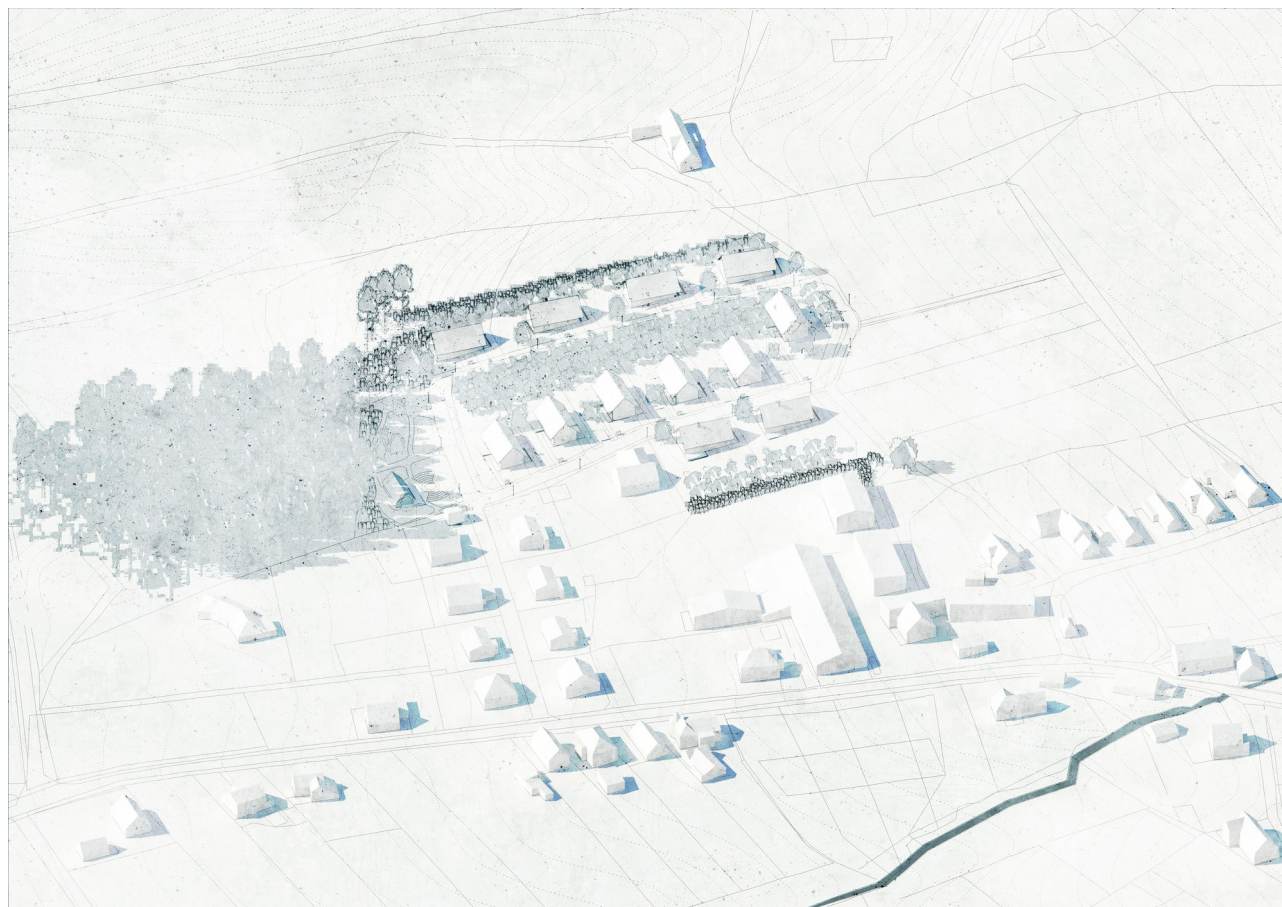


OBEC PROSEČ POD JEŠTĚDEM - „PLOCHA Z 32“

Ú Z E M N Í S T U D I E

KOMPLEXNÍ URBANISTICKÝ NÁVRH VČETNĚ REGULACÍ



Objednatel / klient : Obec Proseč pod Ještědem

Architekt : Atelier ASA s.r.o., Šumberova 22, 162 00 Praha 6 - Veleslavín

Autor : Ing. arch. Ivan Hnízdil, autorizovaný architekt, č. osv. ČKA 00477

Spolupráce : Ing. Martin Hnízdil, Ing. Klára Jendřejíčková, Ing. Radek Procházka,
Ing. Olga Málková, Ing. Tomáš Vejražka, Ing. arch. Lucie Roubalová,
Bc. Kateřina Neumanová, Bc. Barbora Světlíková

Stupeň : Územní studie vč. regulací

Datum zhotovení : Červenec 2020

OBSAH :

TEXTOVÁ ČÁST

ZÁVAZNÁ ČÁST

- A) Návrh urbanistické koncepce.....str. 4 - 5
- B) Návrh řešení dopravní a technické infrastruktury, občanského vybavení, veřejných prostranství a zeleně.....str. 5 - 14
- C) Etapizace.....str.15 - 17
- D)Regulativy, vč. regulačních prvků plošného a prostorového uspořádání.....str. 17 - 22

ODŮVODNĚNÍ

- A) Vymezení řešeného území včetně limitů využití území a vazeb řešeného území na širší okolí.....str. 23 - 24
- B) Vyhodnocení souladu s územním plánem obce Proseč pod Ještědem.....str. 25 - 26
- C) Vyhodnocení splnění zadání.....str. 26
- D) Vyhodnocení důsledků řešení na životní prostředí, ZPF a PUPFL.....str. 26 - 30
- E) Stanoviska příslušných správců sítí.....str. 30
- F) Údaje o počtu listů „ÚS“ a počtu výkresů k ní připojené grafické části.....str. 31

GRAFICKÁ ČÁST - NÁVRH

- A. Situace širších vztahů M 1 : 5 000.....3x A4
- B. Hlavní výkres včetně dopravy a regulací M 1 : 1 000.....3x A4
- C. Výkres inženýrských sítí M 1 : 1 000.....3x A4
- D. Výkres etapizace M 1 : 1 000.....3x A4
- E. Zobrazení ve „3D“ pouze jako pracovní výstup.....3x A3
- F. Pracovní „Katalog“ staveb hlavních M 1 : 200.....4x A3
- G. Výkres „Detailu“ veřejného prostranství M 1 : 500
- H. Příčné řezy M 1 : 250.....2x A3
- I. Pracovní „Model“ M 1 : 500

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Akce :

Územní studie „Plocha Z32 – Proseč pod Ještědem“

Fáze :

Návrh ÚS

Pořizovatel :

Magistrát města Liberec, Odbor hlavního architekta, oddělení územního plánování
Nám. Dr. E. Beneše 1, 460 59 Liberec 1

Objednatel :

Obec Proseč pod Ještědem č.p. 89, 463 43 Český Dub

Zhotovitel :

Atelier ASA s.r.o., Šumberova 22, 162 00 Praha 6 - Veleslavín

Číslo zakázky zpracovatele :

01 / 2020

Číslo zakázky objednatele :

.....

Datum zhotovení :

Červenec 2020

ZÁVAZNÁ ČÁST

A) NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE

A.1 Hlavní cíle řešení

Mezi hlavní cíle řešení územní studie plochy Z32 patří prověření plošného a prostorového uspořádání řešené lokality včetně návrhu parcelace a možné zástavby spolu s vymezením prostoru komunikací, jejich napojením na stávající komunikace a technickou infrastrukturu a detailnějším návrhem přilehlého veřejného prostranství. Navržená koncepce vychází z platného územního plánu Proseče pod Ještědem z roku 2017 (dále též územní plán) a stanovuje podrobnější regulativy pro využití daného území.

A.2 Urbanistická koncepce

Funkční, prostorové a hmotové uspořádání zástavby včetně zasazení do krajinného rámce reflektuje historický vývoj obce a navazuje na stávající zastavěné území a strukturu okolní zástavby. Cílem je vytvoření životaschopné obytné lokality odpovídající místnímu charakteru, a to při zachování příznivého životního prostředí. Urbanistická koncepce zahrnuje zejména optimalizaci velikosti parcel a plochy komunikačního skeletu a umožňuje komplexní a efektivní využití řešeného území spolu s optimálním a co možná nejjednodušším trasováním dopravních komunikací vč. inženýrských sítí a souvisejících investic (šíře koridoru 8 m mezi hranicemi pozemků). Zástavba je uspořádána kolem 3 větví obousměrné obslužné komunikace připojující se na stávající komunikaci a rozšířenou obecní polní cestu zpevněnou dlažbou a s výhybnou.

Hustota navrhované zástavby i výměry jednotlivých stavebních parcel vychází z platného územního plánu. Navrhovaná parcelace zohledňuje orientaci ke světovým stranám z hlediska oslunění a výhledů do okolní krajiny a je předpokladem pro vytvoření kvalitního obytného prostředí spolu s možností realizace obytných teras a lehkých přístřešků. Výsledkem návrhu je zastavovací koncept pro izolované rodinné domy, které vytváří skupinu celkem 12-ti objektů na jednotlivých pozemcích o minimální výměře 1000 m². Vymezení obvodu budoucích stavebních pozemků preferuje podélný tvar a respektuje morfologii mírně svažitého terénu, historické stopy v území a oslunění pozemků navrženou orientací domů, jejich vzájemnými odstupy a propojuje interiér s exteriérem prostřednictvím obytných teras, případně verandy. Toto řešení je podloženo vzorovými dispozičními studii jednotlivých domů (viz část F. Pracovní „Katalog“ staveb hlavních).

