

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Akce:	Územní studie ÚS.4 Křižany, centrum jih (v textu též studie, ÚS.4)
Fáze:	Návrh
Pořizovatel:	Magistrát města Liberec Odbor územního plánování Nám. Dr. E. Beneše 1, 460 59 Liberec 1
Objednatel	Obec Křižany Křižany 340 463 53 Křižany
Zhotovitel:	Ing. arch. Jiří Plašil Fučíkova 137/10, 460 01 Liberec 5
Číslo zakázky zhotovitele:	006/2024
Datum zpracování:	10/2024

AUTORSKÝ KOLEKTIV

Vedoucí projektant	Ing. arch. Jiří Plašil
Zodpovědný projektant	Ing. arch. Jiří Plašil
Dopravní infrastruktura	Ing. Ladislav Křenek
Energetická infrastruktura	Ing. Ondřej Šrek
Vodohospodářská infrastruktura	Ing. Leoš Slavík

**Záznam o schválení využití územní studie
„Územní studie ÚS.4“, Křižany, centrum jih****Využití územní studie SCHVÁLIL:**

Magistrát města Liberec, Odbor územního
plánování, Oddělení úřadu územního plánování

DATUM SCHVÁLENÍ VYUŽITÍ: 24. 6. 2025**POŘIZOVATEL:** Magistrát města Liberec**Zuzana Kučerová**

oprávněná úřední osoba pořizovatele,
Odbor územního plánování

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI		
NÁVRH		
	Kapitola	Strana
A	Analýza území	3
B	Návrh urbanistické koncepce	4
C	Podmínky plošného a prostorového uspořádání	6
D	Návrh řešení dopravní infrastruktury	14
E	Návrh řešení technické infrastruktury	15
F	Návrh řešení občanského vybavení, veřejných prostranství a zeleně	18
G	Etapizace	19
ODŮVODNĚNÍ		
	Kapitola	Strana
H	Vyhodnocení souladu s územním plánem	21
I	Vyhodnocení splnění zadání	21
J	Údaje o počtu listů ÚS.4 a počtu výkresů k ní připojené grafické části	23

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI		
	Výkres	Měřítko
1	Situace širších vztahů	1:5000
2	Hlavní výkres včetně regulací	1:1000
3	Výkres dopravy	1:1000
4	Výkres inženýrských sítí	1:1000
5	Výkres etapizace a VPS	1:1000

NÁVRH

A ANALÝZA ÚZEMÍ

SPECIFICKÉ CHARAKTERISTIKY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

V současném stavu je i řešené území tvořeno zemědělskou půdou vysokého stupně ochrany včetně historických meliorací a částečně náletovou zelení údolní nivy Ještědského potoka (zohledněno v platném ÚP Křižany). Jedná se o doplnění zastavitelného území obce v těsné návaznosti na obecní centrum.

Území je téměř rovnoměrně sklonité severozápadním směrem ve sklonu cca 10%, severní a západní okraj podél přilehlého úseku bezejmenného vodního toku je obrostlý náletovou zelení, vnitřní část řešeného území je až na část určenou pro výstavbu ČOV bez dřevinného porostu. Pozemky jsou v současném stavu extenzivně zemědělsky využívány jako trvalý travní porost.

Řešené území má i přes severozápadní orientaci svahu výraznou atraktivitu místa z hlediska potenciální kvality bydlení díky zejména ve vztahu k obklopující volné krajině a výhledům na jižní stranu Ještědského hřbetu, limitující bude blízkost obecní ČOV a zemědělsko výrobního objektu, řešitelná technickými prostředky.

Z hlediska geologického se předpokládá, že obytné území bude celkově homogenní, část pro ČOV může obsahovat více nivních sedimentů. Na zvětralém žulovém podloží se nachází humoidní vrstva. Na základě provedeného průzkumného hydrogeologického vrtu pro studnu, HVK-2671 lze usuzovat, že základové podmínky i podmínky pro vsakování jsou vhodné. To bude v následných fázích projektové přípravy prověřeno hydrogeologickým průzkumem.

Z hlediska vlastnického je podstatná část lokality s potenciálem stanoveným v zadání ÚS.4 na 8 RD (BD) včetně plochy pro ČOV ve vlastnictví objednatele studie – obce Křižany, část obytného území s kapacitou 2 RD je ve vlastnictví soukromého subjektu.

