských sítí , parkování vozidel a současně tvoří rekreační plochu pro obyvatele zóny .

Zeleň je navržena v rámci řešení komunikačního prostoru - podél komunikace bude doplněna výsadba dřevin nekolidujících s ochranným pásmem inženýrských sítí a parková zeleň doplněna o lavičky a plochy pro zábavu dětí bude na plochách veřejného prostranství . Druhová skladba zeleně bude ve složení dub letní, topol osika, bříza a buk a vybavenost bude upřesněna v dalších stupních dokumentace.

B.2.9 NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Prostor pro Popelnice na komunální a biologický odpad bude na vlastním pozemku a bude zakomponován do oplocení tak, aby popelnice byla volně přístupná. Plocha pro tříděný odpad je umístěna podél komunikace v jihovýchodní části řešeného území.

B.2.10 CIVILNÍ OBRANA

Speciální požadavky na civilní obranu nejsou.

B.2.11 PROTIPOVODŇOVÁ OPATŘENÍ

Řešené území se nachází mimo záplavová území, speciální požadavky na protipovodňová opatření nejsou.

C. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM VYVLASTNIT

V rámci řešení této obytné zóny se výše uvedené stavby ani opatření nepředpokládají

D. REGULATIVY VÝSTAVBY

D.1 PŘÍPUSTNOST STAVEB

D.1.1 HLAVNÍ VYUŽITÍ

Rodinné domy individuální

D.1.2 PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

Zpevněné plochy, bazény

D.1.3 PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

Samostatně stojící garáže / garážové přístřešky /

podmínka: pokud konfigurace terénu neumožňuje řešit garáž jako vestavěnou, nebo přistavěnou ke stavbě hlavní a svými proporcemi nenarušují stavbu hlavní.

Altány

podmínka : pokud svými proporcemi nenarušují stavbu hlavní

Kůlny/dřevníky, sklady zahradního nábytku a zahradní techniky apod. /

podmínka : pokud svými proporcemi nenarušují stavbu hlavní

D.1.4 NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

Rodinné dvojdomy, řadové domy ,sklady,chlívky a pod.

D.2 REGULATIVY PRO NÁVRH STAVBY HLAVNÍ

Počet bytů - max. 2

Maximální podlažnost – dvě nadzemní podlaží bez započtení zakončujícího podlaží a vystupujícího podzemního podlaží

Maximální výška objektu – nejvyšší přípustný rozdíl mezi výškou nevyššího bodu stavby a nejnižšího bodu terénu je **12 m**

Tvary střech – šikmé min. spád 37 stupňů, ploché

minimální velikost zastavěné plochy – **90 m²**

Podsklepení- je možné

Zákaz umístování těchto typů staveb : mobilhaus, srubová stavba, bungalov/ RD s jedním NP a šikmou střechou o sklonu menším než 40 stupňů / , přízemní RD s plochou střechou,

D.3 REGULATIVY PRO NÁVRH STAVBY DOPLŇKOVÉ

SAMOSTATNĚ STOJÍCÍ GARÁŽE / GARÁŽOVÉ PŘÍSTŘEŠKY /

Maximální podlažnost - přízemí

Výška objektu – maximálně 5,5 m při střeše šikmé

– maximálně 4,5 m při střeše ploché

maximální velikost zastavěné plochy – **40 m²**

ALTÁNY

Maximální podlažnost - přízemí

Výška objektu – maximálně 4,5 m při střeše šikmé

– maximálně 3,5 m při střeše ploché

maximální velikost zastavěné plochy – 25 m²

KŮLNY

Maximální podlažnost - přízemí

Výška objektu – maximálně 4,0 m při střeše šikmé
– maximálně 3,0 m při střeše ploché

maximální velikost zastavěné plochy – 15 m²

D.4 PLOŠNÉ REGULATIVY

Procento zastavění parcely nadzemními objekty / Kn/ – max. 30 % z celkové plochy pozemku

Procento zelených ploch na parcele / Kz/– min. 44 % z celkové plochy pozemku

D.5 PARCELACE POZEMKŮ

Parcelace pozemků bude provedena v souladu s výkresovou částí této studie .