Cílem je mimo jiné uvolnit západní okraj jednotlivých parcel tak, aby pozvolna přecházely do volné krajiny. Toho je možné dosáhnout tím, že podél pevného plotu kolmého na komunikaci se osází volně rostoucí živý plot z druhů charakteristických pro venkovskou zahradu (např. maliník, ostružiník, rybíz, svída krvavá atp.). Živé ploty mohou být vysázeny i okolo domu a na předzahrádce. Při zachování minimální výměry parcely 1000 m² tak bude ve druhé krajní řadě v západním směru oplocena pouze menší část pozemku podél příjezdové komunikace (větev „C“). Sjezdy z obslužné komunikace vzhledem k umístění a připojení rodinných domů a garáží na vlastním pozemku jsou řešeny samostatně v

kapitole B.1 dopravní řešení, které v grafické podobě zahrnuje příčné řezy vč. umístění inženýrských sítí a zeleně.

Hmoty navrhovaných rodinných domů (RD) jsou jednoduché formy s důrazem na dispoziční řešení a ekonomii budoucího provozu. Přehledné a harmonické uspořádání celého souboru staveb tak přispívá ke kvalitě obytného prostředí souboru 12-ti objektů RD (stavební pozemky a domy 1-2 / 3-8 / I-IV). Garáže pro 1 až 2 stání budou součástí jednotlivých domů jako vestavěné nebo přistavěné dle daného typu. V území lze alternativně realizovat garáže formou solitérních objektů pokud jsou v tomto návrhu umístěny (viz výkres B. Hlavní výkres včetně dopravy a regulací) s variantním umístěním samostatné garáže a možnosti vestavěné garáže u podélně orientovaných RD.

B) NÁVRH ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY, OBČANSKÉHO VYBAVENÍ, VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ A ZELENĚ

B.1 Doprava

Stávající dopravní infrastruktura

Zájmová lokalita se nachází v Proseči pod Ještědem v místní části Domaslavice západně od krajské komunikace III/2789 (Liberec–Proseč pod Ještědem). Řešená oblast určená pro výstavbu rodinných domů se nachází západně od bezejmenné místní obslužné komunikace, která ústí na výše zmíněnou krajskou komunikaci. Tato místní komunikace je tvořena uličním prostorem šířky 5,5 m, který je v celé své šířce vyasfaltován. Komunikace je v přímé trase s nejednoznačným příčným spádem s malým podélným spádem směrem na severozápad. Odvodnění komunikace není řešeno a dešťové vody vytékají do silničního příkopu podél krajské komunikace. V současné době je zájmové území nezastavěné s trvalým travním porostem bez dopravní infrastruktury. Zájmové území výrazněji výškově stoupá směrem na severozápad. Komunikace III/2789 nepatří mezi sčítané v rámci celostátního sčítání dopravy.

Navrhované řešení

Navrhovaná zástavba rodinných domů bude obsluhována pomocí nových místních obslužných komunikací. Půjde o směrově nerozdělené dvoupruhové obousměrné komunikace v režimu zóna 30. Do nově vzniklé zóny 30 bude zahrnuta i část stávající komunikace a vznikne tak ucelené území s jednotným řešením. V projektu je komunikace rozdělena na 3 větve. Domy jsou zpřístupněny po větvích A a C. Větev B bude sloužit pouze jak propojovací komunikace, na které je očekáván minimální provoz (jednotky IZS, popeláři, apod). Větvě A a C jsou navrženy v souladu s TP 2018 s šířkou 5 m. Jelikož je zde předpokládán provoz do 500 vozidel / 24 h v souladu s ČSN 73 6110 se uvažuje pohyb chodců po komunikaci a chodníky jsou vypuštěny s cílem maximalizace zelených ploch. S ohledem na lokalitu a povětrnostní podmínky jsou komunikace uvažovány s krytem vozovky z asfaltu. S ohledem na zvýšené nároky na zimní údržbu nejsou na komunikaci navrženy zpomalovací prvky typu prahů a polštářů, zpomalení je zajištěno volbou minimální šířky komunikace 5 m.

U větve B, která je široká 3,5 m, se předpokládá dlážděný kryt. Jak již bylo zmíněno půjde o komunikaci s vyjimečným pojezdem s menším podélným spádem oproti komunikacím A a C. Větev B bude jednoruhová obousměrná komunikace s výhybnou uprostřed její trasy.

Každá bytová jednotka bude mít vlastní vjezd a chodník ke vstupu do objektu. Součástí návrhu jsou i návštěvnická parkovací stání. V lokalitě se nacházejí 3 nová podélná parkovací stání.

Podélný sklon komunikace je v místě napojení 1%. Ve větvích se pak pohybuje od 2,35% do 8,2%. Povrch zpevněných ploch je příčně jednostranně skloněn 2%. Pro lepší údržbu, zejména pro snazší odklizení sněhu, jsou podél komunikace travnaté pásy vymezené obrubníkem. Na straně odtoku vody jsou bez nášlapu, na zvýšené straně s nášlapem + 15 cm (pro optické zpomalení dopravy a omezení rozjíždění zeleně). Chodníky jsou odděleny od hlavního dopravního prostoru vždy betonovým obrubníkem zvýšeným o + 2 cm vůči vozovce. Stejně jsou vymezeny i vjezdy - zvýšením + 2 cm.

Komunikace budou plně vybaveny z hlediska bezbariérového provozu v souladu s vyhláškou 398/2009, to jest varovnými pásy, vodícími linií, příčnými spády do 2% a podélnými spády do 8,33%.

Odvodnění komunikace je řešeno pomocí příčného a podélného spádu do zeleně, kde budou realizovány zasakovací štěrkové objekty. Zemní plán bude odvodněna trativodem vyústěným do zasakovacích objektů.

Rozhledové poměry

Pro zajištění bezpečnosti byla na křižovatce přípojně komunikace a nového území ověřena délka rozhledu. V dané křižovatce nejsou překážky, které by rozhledu bránily. Rozhled v křižovatce vyhovuje.

Obalové křivky

Průjezd lokalitou byl prověřen pomocí obalových křivek hasičského vozidla v souladu s TP 171.

Generovaná doprava

Navrhovaných 12 objektů průměrně vygeneruje za 24 h. 36 obousměrných jízd. Rozpad na krajské komunikaci bude 60% na sever ve směru na Proseč a Liberec a 40% na jih směrem na Český Dub a okolí.

B.2 Vodovod

Návrh

V současné době je zásobování pitnou vodou v obci z důvodu dlouhotrvajícího sucha nedostačující. Jeden ze stávajících zdrojů (pramen) v letním období vysychá. Vzhledem k této situaci bude v obci v roce 2021 prováděna pasportizace vodovodních řadů, při které bude vedle průběhu jednotlivých větví sledován i stav stávajícího rozvodu pitné vody v obci. Dále bude obcí zajištěn hydrogeologický průzkum pro nalezení nového prameniště náhradou za vysychající zdroj vody a posouzena vydatnost stávajících zdrojů zásobujících jednotlivé vodojemy v obci. Lokalita Z32 bude připojena na stávající veřejný vodovod DN100 na pozemku parc. č. 1201 v k.ú. Proseč pod Ještědem před č.p. 138 v blízkosti sloupové trafostanice. Od místa napojení povede po pozemku parc. č. 1201 v k.ú. Proseč pod Ještědem ve vlastnictví obce vedeném jako ostatní plocha se způsobem využití ostatní komunikace k ploše Z32. V předmětné lokalitě bude vodovodní síť okružní s propojením na stávající vodovod DN80 na pozemku parc. č. 591/8 v k.ú. Javorník. Jednotlivé domy budou na vodovodní síť napojeny vodovodními přípojkami ukončenými vodoměrnou šachtou na pozemku budoucího vlastníka nemovitosti.

Bilance spotřeby vody

Celková spotřeba vody je stanovena dle přílohy č.12 Vyhl. 428/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích

Počet obyvatel v 1 RD.....		4 osoby
Počet obyvatel ve 12 RD.....		48 osob
Specifická spotřeba vody pro 1 os	36,00 m ³ /rok	98,63 l/den
Spotřeba – sprcha, vana, umyvadlo (os)	14,60 m ³ /rok	40,00 l/den
Spotřeba – mytí nádobí, vaření (os)	4,75 m ³ /rok	13,00 l/den
Spotřeba pitné vody pro 1 osobu celkem	19,35 m ³ /rok	53,00 l/den
Spotřeba vody pro 1 RD	77,40 m ³ /rok	0,212 m ³ /den
Spotřeba pitné vody pro lidskou spotřebu (12 RD)	928,80 m ³ /rok	2,545 m ³ /den
Doplňování pitné vody pro závlahu během vegetačního období pro RD		243,05 m ³
Doplňování pitné vody pro splachování toalet během veget. období pro RD		3,67 m ³
Doplňování pitné vody během vegetačního období pro RD		246,72 m ³
Potřeba pitné vody během vegetačního období pro 12 RD		2 960,64 m ³
Potřeba pitné vody během vegetačního období	3 305,98 m ³	21,608 m ³ /den
Celková potřeba pitné vody za rok		3 845,40 m³/rok

B.3 KANALIZACE

SPLAŠKOVÁ KANALIZACE

Návrh

V obci není v současné době splašková kanalizace a čistírna odpadních vod. Vzhledem k této situaci a z důvodu omezených zdrojů pitné vody v obci je v územní studii navrženo oddělené nakládání s odpadními vodami z provozu domácností. Odpadní vody z toalet, myček nádobí a kuchyňského dřezu (dále jen „splaškové vody“) budou z důvodu svažitosti terénu a nevhodným geologickým poměrům pro realizaci DČOV s následnou infiltrací do půdního horizontu odváděny do bezodtokových jímek umístěných na pozemcích budoucích vlastníků nemovitostí. Odpadní vody od umyvadel, van, sprch a praček (dále jen „šedé vody“) budou čištěny v čistírně šedých vod (jedná se o systém umožňujícím sofistikované řešení kombinujícím biologické čištění a ultrafiltraci produkující vysoce kvalitní, hygienicky zabezpečenou užitkovou vodu pro zpětné využití spolu s dešťovými vodami u jednotlivých nemovitostí ke splachování toalet, praní a zalévání zahrady. Přebytečné šedé vody a dešťové vody budou zasakovány případně rozstříkávány na pozemcích vlastníků nemovitostí. Navrženým nakládáním s odpadními vodami dojde k úspoře pitné vody (cca 40 l/os.den) a nákladů na vodné a ke snížení nákladů na vyvážení žump a stočné. Ve výhledu bude zástavba z lokality napojena na splaškovou kanalizaci v obci. Vzhledem k těsné vazbě lokality na zastavěné území nebude toto napojení znamenat technické komplikace při řešení sítě.