VAZBY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ NA ŠIRŠÍ OKOLÍ

Z hlediska širších vazeb je řešené území umístěno sice za okrajem pásově uspořádaného historického osídlení obce, avšak navazuje na hlavní obecní centrum umístěné na křižovatce krajských silnic ve vzdálenosti 200 m severozápadně. Navíc je téměř celá proluka mezi obecním centrem a řešenou lokalitou dle ÚP Křižany vyplněna rozvojovými plochami pro obslužné funkce obce – volnočasový areál, domov seniorů, mateřská škola, veřejné prostranství.

Lokalita má z hlediska automobilové dopravy luxusní napojení na krajskou silnici, železniční stanice Křižany je umístění 2 km severně na opačném konci obce, infrastrukturní systémy, ať už existující nebo plánované, jsou vesměs umístěny v ose podélného pásu osídlení obce do vzdálenosti 100 m.

Kromě bezejmenného vodního toku určeného k revitalizaci se v blízkém ani vzdálenějším kontaktu s lokalitou nevyskytují prvky zvláště chráněné přírody.

Z hlediska teoretických vazeb bydliště – pracoviště je potenciál lokality omezený na nemnoho místních pracovních příležitostí, práci z domova a především na dojížďku do střediskových sídel. Na druhé straně má lokalita vynikající vazby na širší rekreační zázemí Ještědského hřbetu.

Výkres širších vztahů (1) 1:5000 není zmenšeninou zákresu koncepce řešení z Hlavního výkresu (2) 1:1000, nýbrž zobrazuje vazby na širší okolí z generalizovaného pohledu ÚP Křižany.

LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Limity využití v řešeném území a v jeho těsném kontaktu představují:

- vedení inženýrských sítí včetně ochranných pásem - VN nadzemní elektrické vedení včetně ochranného pásma,
- území s archeologickými nálezy ÚAN I.03-13-24/1,
- ložisko nerostných surovin P9417700

- zemědělská půda I. a II. třídy ochrany,
- meliorace na zemědělské půdě
- vydaná územní rozhodnutí v daném území (nebyla identifikována),
- veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury VD-Z38 – přístupová komunikace do lokality z krajské silnice,
- veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury VD-Z37 – místní komunikace pro uložení inženýrských sítí,
- veřejně prospěšná stavba technické infrastruktury VT-Z46 – pro obecní čistírnu odpadních vod,

Přesné umístění limitujících prvků bylo zjištěno u příslušných správců inženýrských sítí, a správce územně analytických podkladů (MML).

B NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE

Návrh zástavby vychází ze základních regulačních podmínek stanovených v územním plánu, které jsou schváleny pro jednotlivé regulační bloky (plochy s rozdílným způsobem využití). Zároveň vychází z analýzy problémů, potenciálů a bariér území a zadání územní studie.

Územní studie navrhuje využití území v souladu s ÚP pro bydlení v rodinných domech s možností uspořádání jako dvojbytové nebo dvojdomy (variantně malých bytových domech obdobného objemu), přičemž důraz je kladen na maximální soulad navrhované zástavby se sídelní strukturou této části obce, kterou však nelze s ohledem na odlišné vstupní podmínky mechanicky opakovat, vč. systému zeleně a propojení komunikačního systému. Navržené řešení zohledňuje limity v území a navrhuje příslušná opatření k eliminaci zásahu do nich.

Při respektování maximálního limitu ÚP je území rozděleno na 10 stavebních pozemků pro RD (BD), při jejichž uspořádání kolem nové vnitřní páteřní komunikace byly respektovány hranice vlastnických vztahů. Nejsou potřebná, a tudíž navržena uvolnění území od vedení technické infrastruktury.

Při návrhu územní studie byla provedena pracovní analýza různých typologií a jejich možné aplikování na území. Výsledkem je návrh zástavby doporučených typů větších samostatně stojících dvojbytových rodinných domů venkovského typu (objemově srovnatelných 4 bytových BD) velikostí odpovídající v této části obce se vyskytujícím stavbám. Objekty RD (BD) jsou dispozičně prověřeny s tím, že graficky dokumentované půdorysy využívají dostupného koeficientu zastavění, možností osazení na svažitém terénu, oslunění a výhledů do navazující rekreační krajiny.

Návrh 10 nových RD (BD) odpovídá demografické analýze provedené pro ÚP, ze které vyplynula opodstatněnost zařazení předmětné lokality do zastavitelných ploch.