D.6 REGULAČNÍ ČÁRY

Regulační čáry pro polohu jednotlivých objektů /regulační čáry volné /jsou patry z výkresové dokumentace . Průnikem těchto regulačních čar vzniká na jednotlivé parcele prostor, který je možno použít pro umístění nadzemní stavby při respektování ostatních platných normativů pro umístování staveb .

D.7 TECHNICKÁ A DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Bude principiálně realizována v souladu s výkresovou částí této studie.

D.8 OPLOCENÍ DO ULICE

Celková výška max. 150 cm, z toho podezdívka max. 45 cm, materiál – dřevěné nebo kovové konstrukce kombinaci s vyzdívkami, materiálové ztvárnění s průhledností min. 40 %, pevné oplocení bude doplněno živým plotem nebo jinou zelení.

D.9 GARÁŽOVÁNÍ

Vestavěné nebo přistavěné k objektu hlavnímu, v odůvodněných

případech, pokud konfigurace terénu neumožňuje vestavět, nebo přistavět, je možno řešit jako samostatně stojící.

D.10 PARKOVÁNÍ

Na pozemku bude vyřešena možnost parkování minimálně pro dvě vozidla.

D.11 DEŠŤOVÁ VODA

Dešťová voda ze střech a z pozemku bude likvidována na vlastním pozemku.

D.12 SPLAŠKOVÉ VODY

Splaškové vody musí být napojeny do veřejné kanalizace, jiný způsob likvidace splaškových vod se nepovoluje.

D.13 ODPADY

Prostor pro Popelnice na komunální odpad bude na vlastním pozemku a bude zakomponován do oplocení tak, aby popelnice byla volně přístupná.

D.14 TERÉNNÍ ÚPRAVY

Při návrhu staveb je nutné citlivě zvážit konfiguraci terénu, nenarušit hydrologické a odtokové poměry.

D.15 ZAHÁJENÍ UŽÍVÁNÍ STAVEB

Užívání /kolaudační souhlas / stavby pro bydlení je podmíněno vybudováním /kolaudačním souhlasem / příslušné dopravní a technické infrastruktury sloužící k napojení této stavby.

E. PLÁN ORGANIZACE VÝSTAVBY

Celá výstavba v území je koncipována tak, že nejdříve bude budována kapacitní dopravní a technická infrastruktura . Vlastní výstavba na jednotlivých stavebních parcelách může probíhat buď souběžně s výstavbou technické a dopravní infrastruktury, a nebo až po jejím vybudování. Podmínkou povolení užívání / kolaudace / jednotlivých RD a jejich příslušenství bude řádné napojení na funkční / zkolaudovanou / dopravní a technickou infrastrukturu .

Předpokládá se , že celá výstavba bude rozdělena dvě etapy a to takto :

I. ETAPA

Vybudování celé technické a dopravní infrastruktury, vybudování veřejného prostranství s řešením v koordinaci a návaznosti na lokalitu „Přírodní“ a individuální výstavba RD na pozemcích č. 1-13 . Vzhledem k tomu že „nositel“ lokalit „Přírodní“ je jiný subjekt ,je nutno připustit , že v případě , že nedojde v budoucnu k časovému sladění realizace těchto dvou lokalit , bude nutno etapizaci výstavby zohlednit .

II ETAPA

Individuální výstavba RD na pozemcích 14-17 včetně přípojek a dopravního připojení .Tato výstavba se předpokládá po zrušení provozu zahradnictví.