Bilance splaškových vod je odvozena ze spotřeby vody

Množství vyčištěných šedých vod	40 l/os.den	4,60 m ³ /os.rok
Doplňování systému srážkovými vodami	6 l/os.den	2,19 m ³ /os.rok
Množství splaškových vod odtékajících do žumpy	(46 + 13) /os 59 l/os.den	21,54 m ³ /os.rok
Množství splaškových vod odtékajících do žumpy	0,236 m ³ /den	86,16 m ³ /rok
Množství splaškových vod napojených ve výhledu na ČOV	2,832 m ³ /den	1 033,68 m³/rok

DEŠŤOVÁ KANALIZACE

Návrh

Dešťové vody ze střech budou sváděny do akumulčních šachet s retenčním prostorem umístěných na pozemku budoucího vlastníka nemovitosti. Do těchto šachet budou rovněž přivedeny vyčištěné šedé vody. Voda z akumulčního prostoru bude využívána ke splachování toalet, k praní a zalévání zahrady. Retenční prostor musí být podle ČSN 75 9010 po naplnění nejpozději do 8 hodin vyprázdněn do vsakovacího objektu nebo rozstříkem po ploše zahrady. Toho lze dosáhnout řízeným odtokem do vsakovacího objektu nebo přes časový spínač. Zpevněné plochy na pozemcích majitelů nemovitostí budou odvodněny a svedeny na terén stejně jako střechy samostatně umístěných garáží. Dešťové vody z komunikací budou svedeny do zelených pásů podél komunikací, kde

budou zasakovány přes orniční vrstvu do trativodů ukončených na ploše veřejného prostranství v zasakovacím objektu nebo přerodem na terén. Návrh konkrétního technického řešení bude na základě hydrogeologického průzkumu obsahem dokumentace dalších stupňů dokumentace dle stavebního zákona.

Bilance srážkových vod z komunikací

Celková plocha komunikací	1 985,54 m ²
Množství srážkových vod z komunikací zasakovaných do horninového prostředí	17 730,9 m ³ /rok

Bilance srážkových vod na pozemcích majitelů nemovitostí

Zavlažovaná plocha u 1 RD	200 m ²
Odvodňovaná plocha střech	151 m ²
Dlouhodobý srážkový úhrn v normálu v letech 1981 – 2010 (portál ČHMÚ)	893 mm/m ²
Objem srážkových vod za vegetační období (153 dní)	423 mm/m ²
Objem srážek z odvodňované plochy za vegetační období u RD	63,87 m ³
Využitelnost srážek během vegetačního období u RD 85%	54,30 m ³
Doplňování pitné vody pro závlahu během vegetačního období pro RD	243,05 m³
Doplňování pitné vody pro splachování toalet během veget. období pro RD	3,67 m ³
Doplňování pitné vody během vegetačního období pro RD	246,72 m ³
Potřeba doplňování pitné vody během vegetačního období pro 12 RD	2 960,64 m ³

B.4 ENERGETIKA

SILNOPROUD

Tato dílčí část řeší :

Způsob napojení lokality na distribuční soustavu NN, způsob provedení veřejného osvětlení.

Stanoviska ČEZ Distribuce, a.s. :

Napojení lokality 12× RD : vyjádření č. 4121660168 ze dne 1.6.2020

Napojení nového zapínacího místa VO : vyjádření č. 4121667237 ze dne 16.6.2020

Podklady :

Situace návrhu m.1/1000 + platné vyhlášky a normy ČSN, katalogy

Základní technické údaje :

Proudová soustava, napětí

3PEN, 230/400V, 50Hz, TN-C

Dodávka elektrické energie (dle ČSN 34 1610) :

3. stupeň (při výpadku sítě nebude dodávka zajištěna zvláštním způsobem)

Měření spotřeby el. Energie :

V elektroměrových rozvaděčích, umístěných na veřejně přístupných místech

Ochrana proti zkratu a přetížení :

Jistícimi přístroji v rozvaděči

Ochrana před nebezpečným dotykovým napětím (dle ČSN 332000-4-41 ed.3) :

Normální : automatickým odpojením od zdroje v síti TN, dvojitá nebo zesílená izolace

Doplňená : s ochranným pospojováním

Druh prostředí (dle ČSN 33 2000-5-51 ed. 3 a ČSN 33 2000-4-41 ed. 3) :

Venkovní prostory : prostředí nebezpečné

AA7, AB8, AD1-2, AE1, AF1, AK1, AL1, AN1, AQ1, AS2, BA1, BC2

Napojení lokality na distribuční soustavu

Dodávka elektrické energie pro nově budovanou lokalitu s 12× RD bude provedena novým kabelovým rozvodem sítě ČEZ Distribuce, a.s. (dále ČEZd) ze stávající trafostanice LB_0867, umístěné na p.č. 585/3. Z této trafostanice povede nové kabelové vedení NN, propojující jednotlivé pojistkové pilíře - označeny jako SS (přípojková skříň), popř. SR (rozpojovací skříň). Pojistkové pilíře s elektroměrovými rozvaděči pro jednotlivé objekty budou osazeny na hranicích pozemků (v oplocení), budou přístupné z veřejného prostoru. Kabely budou uloženy v chodnících, v rostlém terénu a pod komunikací, prostorové umístění kabelů bude odpovídat ČSN 73 6005 – prostorové uspořádání sítí technického vybavení.

Energetická bilance pro typický RD v řešené lokalitě zpracována v souladu s ČSN 33 2130 ed.3 :

ČINNOSTI	INSTALOVANÝ PŘÍKON P1 (kW)
osvětlení	3
příprava pokrmů	9
ostatní zásuvkové okruhy	8
technologie TZB	0
-vzduchotechnika	1
-slaboproud	1
-vytápění TČ	13
-zdravotechnika	1
CELKEM (instalovaný příkon, kW)	36
meziskupinová soudobost	0,55
maximální soudobý příkon Ps (kW)	19,8
výpočtový proud Ip (A)	30,1
jistič před elektroměrem	3x 32 A
PŘEDPOKLÁDANÁ ROČNÍ SPOTŘEBA EL. ENERGIE(MWh/rok)	5,1

Předpokládaná hodnota jističů před elektroměrem :

12×32 A / 3P / B

VYTÁPĚNÍ

Z hlediska vlivu na životní prostředí se doporučují tepelná čerpadla vzduch-vzduch. Připojení na plyn se vzhledem k rentabilitě a vzdálenosti stávajícího vedení VTL nepředpokládá.

VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ

Plochy komunikací v plánovaném území budou nasvíceny pomocí nově zřízené osvětlovací soustavy veřejného osvětlení. V souladu s normou ČSN EN 13201-1 byla nová komunikace zařazena do třídy M6 (obytná zóna, omezení rychlosti vozidel na 30 km/hod). Podél vozovky řešené části budou na určených pozicích instalovány nové světelné body veřejného osvětlení. Předpokládá se použití LED svítidel 18 W/2.493 lm, osazených na ocelových bezpaticových stožárech výšky H=6,0 m.

Původně zvažované napojení nové soustavy VO na stávající zapínací body v obci (prostřednictvím napojení na nejbližší stávající stožár VO) není vhodné z pohledu technicko-provozních parametrů (úbytek napětí, impedanční smyčka). Z toho důvodu je uvažováno se zřízením nového odběrného místa a osazením nového zapínacího bodu VO (označeno jako RVO5). Napojení na distribuční soustavu bude zajištěno prostřednictvím stejného vývodu z trafostanice, jako napojení jednotlivých RD. Kabely budou uloženy v chodnících, v rostlém terénu a pod komunikací, prostorové umístění kabelů bude odpovídat ČSN 73 6005 – prostorové uspořádání sítí technického vybavení.

Energetická bilance VO : $P_i / P_s = 0,3 \text{ kW}$.

Předpokládaná hodnota jističe před elektroměrem : 25 A / 3P / B

Pozn.

Vodovodní a kanalizační potrubí včetně kabelových vedení elektro silnoproudu budou uložena v souběhu v navrhovaných komunikacích. Prostorové a výškové uložení bude v souladu s ČSN 73 6005 Prostorové uspořádání sítí technického vybavení.

Stavby vodních děl a venkovní rozvody zdravotně-technických instalací budou provedeny v souladu s platnými zákony a odvětvovými normami z materiálů schválených akreditovanými laboratořemi.

V místě křížení se stávajícím kabelovým rozvodem elektro či komunikačním vedením je nutná jeho přeložka.

B.5 OBČANSKÉ VYBAVENÍ, VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ A ZELEŇ

B.5.1 Občanské vybavení

Pro občanské vybavení zde není vymezena žádná speciální plocha. Byla prověřena potřeba umístění plochy pro nádoby na separovaný odpad a v řešené lokalitě vyhodnocena jako nejvhodnější plocha při východním okraji navrhovaného veřejného prostranství.

B.5.2 Veřejná prostranství

Nejmenší šířka veřejného prostranství jehož součástí je pozemní komunikace je 8 m. Plocha vymezená územním plánem, jako veřejné prostranství, je v této ÚS Z32 navržena zejména pro oddech a denní rekreaci obyvatel této lokality a v docházkové vzdálenosti pro další obyvatele z nejbližšího okolí. Toto veřejné prostranství pro oddech a denní rekreaci se nachází v k.ú. Javorník u Českého Dubu [733229] na pozemcích č. parc.: 572/2, 578/3, 579/3, 583/7, 783/1, 783/2, 783/4.

Těžištěm návrhu je piknikové místo s ohništěm a krytým dřevěným přístřeškem v tradičním stylu. Veřejné prostranství je rozděleno historickou a částečně zachovanou mezí na 2 části – spodní část je více v kontaktu s osídlením, horní více osluněná plocha s dětským hřištěm a lavičkami pak navazuje na stávající remízek a přechází do volné krajiny.

Obě plochy propojuje štěrková cesta proměnné šířky cca od 2 m do 4 m s lavičkami umístěnými podél a cesta z nášlapných kamenů. Orientace veřejné rekreační plochy je severní, z jihu je prostor stíněný lesem. Na rozhraní komunikace a parku budou vysázeny v nepravidelných rozestupech a malých skupinách stromy tak, aby pikniková plocha zůstala přehledná a vstup do komunikace bezpečný.

Podél nově navrhované komunikace na předzahrádkách domů budou jako solitérní stromy umístěny lípy srdčité (*Tilia cordata*) tak, aby se později jejich koruna promítla i do profilu ulice. Polohové vymezení je závazné a respektuje sjezdy na jednotlivé stavební pozemky, šachty a trasy inženýrských sítí a sloupy V.O.

Umístění nádob na separovaný odpad je vymezeno v severovýchodním cípu veřejného prostranství u stávající slepé komunikace, oddělené živým plotem. Sociální zařízení je vhodné řešit jako pronajaté suché WC s veškerým servisem, umístěné taktéž v severovýchodním cípu veřejného prostranství a v dosahu obslužné komunikace. Přístup z veřejného prostranství bude po pěšině z tzv. „placáků“.

B.5.3 Zeleň

Úpravy ploch – návrh ozelenění

Vegetace doprovázející výstavbu 12-ti rodinných domů má za úkol dotvořit jejich venkovský podhorský ráz. Budou použity domácí a zdomácnělé druhy dřevin, trvalek i bylin, travnaté plochy budou osety travino-bylinnými směsí. Řešené území se skládá z několika charakterů vegetace popsaných níže, ze stávající zeleně je snaha zachovat celkem 4 stromy vyznačené v situaci a v legendě.

Doprovodná vegetace komunikací – veřejný prostor

Tato vegetace se skládá ze stromového patra, pro které jsou vybrány druhy lípa (*Tilia cordata*) pro akcentaci míst, třešně (*Prunus avium*), ořešák královský (*Juglans regia*) a travnatobylinných pásů mezi obrubou komunikace a oplocením rodinných domů.

Parková úprava – veřejný prostor

Stromové patro parkové plochy budou opět tvořit domácí dřeviny charakteristické pro lokalitu návrhu, a to javor mléč (*Acer platanoides*), javor klen (*Acer pseudoplatanus*), jasan ztepilý (*Fraxinus excelsior*), dub zimní (*Quercus petraea*), lípa srdčitá (*Tilia cordata*). Keřové patro bude tvořit zejména stávající remízek, soliterně mohou být vysazovány hlohy (*Crataegus monogyna*), růže (*Rosa canina*), bezy (*Sambucus nigra*) atp. Pobytová plocha zůstane zachována ve stávajícím stavu lučního společenstva, seč bude nastavena dle intenzity využívání prostoru.

Předzahrádky

Předzahrádky byly vždy chloubou každého stavení, ať už byly užitkové nebo čistě okrasné (typicky v kombinaci obojího). Sortiment je nutný přizpůsobit stanovištním podmínkám. Pro inspiraci je zde výčet dobových rostlin charakteristický pro Podještědí :

Trvalky : orlíček obecný (*Aquilegia vulgaris*), hvězdnice novobelgická (*Aster novi belgii*), třapatka (*Echinacea purpurea*), čemeřice (*Helleborus sp.*), zběhovce plazivý (*Ajuga reptans*), kopretina (*Leucanthemum sp.*), kyprej vrbice (*Lythrum salicaria*), šalvěj hajní (*Salvia nemorosa*), rozchodník (*Sedum sp.*), a jiné.

Keře : vřes obecný (*Calluna vulgaris*), klokoč zpeřený (*Staphylea pinnata*), šeřík obecný (*Syringa vulgaris*), růže (*Rosa sp.*), bezy (*Sambucus nigra*, *Sambucus racemosa*), kaliny (*Viburnum opulus*, *Viburnum lantana*), dřínky a svídy (*Cornus sp.*), a jiné.

Léčivé a aromatické rostliny : máta peprná (*Mentha piperita*), levandule lékařská (*Lavandula angustifolia*), mateřídouška (*Thymus sp.*), dobromysl obecný (*Origanum vulgare*), yzop lékařský (*Hyssopus officinalis*), meduňka lékařská (*Melissa officinalis*).

Zahrady

Zahrady jsou zamýšleny tradičně, kostrou by měly být ovocné stromy, polokmeny, vysokokmeny, hranice pozemků a jejich nízké transparentní oplocení bude osázeno keři rybízu, angreštu, malinami, bezu, růžemi atp. Do sortimentu zahrad by neměli vstupovat cizokrajné druhy a exoticky vyhlížející kultivary. Konkrétní rozmístění a sortiment bude řešen až podle přání jednotlivých obyvatel domů. Vhodné a doporučené v těchto klimatických podmínkách jsou zejména : Jablň domáci (*Malus domestica*), hrušeň obecná (*Pyrus communis*), švestka domáci (*Prunus domestica*), třešeň obecná (*Prunus avium*), ořešák královský (*Juglans regia*). Součástí zahrad, které sousedí s bývalým výrobním areálem bude hustý opticky neprostupný volně rostoucí živý plot. Doporučené druhy jsou opět hloh jednosemenný (*Crataegus monogyna*), bez černý (*Sambucus nigra*), růže šípková (*Rosa canina*), svída krvavá (*Cornus alba*). Stejně tak, tam kde je žádoucí oddělit výstavbu od okolní krajiny, je vhodné použít dřeviny přirozené pro místní remízky.

TABULKA NAVRŽENÝCH DŘEVIN

				poznámka
Stromy				
1	Tilia cordata	lípa srdčitá	7 ks	podjezdná výška
2	Ovocný strom	krajová odrůda	3 ks	vysokokmen, špičák
3	Acer platanoides	javor mléč	1 ks	
4	Betula pendula	bříza bělokorá	2 ks	
5	Sorbus aucuparia	jeřáb ptačí	2 ks	vícekmén
Stromů celkem			15 ks	
Keře				
I-IV			600 m ²	
	Crataegus monogyna	hloh jednosemenný	100 ks	
	Rosa canina	růže šípková	120 ks	
	Sambucus nigra	bez černý	120 ks	
	Corylus avellana	líška obecná	100 ks	
	Ligustrum vulgare	ptačí zob obecný	150 ks	
II 578/3			415 m ²	
	Acer negundo	javor babyka	10 ks	
	Crataegus monogyna	hloh jednosemenný	50 ks	
	Cornus mas	dřín obecný	50 ks	
	Rosa canina	růže šípková	30 ks	
Keřů celkem			630 ks	

C) ETAPIZACE

Územní studie navrhuje jednotlivé etapy pro vlastní realizaci staveb v časové souslednosti. Obecně bude jakákoliv výstavba na stavebních pozemcích podmíněna vybudováním technické infrastruktury. Dopravní infrastruktura se musí realizovat najednou jako celek. Pokud by to bylo po etapách, budou se muset udělat dočasná obratiště pro nákladní vozidla na slepých částech komunikací. Takto navržené etapy (0 – I – II) zajistí jednak funkčnost dopravního provozu, ale také sníží náklady a zabrání poškození definitivního povrchu již realizované části komunikace (podrobně viz část D. Výkres etapizace).

- **0. Etapa** zahrnuje navržené inženýrské sítě uložené v přístupové komunikaci (včetně této komunikace, ale bez definitivního povrchu) **a je podmiňující pro etapy I. a II.**

- **I. Etapa** blíže zastavěné části obce zahrnuje realizaci 8 RD (1 – 8) + veřejné prostranství včetně části komunikace větve „A“ + „B“ s definitivním povrchem a osazením sloupů veřejného osvětlení.