ODŮVODNĚNÍ

I. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ VČETNĚ LIMITŮ VYUŽITÍ ÚZEMÍ A VAZEB ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ NA ŠIRŠÍ OKOLÍ

I.1 VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území se nachází v městské části Ruprechtice a jedná se lokalitu stávajícího zahradnictví, jejíž podstatné části bylo změnou v roce 2012 číslo 498 stanoveno nové funkční využití na plochy bydlení čistého, jedná se tudíž o přestavbové území. Rozhodující řešená plocha je tvořena parcelami č. 2115/1 /ostatní plocha -10253 m²/, 2115/2 zastavěná plocha a nádvoří – 172m²/, 2116/1 /zahrada – 9089 m² /, 2116/2 / zastavěná plocha a nádvoří -711m²/ , 2116/3 / zastavěná plocha a nádvoří - 93 m² / 2122 /zastavěná plocha a nádvoří - 1780 m²/ , 2123 / ostatní plocha- 44 m²/. Řešené území navazuje ze severu v části na stávající „zahrádkářkou kolonii“ a z části na zahrady rodinných domů, z východu na lesní plochy, které plní především funkci příměstského rekreačního lesa, z jihu částečně na stávající zástavbu rodinných domů a plánovanou výstavbu rodinných domů ,které mají vzniknout na základě odsouhlasené územní studie „Lokalita Přírodní „ . Ze západu je území ohraničeno ulicí U slunečních lázní a z této strany je rovněž na kontaktu s připravovanou lokalitou „ Vilapark Horská„

Řešené území je v severní a východní části částečně svažité směrem k jihu /cca a 10 -15%/ v části jižní je rovinaté.

Celá plocha se nachází v ochranném pásmu Jizerského potoka a do části území zasahuje ochranné pásmo lesa. Řešené území je z hlediska podstatných stávajících inženýrských sítí nezatíženo, inženýrské sítě se nacházejí v na jihu a západě řešeného území.

Celková plocha řešeného území je cca 2,2 ha a část komunikace v místě napojení na lokalitu „ Přírodní „ zasahuje na pozemky této lokality „ Přírodní

I.2 LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Celá plocha se nachází v ochranném pásmu Jizerského potoka a do části území zasahuje ochranné pásmo lesa, s odborem životního prostředí byl v této části území dohodnut požadovaný odstup nadzemních objektů 22m.

V kontaktu s řešeným územím se nevyskytují nemovité kulturní památky.

Ochranná pásma inženýrských sítí navržených v rámci řešení budou stanovena dle norem.

Na hranici východní části řešeného území je vymezen interakční prvek ÚZES, jenž je respektován.

Řešené území je z hlediska podstatných stávajících inženýrských sítí nezatíženo, inženýrské sítě se nacházejí v na jihu a západě řešeného území.

V dalším stupni přípravné projektové dokumentace bude zajištěn v souladu s podmínkou CH projednávaného ÚP biologický průzkum.

I.3 VAZBY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ NA ŠIRŠÍ OKOLÍ

Řešené území je logickým prostorem pro rozšíření stávající zástavby obce, jednak proto, že je již zajištěna dopravní obslužnost ze stávající kapacitní komunikace Horská a U Slunečních lázní a návazné komunikace Přírodní a také proto, že v těsné blízkosti se nachází kapacitní technická infrastruktura, která bude sloužit k napojení této lokality. Z hlediska připravovaných aktivit v okolí území navazuje na řešení územní studie Lokalita „Přírodní“, a lokalita „Vilapark Horská“. Z hlediska interakce na řešení Vilapark Horská, se jedná pouze o vymezení prostoru, plocha určená k řešení lokality Vilapark Horská, o ploše 538 m² a prostoru o ploše 945 m² určeného k řešení lokality „Vilapark Horská – centrální část“, – regulativy objektu bydlení / v grafické části označen „A“ / na této parcele budou stanoveny v rámci řešení lokality „Vilapark Horská – centrální část“, - v rámci soutěže vypisované městem Liberec. Návaznost na lokalitu „Přírodní“ byla konzultována s jejím zpracovatelem. V dalším stupni projektové přípravy bude nutno tyto dvě akce koordinovat v části komunikace, vodovod, kanalizace a plynovod.

Nezanedbatelnou devizou této části území je těsná návaznost na rekreační plochy přilehlého lesa, komfortní dostupnost MHD. Stávající využití plochy jako

zahradnictví má kořeny ve vzdálenější minulosti , kdy se jednalo o území řídké osídlené spíše venkovského charakteru . S rozvojem města došlo k zastavění všech navazujících ploch pro účely především bydlení a přestavba této plochy zajistí ucelení charakteru celého území.

II. VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNÍM PLÁNEM

Pořízení územní studie a její koncepce vychází jednak z požadavků platného územního plánu a současně s přihlédnutím k požadavkům pořizovaného nového územního plánu, který je ve fázi opakovaného veřejného projednání nového návrhu / květen 2021/. Ani s jedním z těchto dokumentů není v kolizi.

Cílem studie bylo ověřit praktickou reálnost požadovaných parametrů návrhové plochy a upřesnění urbanistického a technického řešení daného území.

Podrobnost řešení územní studie není v rozporu s ÚP, upřesňuje jeho koncepci na celém uceleném řešeném území v dílčích částech tak, aby byla předem ujasněna koncepce výstavby a její postup.

III. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ

V zadání územní studie Lokalita „ Ruprechtice – Ekoflora“ kterou zpracoval odbor územního plánování v srpnu 2021 byl cíl studie stanoven do několika bodů, jež lze shrnout do požadavku – rozpracovat platný plán obce do takových podrobností , aby se ověřila reálnost požadovaných parametrů návrhové plochy , upřesnilo se urbanistické a technického řešení daného území s návrhem postup přípravy budoucí výstavby.

Zpracovatel pracoval na platformě požadavků platného územního plánu /plocha BČ /, tak i současně s přihlédnutím k požadavkům pořizovaného nového územního plánu / plocha P2.21.BO.2.40.p/ Z hlediska územního plánu se se jedná o plochy zastavitelné.

Dle zpracovatele územní studie je zadání splněno.

IV. VYHODNOCENÍ PLOŠNÝCH VÝMĚR A DŮSLEDKŮ ŘEŠENÍ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ, ZPF A LPF

IV.1 PLOŠNÉ VÝMĚRY

plocha území řešená územní studií	22.100	m ²
plocha komunikačního prostoru vymezená uličními čarami	2.376	m ²
plocha veřejného prostranství	1.000	m ²
plocha parcel pro výstavbu RD	16.272	m ²
plocha stávajícího RD	1.122	m ²
plocha určená k řešení lokality „Vilapark Horská „	538	m ²
plocha určená k řešení lokality „ Vilapark Horská – centrální část „ – regulativy objektu bydlení / v grafické části označen „A“ / na této parcele budou stanoveny v rámci řešení lokality „ Vilapark Horská – centrální část „- v rámci soutěže vypisované městem Liberec	945	m ²
plocha určená k případnému rozšíření ulice U Slunečních lázní	77	m ²

IV.2 DŮSLEDKY ŘEŠENÍ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Řešené území je územním plánem vymezeno pro bydlení v návaznosti na stabilizované plochy zastavěného území. Účelem zástavby je trvalé bydlení v rodinných domech a zajištění její obsluhy. Řešené území bude zajištěno veřejnou technickou infrastrukturou a dopravní obslužností. Nové domy budou napojeny na vodovod, plynovod, elektrické rozvody a splaškovou kanalizaci. Dešťová voda bude zasakována. Nová zástavba je v přímé návaznosti na stávající komunikace.

Nová zástavba v přímé návaznosti na výše uvedené nepřivodí podstatné negativní vlivy na stávající stav životního prostředí při výstavbě ani vlivem provozu, ani neomezí ochranu zvláštních zájmů., spíše dojde k eliminaci

stávajícího zatížení intenzivní výrobně hospodářskou činností stávajícího provozu .

IV. 3 DŮSLEDKY ŘEŠENÍ NA ZÁBOR ZEMĚDLSKÉ PŮDY

Zábory zemědělské půdy jsou v tomto rozsahu:

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ CELKEM		1.341	m²
z toho BPEJ	8.35.31	13	m ²
z toho BPEJ	8.35.21	1.328	m ²
PLOCHA PARCEL PRO VÝSTAVBU RD		6.221	m²
z toho BPEJ	8.35.31	1.626	m ²
z toho BPEJ	8.35.21	4.595	m ²

IV. 4 DŮSLEDKY ŘEŠENÍ NA LESNÍ PŮDY

Zábory půdy se v tomto řešení nevyskytuje.