- **II. Etapa** zahrnuje realizaci 4 RD (I – IV) s příjezdovou komunikací - větev „C“ s definitivním povrchem a osazením sloupů veřejného osvětlení. II. Etapa je podmíněna realizací I. Etapy.

Zásobování lokality pitnou vodou závisí od nalezení nového prameniště náhradou za vysychající zdroj vody v katastru obce a jeho napojení na stávající vodovod v obci, posouzení vydatnosti stávajících vodních zdrojů, sanace stávajících vodojemů a stávajícího vodovodního potrubí za účelem snížení ztrát ve vodovodní síti v obci.

Dle požadavku na řešení technické infrastruktury v „Zadání pro zpracování Územní studie „Plochy Z32“ - obec Proseč pod Ještědem“ bude u navrhované zástavby v této lokalitě (do doby realizace výstavby kanalizace a ČOV v obci) povolen individuální způsob likvidace splaškových vod v bezodtokových jímkách, dle potřeby vyvážených na stávající ČOV s volnou kapacitou v blízkém okolí.

Užívání staveb pro bydlení je podmíněno vybudováním a přivedením veškeré dopravní a technické infrastruktury v požadovaných kapacitách až k pozemku stavby a při jeho hranici.

Poznámka :

Podrobná specifikace nákladů na inženýrské sítě je uvedena v následujících tabulkách :

Investiční náklady na technickou infrastrukturu

Komunikace a zpevněné plochy :

Odborný odhad činí 4,35 mil bez DPH (cena je s rezervou 10%).

Investiční náklady elektro :

Světelné body (vč. kabelů, rozvaděče, výkopů) = 900.000,- Kč

IČ + PČ = 90.000,- Kč

Celkem = 990.000,- Kč - bez rezervačních poplatků 12x RD 3x32 A = 12 x 32 x 500 = 192.000,- Kč

Základní vyčíslení nákladů na vybudování infrastruktury pro jednotlivé stavby dopravní a technické ve formě tabulky.

STAVEBNÍ OBJEKTY	INVESTIČNÍ NÁKLADY	CELKEM	POZNÁMKA
Komunikace + z.pl.	4,35 mil.Kč	4,35	bez DPH, rezerva 10%
Rozvody NN, pojistkové skříně	?		
Veřejné osvětlení	?	0,99	
Celkem		5,34	

Vyčíslení nákladů na vybudování vodovodu a kanalizace

Popis	Jedn.	Kč/m (ks)	Kč	Celkem
Vodovod celkem z trub PE-HD SDR11 DN80/100 v pažené rýze v nezpevněném terénu v souběhu se splaškovou kanalizací	568,00	m	3 497	1 986 296
Přípojky HD-PE Ø 32 mm – v nezpevněném terénu pro 12 RD	12	ks	20 500	246 000
Venkovní rozvod vodovodu ZTI - HD-PE Ø 32 v nezpevněném terénu	266,00	m	2 300	611 800
Splašková kanalizace z PVC trub DN300 v pažené rýze v nezpevněném terénu v souběhu s vodovodem	346,50	m	9 640	3 340 260
Přípojky splaškové kanalizace			23 851	1 598 017
Venkovní rozvod splaškové kanalizace ZTI	67,00	m	2 851	191 017
Žumpa celoplastová samonosná stavebního objemu 5 m ³ osazená na betonovou desku	12	ks	21 000	1 407 000
Nakládání s šedými a dešťovými vodami po odečtu dotace				2 566 352

ÚZEMNÍ STUDIE - PLOCHA Z32 OBEC PROSEČ POD JEŠTĚDEM

zemní práce, bezpečnostní přeliv bioreaktoru,	PVC DN150	242,15	m	2 851	690 370
přítok šedých vod do bioreaktoru, výtlač vyčištěné vody,	PVC DN100	82,50	m	2 300	189 750
užitkový vodovod, dešťová kanalizace	PE DN32	261,90	m	1 800	471 420
	šachty D400	12	ks	10 300	123 600
AS-GW/AQUALOOP 6 REAKTOR		12	ks	79 800	957 600
AS-REWA Kombi 4 EO AKUMULACE		12	ks	54 150	649 800
Odborný posudek		12	ks	12 000	144 000
Doprava		12	ks	14 000	168 000
Uvedení ČOV do provozu		12	ks	16 000	192 000
Nakládání s šedými vodami - celkem					3 586 540
z toho dotace MŽP akce dešťovka		12	ks	-85 000	-1 020 000
Zasakování srážkových vod z komunikací					1 146 400
vsakovací objekt		65,00	m	17 000	1 105 000
filtrační šachta + vřpkový filtr		2	ks	20 700	41 400

Náklady na realizaci veřejného prostranství

Odborný odhad cca 300.000,- Kč.

D) REGULATIVY, VČETNĚ REGULAČNÍCH PRVKŮ PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

D.1 Regulační prvky plošného uspořádání

Výtah z územního plánu Proseč pod Ještědem (právní stav po 1. změně) :

Návrh souvislé zastavitelné plochy za areálem bývalého zemědělského střediska v dolní části sídla mimo vyvýšené pohledově exponované polohy na dotčených pozemcích dle tabulky na straně 22, k.ú. Javorník u Č.D. a Proseč p/J s maximálním umístěním 12 RD. Lokalita je vymezena jako plocha, ve které jsou podmínky pro její využití stanoveny touto územní studií.

GF 08 - BYDLENÍ rodinné domy, stavby rodinné rekreace

* *Hlavní využití - bydlení v rodinných domech, ve stavbách rodinné rekreace, víceúčelová plocha k vytvoření obytného prostředí*

* *Přípustné využití - stavby pro bydlení v izolovaných rodinných domech a ve stavbách rodinné rekreace*

- *stavby související dopravní infrastruktury (například komunikace, chodníky)*

- *parkovací stání pro osobní automobily, garáže pouze v souvislosti s hlavním využitím*

* *Nepřípustné využití - stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněným*

využitím

* *Podmíněné využití - drobné služby a provozovny (např. obchodní služby, ubytování, rehabilitace), chov drobného hospodářského zvířectva, nenarušující hygienické poměry bydlení, (hluk, prach, zápach, negativní vlivy dopravy)*

- *přístupnost zastavitelných ploch na pozemní komunikace*

* *Podmínky prostorového uspořádání*

- *stavby max. 1 NZ a podkroví s možností podsklepení, max. výška stavby 9,5m*

- *koeficient zastavěnosti pozemku max. KZP = 0,20, výměra min. 1 000 m²*

- *intenzita využití pozemku - koeficient zeleně min. KZ = 0,60*

- *hlavní stavby, doplňující stavby garáží, kolen, přednost sdružených objektů se stavbou hlavní*

- *výraz a charakter staveb bude blízký tradičnímu venkovskému domu*

GF 21.4 - VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

* *Hlavní využití - plochy veřejně přístupné každému bez omezení, sloužící k obecnému užívání*

* *Přípustné využití - zpevněné plochy, veřejná zeleň, parkové úpravy*

- *drobné stavby a zařízení doplňující funkci hlavního využití (např. pódia, přenosné konstrukce, přístřešky, dětská hřiště)*

- *související plochy dopravní infrastruktury (například parkoviště, komunikace, chodníky)*

* *Nepřípustné využití - stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím*

Vymezení zastavitelných ploch v rámci „Plochy Z32“

V „Ploše Z32“ je navrženo celkem 12 stavebních pozemků pro 12 rodinných domů s příslušenstvím. Zbývající část plochy tvoří komunikace a veřejná prostranství.

Další zastavitelné plochy (vymezené nad rámec zadání mimo hranici řešeného území), které vyplynuly z podrobnějšího zpracování územní studie jsou :

1/ Výhybna - nachází se v k.ú. Javorník u Českého Dubu [733229] na pozemcích č. parc.: 574/2, 577/1, 577/3, 580/4, 719.

V tabulce níže je uvedeno označení navržených stavebních parcel (resp. regulačních jednotek), jejich výměra, podíl KZP, ZP a KZ, popis jejich lokalizace, a tím i celková charakteristika. Plocha bydlení se vymezuje jako využití pro rodinné domy a stavby rodinné rekreace, pro využití bydlení a rodinné rekreace v rekreačních domech.

KZP = max. 0,20 - koeficient zastavěných ploch

KZ = max. 0,60 - koeficient zeleně (po odečtení zastavěných a zpevněných ploch)

KPP = max. 0,30 - koeficient podlažních ploch (HPP / plocha pozemku)

Zp. pl. = max, 0,20 (zpevněné plochy)

Tabulka regulace plošného uspořádání zástavby

Označení	Výměra Parc.	KZP max. 0,20 [m ²]	KZ max. 0,60 [m ²]	Zp. pl. [m ²]
1	1 313	262,6	787,8	262,6
2	1 344	268,8	806,4	268,8
3	1 014	202,8	608,4	202,8
4	1 015	203,0	609,0	203,0
5	1 028	205,6	616,8	205,6
6	1 068	213,6	640,8	213,6
7	1 079	215,8	647,4	215,8
8	1 018	203,6	610,8	203,6
I.ETAPA	8 879	1 775,8	5327,4	1 775,8
I	1 000	200,0	600,0	200,0
II	1 000	200,0	600,0	200,0
III	1 000	200,0	600,0	200,0
IV	1 004	200,8	602,4	200,8
II.ETAPA	4 004	800,8	2402,4	800,8
CELKEM	12 883	2 576,6	7729,8	2576,6

Celková výměra pozemků 1 – 8 RD.....8 879 m²

Celková výměra pozemků I – IV RD.....4 004 m²

Celková výměra pozemků RD (etapa I + etapa II).....**12 883 m²**

Celková výměra řešené lokality vč.veřejného prostranství činí dle zadání..**21 600 m²**

Minimální výměra pozemku pro rodinný dům je 1 000 m².

Koeficient zastavění všemi nadzemními stavbami nesmí překročit 20% plochy pozemku (15% stavba hlavní + 5% stavba vedlejší = 20%).

D.2 Regulační prvky prostorového uspořádání

01/ Umístění stavby na parcele

Na každém stavebním pozemku může být umístěn pouze jeden RD, vzájemný odstup sousedních RD je vyznačen v rámci regulační jednotky. Nepřipouští se přímá stavební návaznost dvou RD na sousedních pozemcích ani řadové RD. Umístění domů a orientace hřebene střechy po vrstevnicích (RD 3 - 8) nebo kolmo k nim (RD 1 – 2 a RD I – IV). Stavby hlavní (RD) i stavby doplňkové (doplňující stavby garáží, kolen, přednost sdružených objektů se stavbou hlavní; výraz a charakter staveb bude blízký tradičnímu venkovskému domu) musí být umístěny pouze uvnitř části vymezené stavební regulační čarou pevnou a volnou, které nelze překročit (s výjimkou doplňkových staveb garáží při komunikaci na stavebních pozemcích 3, 4, 5 a 6) a jejichž umístění je vyznačeno ve výkresu B. Hlavní výkres vč. dopravy a regulací.

Stavební čára pevná : *Stavba hlavní se jí musí dotýkat v celé délce štítové nebo okapové stěny, stavba doplňková se této čáry nemusí dotýkat*

Stavební čára volná : *Za tuto čáru nelze umisťovat stavby hlavní a stavby doplňkové. Stavby hlavní a stavby doplňkové se této čáry nemusí dotýkat.*

02/ Tvar a půdorys stavby

Obdélný půdorys o poměru stran minimálně 1 : 2. Půdorysné tvary staveb hlavních i vedlejších musí být pravoúhlé bez výstupků, balkonů, lodžii apod. Objem staveb je vyjádřený koeficientem podlažních ploch (KPP = 0,30), tj. podílem hrubých podlažních ploch (HPP) k ploše pozemku pro daný charakter zástavby (sedlové střechy vč. podkroví). Minimální zastavěná plochy stavby hlavní (stavby pro bydlení a pro rodinnou rekreaci) 15%. Minimální zastavěná plocha staveb souvisejících se stavbou hlavní 0% / maximální zastavěná plocha staveb souvisejících se stavbou hlavní 5% (jednotlivá garáž, terasa, přístřešek, přístavba) - viz Tabulka regulace plošného uspořádání zástavby.

03/ Terénní úpravy

Citlivé osazování stavby hlavní do terénu. Výrazně nezasahovat do reliéfu terénu násypy a zářezy - terénní úpravy pouze v nejbližším okolí domu (zářezy řešit vyrovnávací podezdívkou). Přímý kontakt (hlavních) obytných i hospodářských částí 1.NP s okolním terénem a zahradou. Neprovádět rozsáhlejší rovinaté terénní úpravy, plynulý reliéf terénu mezi sousedními pozemky. Opěrné zídky jen výjimečně (maximální výška 0,50 m, optimálně ze skládaných kamenů).

04/ Doporučené dispoziční řešení

Trojdílné – vstupní část v těžišti a uspořádání s přímou vazbou na terén :

1.NP : Hlavní obytná místnost s kuchyní - vstupní hala se schodištěm - zázemí domu a obytná místnost nebo garáž.

2.NP : Obytná místnost(i) - schodišťová hala - obytná místnost(i)

Orientace hlavní obytné místnosti v 1.NP je vždy do zahrady. Vstupní hala může být průchozí s druhým vstupem na zadní podélné straně domu. V návaznosti na hlavní obytnou místnost při osluněné straně domu je možné umístit terasu s bezbariérovým vstupem do zahrady (výšková úroveň minimálně 0,30 m nad terénem), terasa může být kryta lehkou dřevěnou konstrukcí. Zápraží může být při vstupní podélné straně domu jako vyvýšená a dlážděná část parteru částečně krytá přesahem střechy (výšková úroveň minimálně 0,30 m nad terénem, terasa může být součástí).

05/ Střecha a výška římsy a hřebene

Podlažnost přízemí a podkroví: Izolovaný RD, jedno nadzemní podlaží (1.NP) s podkrovím, které nemusí být obytné. Maximální výška římsy a 1.NP je 3,1 m ($\pm 0,000 = + 0,300$ nad přilehlým terénem). Maximální výška hřebene od úrovně 1.NP = 9,5 m ($\pm 0,000 = + 0,300$ nad přilehlým terénem). Rovnoramenná jednoduchá sedlová střecha o sklonu 45° s přesahy okapu a ve štítu u stavby hlavní, u stavby doplňkové se sklonem $20^\circ - 45^\circ$. Základna trojúhelníkového profilu střechy stavby hlavní je totožná s úrovní stropu v 1.NP. Nadezdívka obytného podkroví optimálně 1 300 mm. V dostatečné vzdálenosti od štítů možné umístění střešních oken nebo vikýřů úměrných proporcí a se sedlovou střechou se sklonem 45° . Umístění komína v ose hřebene nebo co nejbližší hřebeni střechy a v těžišti domu na jeho odvrácené podélné straně. Jednotlivé komínové průduchy sdružovány, maximálně dva komíny pro jeden RD.

06/ Členění fasády

Členění fasády v jednoduché formě celkového tvaru objektu. Symetrické umístění okenních otvorů, symetrické štíty a okenní otvory v nich. Umístění vstupu pouze ve střední části půdorysu (v těžišti) při podélné vstupní straně domu. Proporce okenních a dveřních otvorů musí být vyvážené po celém obvodu domu. Prosklené plochy v poměru 2 : 3 (minimálně 1 : 1 u vikýřů) v pravidelných rozestupech. V garáži nebo dílně u štítu domu alternativně bez oken. V Katalogu rodinných domů znázorněno umístění, proporce a minimální a maximální velikosti okenních otvorů.

07/ Přístavby a stavby vedlejší

Možnost přístavby nebo kolmého traktu celkového půdorysu tvaru L. Půdorys izolovaného domu tvaru obdélníku umožňuje přístavby terasy (verandy) i přístřešku pro osobní automobil (sklon $20 - 30^\circ$ u pultové střechy, $30 - 45^\circ$ u střechy sedlové, přízemní, lehké

dřevěné konstrukce částečně bez opláštění, střešní krytina v souladu se stavbou hlavní). Půdorys staveb doplňkových musí být pravoúhlý, pouze v rozsahu 1.NP. Svým hmotovým uspořádáním musí být stavby vedlejší přizpůsobeny stavbě hlavní, kterou nesmí nijak potlačit.

08/ Doprava v klidu

Pro každý RD jsou na stavebním pozemku řešena minimálně 2 odstavná stání pro automobily (garáž kapacity 1 stání + 1 stání na zpevněné ploše příjezdové komunikace). Garáže mohou být vestavěné jako součást stavebních objektů (RD 1 – 2 a RD I – IV) nebo pozemků k nim příslušejících realizované formou lehkého dřevěného přístřešku (RD 1 – 8 a RD I – IV). Příjezd ke garáži (1 stání) a plocha pro odstavení vozidla (1 stání) je určena polohou příjezdové komunikace a sjezdem v daném místě.

09/ Materiály

Harmonické kombinace, jednoduchost a čistota řešení. Tradiční materiály fasády – dřevo, kámen, hladká (vápenná) omítka. Jednoduché barevné a materiálové kombinace : světlé nevtíravé barevné odstíny pro omítky (ve škále od šedobílé až po světle pastelovou), tmavší odstíny pro nátěry doplňkových konstrukcí, okenních rámců, vjezdových vrat do garáže apod. Neutrální barevnost střešní krytiny (černá, šedá, hnědá, červená). Štíty u zděných domů jsou alternativně obloženy dřevěnými palubkami (neobkládat horizontálně). Vyloučeny jsou cizorodé materiály a prvky, rušivé prvky jako TV antény apod. umístit na odvrácených částech domu.

10/ Oplocení

Provedení oplocení všech stavebních pozemků bude jednotného charakteru bez podezdívek a transparentní do výšky 1,30 m v kombinaci se živým plotem na hranicích parcel mezi sousedními pozemky. Předzahrádky jsou oplocené orientované do veřejného prostranství při uliční čáře po celé délce pozemku v hloubce 6 m k hlavnímu štítu či fasádě domu (viz část B. Hlavní výkres vč. dopravy a regulací). V uliční čáře jsou umístěny branky otevíratelné dovnitř domovního předprostoru a vjezdové brány posuvné nebo vrata otevíratelná dovnitř. U sousedních pozemků musí oplocení navazovat, v případech svažitého terénu sleduje oplocení sklon terénu. Použité skladebné prvky oplocení jednoduché z přirozených přírodních materiálů (je doporučeno tradiční dřevěné oplocení s vertikálními plačkami). Umístění i vlastní konstrukce skříňní rozvodů inženýrských sítí (případně s umístěním niky pro popelnice) bude integrovaná, umístění tzv. „pilířků“ viz část B. Hlavní výkres vč. dopravy a regulací. Nepřípustné je budování ohradních zdí.

Úpravy s návrhem zeleně viz kapitola B.5.3 Zeleň

ODŮVODNĚNÍ

A) VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ VČETNĚ LIMITŮ VYUŽITÍ ÚZEMÍ A VAZEB ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ NA ŠIRŠÍ OKOLÍ

A.1 Vymezení řešeného území

Na „Ploše Z32“ jsou evidováni v současnosti dva vlastníci pozemků, rozhodování o změnách v území ale není podmíněno dohodou o parcelaci. Řešené území je mírně svažité směrem k jihozápadu a nachází se na ploše (Z32) navrhované územním plánem pro bydlení v rodinných domech. Je vymezeno stávající zástavbou rodinných domů a areálem bývalé přidružené výroby na východě, volnou krajinou na severu a západě a lesním pozemkem na jihu.

A.2 Limity využití území

Územní plán obce Proseč pod Ještědem vymezuje plochu Z32 jako jednu z celkového počtu 59 ploch změn.

- Část lokality se nachází v Území s archeologickými nálezy 03-32-06/1 (kategorie I)
- Limity využití území jsou dány zejména nadzemním vedením VN a trafostanicí na sloupech umístěnou v severovýchodním rohu lokality. Podle zákona č. 458/2000 Sb. §46 (3) ochranné pásmo je u nadzemního vedení 7 m (souvislý prostor vymezený svislými rovinami vedenými po obou stranách vedení ve vodorovné vzdálenosti měřené kolmo na vedení, která činí od krajního vodiče vedení na obě jeho strany a u transformační stanice dle (5)(b) 7 m (od vnější hrany půdorysu stanice všemi směry). Stávající kabelový rozvod elektro pro 2 rodinné domy je nutné přeložit v důsledku křížení s navrhovaným vodovodem a splaškovou kanalizací.
- Řešeným územím „Plochy Z32“ prochází komunikační vedení.
- Limitem jsou dále možnosti plnohodnotného dopravního připojení (profil šíře 5,5 m) a nedostatečná kapacita ČOV i obecního vodovodu
- Ochranné nezastavitelné pásmo lesa do zastavitelné plochy nezasahuje a činí dle platného územního plánu 28 m od hranice lesního pozemku
- Celá lokalita zabírá plochu zemědělského půdního fondu (mimo BPEJ I. a II.)
- „Plocha Z32“ plynule navazuje na zastavěné území vymezené územním plánem k 31.12.2015
- Celá lokalita leží na území Přírodního parku Ještěd (nařízení Libereckého kraje č. 5/2005 ze dne 31. 5. 2005 o zřízení Přírodního parku Ještěd), regulativy pro navrhovanou zástavbu 12-ti RD toto respektují :

Čl. 4

Výstavba v oblasti

(1) Výstavbu objektů a zařízení v parku je možné provádět výhradně v souladu se schválenou územně plánovací dokumentací. Do doby, než bude zpracována (projednání a zpracování návrhu), 2) řeší se umístění objektů a zařízení územním řízením, jehož nezbytnou součástí je souhlas příslušného orgánu ochrany přírody.

(2) **Při výstavbě (včetně rekonstrukcí a přístaveb) je nutno respektovat kulturní dědictví kraje. Proto je nutno dodržet venkovský ráz sídel a užívat stavební materiály a architektonické prvky tak, aby vnější výraz objektu byl blízký v daném místě převažující historické zástavbě.** Záměry, studie a projekty nových staveb a přestaveb stávajících objektů z hlediska dotčení krajinného rázu musí být předem projednány s orgánem ochrany přírody.

- Ochranná pásma stávajících inženýrských sítí na „Ploše Z32“.
- Ochranná pásma navržených podzemních inženýrských sítí, uložených do nové komunikace, jsou malého rozsahu a respektují platné ČSN. Vzdušná vedení nejsou navržena.

A.3 Vazby řešeného území na širší okolí

Proseč pod Ještědem je obcí místního významu se spádovými vazbami na vyšší centra osídlení do Liberce, Českého Dubu a Hodkovic nad Mohelkou. Dle PÚR leží území v rozvojové oblasti OB7, resp. koridoru rozvojové osy OS7. Sídlo má širší vazby k Mikroregionu Podještědí. Hlubocký a Rašovský hřeben tvoří historicky bariéru pro osídlení v Podještědí, kdy tato terénní morfologie omezovala a omezuje dopravní vazby do Liberce.

Dopravně je řešené území obslouženo napojením na místní bezejmennou komunikaci. Rozvolněný typ zástavby podhorské vesnice situované zejména po obou stranách silnice (Komunikace III/2789) bez centrální návsi výrazně omezuje vzájemné vazby obou částí obce, která je navíc dle terénní konfigurace rozdělená na horní a dolní Proseč. Lokální centrum obce se nachází u radnice, resp. blízké autobusové zastávky a prodejny potravin. Druhé lokální centrum obce je v okolí Sokolovny.

Jižně od řešeného území „Plochy Z32“ se u lesního pozemku navrhuje veřejné prostranství s dětským hřištěm. Vazby řešeného území na širší okolí jsou promítnuty do situace širších vztahů M 1 : 5000, kde jsou zobrazeny vazby na širší okolí dle platného územního plánu obce, ale i změny (dílčí úpravy) v technické infrastruktuře proti jeho koncepci.

B) VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNÍM PLÁNEM OBCE PROSEČ POD JEŠTĚDEM

Územní studie, vycházející z platného územního plánu obce Proseč pod Ještědem, posoudila, prověřila a navrhla řešení uvedené lokality, zejména veřejné infrastruktury, dělení pozemků a prostorové regulativy tak, aby s ohledem na místní podmínky vytvořila kvalitní obytné prostředí.

Plocha změny Z32 (plocha západně od bývalého zemědělského střediska, kde změny prověřuje tato územní studie) podle kapitoly „I“ ÚPO, je plocha s přítomností více (dvou) vlastníků pozemků.

Vymezení řešeného území je dáno platným územním plánem a Zadáním této územní studie, které stanovuje požadavky na územně technické, urbanistické a architektonické podmínky pro využití území, včetně určení zastavitelných ploch s využitím pro individuální bydlení dle podmínek územního plánu obce :

- Vymezení nezastavitelné části zastavitelných ploch
- Odstupy staveb a návaznost veřejného prostranství
- Způsob napojení na dopravní a technickou infrastrukturu
- Prostupnost území
- Vymezení prostorů komunikací
- Návrh parcelace pozemků
- Návrh vodovodu a kanalizace s čištěním odpadních vod
- Návrh rozvodů elektrické energie kabelového vedení NN a venkovního osvětlení
- Návrh zásobování vodou a nakládání s dešťovými vodami

Napojovací body pro technickou infrastrukturu respektují stávající trasy inženýrských sítí.

Předmětnou lokalitu a zástavbu dle ÚPO napojenou do MČOV a ČOV2 je možné napojit pouze do ČOV1, situované dle územního plánu na pozemcích parc. č. 594/5, 594/6 a 595/32 v k. ú. Javorník u Českého Dubu s odtokem do Prosečského potoka.

Napojení splaškové kanalizace z plochy Z32 je navrženo v rozporu se stávajícím územním plánem, ve kterém je uvažováno s napojením předmětné plochy spolu s 8 rodinnými domy do dočasné malé čistírny odpadních vod MČOV (cca 80 EO) na pozemku parc. č. 583/8 v k. ú. Javorník u Českého Dubu s odtokem předčištěných vod do občasné bezejmenné vodoteče. S odtokem do stejné vodoteče je navržena i čistírna odpadních vod ČOV2 (> 80 EO) na pozemku parc. č. 587 v k. ú. Javorník u Českého Dubu budovaná v rámci I. etapy výstavby kanalizace v obci.

Odtoky předčištěných vod do bezejmenné vodoteče z výše uvedených čistíren dle územního plánu jsou navrženy v rozporu se zákonem č. 254/2001 Sb., zákon o vodách a

o změně některých zákonů (vodní zákon). Dle vodního zákona lze předčištěné vody z čistíren odpadních vod (dále jen ČOV) nad 50 EO vypouštět pouze do vod povrchových, nikoliv do občasných vodotečí. Zasakování předčištěných vod do horninového prostředí lze pouze z ČOV do 50 EO. V kapitole B.3 je uvedeno, v souladu se zadáním studie, že ve výhledu bude lokalita napojena na obecní čistírnu odpadních vod v obci. Zpracovatel vodního hospodářství v předmětné studii upozorňuje, že v budoucnu s jejich likvidací na ČOV2 není možné z důvodu rozporu s platnou legislativou. V obci může být realizována pouze čistírna v územním plánu označena jako ČOV1 na pozemku parc.č. 594/5 v k.ú. Proseč pod Ještědem ve vzdálenosti 100 m od souvislé zástavby.

C) VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ

Magistrát města Liberec, úřad územního plánování, vypracoval Zadání územní studie v listopadu 2019 pod č. j. UP/7110/249309/19St – UPUP; CJ MML 271276/19

Studie splňuje následující požadavky Zadání :

1/ Vymezení území o výměře 2,16 ha respektuje Zadání a jeho grafické přílohy a je upřesněno dle aktuálního mapového podkladu

2/ Cíl a účel ÚS „Plochy Z32“ jsou splněny, řešení zajišťuje trvalý soulad přírodních, krajinných, civilizačních a kulturních hodnot v území

3/ Požadavky na využití území :

- Architektura a urbanismus respektuje tradiční venkovské prostředí a je ve svém pojetí kontextuální

- Dopravní řešení se opírá o prognózu generované dopravy 12-ti RD (odborným odhadem) prověřilo kapacitu navrhovaných křižovatek a komunikací

- Návrh řeší výstavbu ve více etapách vč. podmíněnosti výstavby – I. etapa je blíže zastavěné části obce zahrnuje 8 RD + veřejné prostranství, zatímco II. etapa zahrnuje 4 RD a příjezdovou komunikaci s definitivním povrchem

- Technická infrastruktura splňuje požadavky zadání, „Plocha Z32“ je řešena komplexně a v tzv. Etapě „0“ zahrnuje navržené inženýrské sítě včetně komunikace bez definitivního povrchu

- V rámci této ÚS „Plochy Z32“ je na základě Zadání prověřeno přilehlé veřejné prostranství, vymezené platným územním plánem

4/ Požadavky na obsah zpracování ÚS „Plochy Z32“ jsou respektovány

5/ Požadavky na rozsah zpracování ÚS Z32 a další technické požadavky jsou respektovány

D) VYHODNOCENÍ DŮSLEDKŮ ŘEŠENÍ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ, ZPF A PUPFL

Ovlivnění jednotlivých složek životního prostředí je možno rozdělit na vlivy na obyvatelstvo a na přírodu. Hygiena a ochrana zdraví jsou dány hygienickými předpisy, navrhovaná stavba neprodukuje žádné toxické látky. Stavba svým charakterem nezhoršuje ovzduší. Z dlouhodobého hlediska návrh stavby nebude mít negativní vliv na životní prostředí.

Vliv na přírodu a krajinu

Ochrana dřevin, ochrana památkových stromů, ochrana rostlin a živočichů, zachování ekologických funkcí a vazeb v krajině nejsou návrhem dotčeny. Stavba svým budoucím provozem nebude negativně ovlivňovat přírodu a krajinu, tudíž návrh nevyžaduje zvláštních ochranných opatření.

Hluk

Podle nařízení vlády č. 272/2011 Sb. se nejvyšší přípustná ekvivalentní hladina (hygienický limit) akustického tlaku A, $L_{Aeq, s}$, způsobená činnostmi spojenými s výstavbou v době od 7 do 21 hodin v chráněném venkovním prostoru vypočítá tak, že se k nejvyšší přípustné hladině (v daném případě $L_{Aeq} = 50$ dB) připočítá korekce +15 dB, v době od 6:00 do 7:00 a v době od 21:00 do 22:00 hod. korekce +10 dB, v noční době (22:00 až 6:00) lze uplatnit korekci +5 dB. Hygienický limit je tedy v době mezi 7. a 21. hodinou $L_{Aeq, 14h} = 65$ dB.

Ochrana před hlukem

Při předpokládaném průběhu prací nebude v okolí překročen platný hygienický limit pro hluk.

Voda

Nakládání s dešťovými vodami viz kapitola B.3 Kanalizace.

Odpady

Nakládání s odpady se řídí zákonem č. 185/2001 Sb. o odpadech ve znění dalších předpisů, dále vyhláškou č. 383/2001 Sb. o podrobnostech nakládání s odpady, vyhláškou č. 381/2001 Sb. Katalogem odpadů, ve znění pozdějších předpisů a dále legislativou v oblasti ochrany vod. Podle zákona je každý původce odpadu povinen předcházet vzniku odpadů, omezovat jejich množství a omezovat jejich nebezpečné vlastnosti. Již vzniklé odpady je každý původce povinen buď sám využít nebo trvale nabízet k využití jiné právnické či fyzické osobě. Nelze-li odpady jinak využít, je původce povinen zajistit

zneškodnění odpadu. Původce odpadu, tedy provozovatel nebo vlastník objektu, je povinen vést evidenci o množství a způsobu nakládání se vzniklým odpadem. Způsob vedení evidence je stanoven § 20 zákona č. 185/2001.

Vyhodnocení důsledků na ZPF a PUPFL

Územní studie se týká katastrálních území Proseč pod Ještědem a Javorník u Českého Dubu, v obci Proseč pod Ještědem, v okrese Liberec.

1. Dotčené pozemky

Číslo parcely	umístění na zemědělské půdě/ nezemědělské půdě
571/1	zemědělská půda
571/3	zemědělská půda
578/1	zemědělská půda
579/1	nezemědělská půda
579/2	zemědělská půda
583/6	zemědělská půda
583/10	zemědělská půda
583/15	zemědělská půda
585/3	zemědělská půda
570/1	zemědělská půda
572/2	nezemědělská půda
591/8	nezemědělská půda
719	zemědělská půda
783/1	zemědělská půda
783/2	nezemědělská půda
783/4	zemědělská půda

Na ploše Z32 nedochází k záboru lesního půdního fondu. Z výřezu ÚP v příloze je patrné, že lokalita navazuje na zastavěné území obce.

2. Trvalý Záběr zemědělské půdy

Předpokládaný záběr zemědělského půdního fondu je uveden v následující tabulce.

Parcela č.	druh pozemku	celková rozloha v rámci Z32 (m ²)	rozloha dle BPEJ (m ²)	kód BPEJ	třída ZPF	ochrany
571/1	trvalý travní porost	3386	3386	73144	V	
571/3	trvalý travní porost	341	341	73144	V	
578/1	trvalý travní porost	4140	4023 117	73144 71512	V III	
579/2	trvalý travní porost	220	168 52	73144 71512	V III	
583/6	trvalý travní porost	3452	2145 1307	71512 73114	III V	
583/10	zahrada	4	4	71512	III	
583/15	trvalý travní porost	87	87	71512	III	
585/3	trvalý travní porost	3088	3088	71512	III	
570/1	trvalý travní porost	2182	27 2155	71512 73144	III V	
719	trvalý travní porost	163	163	71512	III	
783/1	trvalý travní porost	131	63 68	73144 71512	V III	
783/4	trvalý travní porost	155	155	71512	III	

3. Dočasný záběr zemědělské půdy

Dočasný záběr zde není navrhován, proto na ploše není navržena rekultivace zpět na zemědělskou půdu.

4. Funkční využití

Podle platného územního plánu obce Proseč pod Ještědem je plocha Z32 vedena jako návrhová plocha pro bydlení – rodinné domy, stavby rodinné rekreace.

5. Charakteristika půd dle BPEJ

Kvalita zemědělské půdy je charakterizována kódem BPEJ (bonitovaná půdně ekologická jednotka) a třídou ochrany ZPF (I. až V.), které jsou vyznačeny v příložených situacích.

Zároveň jsou zde vyznačeny plochy zabírané zemědělské půdy.

kód BPEJ	třída ochrany	rozloha (m ²)	základní charakteristika půdy
71512	III	5 906	Luvizemě modální a hnědozemě luvické, včetně oglejených variet na svahových hlínách s eolickou příměsí, středně těžké až těžké, až středně skeletovité, vláhově příznivé pouze s krátkodobým převlhčením
73144	V	11 443	Kambizemě modální až arenické, eubazické až mezobazické na sedimentárních, minerálně chudých substrátech-pískovce, křídové opuky, permokarbon, vždy však lehké, bez skeletu až středně skeletovité, málo vododržné, výsušné

Na ploše Z32 nedochází k záboru lesního půdního fondu.

6. Zastoupení půd dle tříd ochrany ZPF a BPEJ

Zemědělská půda je v řešeném území zastoupena středně kvalitní půdou s třídou ochrany III o výměře **5 906 m²** a méně kvalitní půdou s třídou ochrany V o výměře **11 443 m²**.

7. Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby a zemědělských usedlostech

V zájmovém území se žádné objekty staveb prvovýroby ani zemědělské usedlosti nenacházejí.

8. Údaje o existenci závlah, odvodnění a staveb k ochraně pozemků před erozní činností

Dle výřezu z LPIS přiloženého ke zprávě není v řešeném území vybudováno žádné meliorační zařízení ani zde není žádné protierozní opatření.

9. Údaje o plochách a koridorech, které obsahují zemědělskou půdu I. nebo II. třídy ochrany

Na řešené lokalitě se nenachází půda s třídou ochrany I. a II.

10. Údaje o dotčených sítích účelových komunikací

Na řešené zemědělské půdě se nenachází zemědělské účelové komunikace (viz. letecký snímek –zemědělské účelové komunikace v příloze).

11. Údaje o nacházejících se dobývacích prostorech a chráněných ložiskových územích

Žádné dobývací prostory ani chráněná ložisková území se na řešeném území nenacházejí.

E) STANOVISKA PŘÍSLUŠNÝCH SPRÁVCŮ SÍTÍ

Stanoviska příslušných správců sítí jsou archivována u zpracovatele.

F) ÚDAJE O POČTU LISTŮ „ÚS“ A POČTU VÝKRESŮ K NÍ PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

TEXTOVÁ ČÁST - POČET LISTŮ

- titulní list 1x A4 + obsah 1x A4,
- ÚS závazná část 20x A4, ÚS odůvodnění 9x A4
- celkem 31 stran textu

GRAFICKÁ ČÁST - POČET LISTŮ

- 4 výkresy formátu 3x A4
- přílohy 7x A3

POUŽITÉ PODKLADY :

- Doprava (PPÚ s.r.o., Ing. Vejražka)
- Celkové vodohospodářské řešení (Ing. Málková)
- Elektro – NN + VO (Ing. Procházka)
- *Vyhodnocení důsledků územní studie na ZPF (Ing. Jendřejčková)*

V Praze dne 31.7.2020

Ing. arch. Ivan Hnízdil a kolektiv

č. autorizačního osv. ČKA 00477