Územní studie je vypracována s prvky regulačního plánu (regulační čáry, výšky)

Odůvodněním prostorové struktury relativně pravidelně uspořádané zástavby RD (BD) jsou vstupní podmínky homogenní konfigurace severozápadního svahu řešeného území a dosavadní charakter zástavby historického území centra obce, s nímž není lokalita přímo propojena.

Hierarchizace prostorů zástavby rodinnými domy se omezuje na veřejné a soukromé prostory, přičemž kromě k pobytu a rekreaci využitelných komunikací charakteru obytné zóny se pro lokalitu nenavrhuje samostatné veřejné prostranství.

Lokalita je koncipována s dvojím dopravním připojením na krajskou silnici s umožněnou veřejnou pěší prostupností jak do navazující rekreační krajiny, tak směrem k historické části obecního centra severním směrem novou pěšinou s lávkou umístěnou na obecních pozemcích za hranicí řešeného území studie.

Lokalita i přes svůj rozsah a pronikání do volné krajiny nenarušuje koncepci krajinné zeleně ÚP, vnitřní kostru sídelní zeleně tvoří především uliční zelené pásy s možností umístění vjezdů na pozemky a uličních stromořadí.

Prostorově významnější dřeviny vytváří izolační pás mezi obytnou zástavbou a plochami pro ČOV a podnikatelské aktivity.

Přestože obec nezažívala v posledních letech masivní výstavbu rodinných domů a s tím spojený nárůst obyvatel, v územním plánu se koncepčně připravila nejen na napojení lokality na dopravní a technickou infrastrukturu, ale i na umístění adekvátního občanského vybavení v její těsné blízkosti.

Dopravní koncepce popsaná v samostatné kapitole vychází především z umístění nové hlavní obslužné komunikace se dvěma napojeními na krajskou silnici III. třídy na Družcov a zajištění obytného charakteru veřejných prostranství.

Lokalita není napojena na systém MHD, celá je však v docházce 600 m od zastávek autobusové dopravy v centru obce.

Územní studie navrhuje maximální retenci dešťových vod na vlastních obytných pozemcích a jejich řízené odvádění ze zpevněných částí veřejných prostranství se zdržením v nové retenční nádrži v areálu ČOV.

Pomocí hlavních obytných stavebních objektů je dotvářen hlavní uliční prostor obytné ulice.

Územní studie na řešeném území o výměře 26.948 m² vymezuje:

- 17.642 m² rozvojových pozemků pro bydlení o velikosti 8m stavebních pozemků 7.570 m² pro RD (BD) na pozemcích obce a 2 x 5036 m² pro RD na soukromých pozemcích s celkovou kapacitou 20 - 36 nových bj.

C PODMÍNKY PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ FUNKČNÍ USPOŘÁDÁNÍ

Lokalita bude využita pro bydlení v souladu s podmínkami územního plánu - plochy smíšené obytné venkovské (SV), které umožňují mimo jiné i umístění občanského vybavení místního významu integrovaného v rodinných domech. Funkční regulativ těchto ploch je územní studií oproti ÚP upřesněn takto:

SV – SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ

HLAVNÍ VYUŽITÍ

trvalé bydlení

rodinné domy

bytové domy

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

rekreační a volnočasové aktivity

stavby a plochy pro rodinnou rekreaci obdobného charakteru trvalého bydlení

oplocení

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

za obecné podmínky

prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hledisek významu v širším území, narušení kvality prostředí, resp. pohody bydlení, charakteru a kapacity napojení na infrastrukturu, vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů

rekreační a volnočasové aktivity

podružné stavby pro obsluhu, občerstvení, fyzickou i duševní hygienu, pokud budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy

správa a údržba

podružné stavby pro skladování, servisní činnosti nesloužící pro hořlavé, chemické látky, které mohou způsobit znečištění životního prostředí

dopravní infrastruktura

parkování a garážování OA, pokud nebude narušen krajinný ráz

integrované stavby a zařízení

občanské vybavení, nerušící výroba, chovatelská a pěstitelská činnost, odstavování vozidel – garáže, pokud bezprostředně souvisí s hlavním nebo přípustným využitím

informační zařízení do 8 m² informační plochy, pokud nebude narušen krajinný ráz

krajinné úpravy

vodní toky a vodní plochy do 300 m², parkové, sadovnické a zahradnické úpravy, pokud budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy

základní vybavenost území

terénní úpravy s vyloučením těžebních prací a skládek odpadů, opěrné zdi, hráze, propustky a přemostění

krajinné úpravy, revitalizace upravených vodních toků a údolních niv, mokřady, plošné a liniové prvky ochranné a doprovodné zeleně

dopravní obsluha, účelové pozemní komunikace, místní komunikace, případně s vyloučením motorové dopravy, veřejná prostranství, pěší stezky,

technická infrastruktura, liniové stavby a plošně nenáročná zařízení (do 200 m²) vodovodů, kanalizace, zásobování energiemi, elektronických komunikací, osvětlení, odstraňování odpadů
rekreační a volnočasové aktivity, mobiliář, turistické přístřešky pro ukrytí a odpočinek
kulturní dědictví, stavby drobné architektury kulturního dědictví bez místností pro bydlení a rekreaci
snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a odstraňování jejich důsledků
ochrana území před povodněmi, záplavami, suchem, erozí, hlukem, exhalacemi (např. suché poldry, průlehy, příkopy, větrolamy, zasakovací pásy, protihlukové zdi aj.
oplocenky a ohradníky

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

zejména využití, u kterého existuje zjevné riziko, že naruší pohodu bydlení a kvalitu prostředí plochy smíšené obytné venkovské.

TW – TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA – VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

HLAVNÍ VYUŽITÍ

technická infrastruktura

odvádění a čištění odpadních vod

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

není definováno

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

za obecné podmínky:

prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hledisek významu v širším území, narušení kvality prostředí, resp. pohody bydlení sousedních ploch, charakteru a kapacity napojení na infrastrukturu, vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů

správa a údržba

podružné stavby pro skladování, servisní činnosti sloužící bezprostředně k zajištění hlavního využití

dopravní obsluha

parkování OA sloužící bezprostředně k zajištění hlavního využití

integrované stavby a zařízení

nerušící výroba, odstavování vozidel – garáže bezprostředně související s hlavním využitím

informační zařízení

do 8 m² informační plochy, pokud nebude narušen krajinný ráz

krajinné úpravy

vodní toky a vodní plochy do 300 m², parkové, sadovnické a zahradnické úpravy, pokud budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy

oplocení

slouží bezprostředně k zajištění bezpečného provozování hlavního využití

základní vybavenost území

terénní úpravy s vyloučením těžebních prací a skládek odpadů, opěrné zdi, hráze, propustky a přemostění

krajinné úpravy, revitalizace upravených vodních toků a údolních niv, mokřady, plošné a liniové prvky ochranné a doprovodné zeleně

dopravní obsluha, účelové pozemní komunikace, místní komunikace, případně s vyloučením motorové dopravy, veřejná prostranství, pěší stezky,

technická infrastruktura, liniové stavby a plošně nenáročná zařízení (do 200 m²) vodovodů, kanalizace, zásobování energiemi, elektronických komunikací, osvětlení, odstraňování odpadů

rekreační a volnočasové aktivity, mobiliář, turistické přístřešky pro ukrytí a odpočinek

kulturní dědictví, stavby drobné architektury kulturního dědictví bez místností pro bydlení a rekreaci

snížování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a odstraňování jejich důsledků

ochrana území před povodněmi, záplavami, suchem, erozí, hlukem, exhalacemi (např. suché poldry, průlehy, příkopy, větrolamy, zasakovací pásy, protihlukové zdi aj.

oplocenky a ohradníky

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

zejména využití, u kterého existuje zjevné riziko, že naruší celistvost a funkčnost plochy technické infrastruktury, jeho nároky na kvalitu prostředí, resp. pohodu bydlení omezí hlavní funkci plochy technické infrastruktury

HX – SMÍŠENÉ VÝROBNÍ JINÉ

HLAVNÍ VYUŽITÍ

není definováno

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

obslužné a výrobní funkce

nerušící výroba, řemeslná výroba, sklady, opravny, autoservisy, zahradnictví, skleníkové areály, technické služby obce, sběrné dvory

chovatelská a pěstitelská činnost i nad rámec samozásobitelské produkce

oplocení

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

za obecné podmínky:

prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hledisek významu v širším území, narušení kvality prostředí, resp. pohody bydlení sousedních ploch, charakteru a kapacity napojení na infrastrukturu, vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů

správa a údržba

podružné stavby pro skladování, servisní činnosti, sloužící bezprostředně k zajištění přípustného využití

dopravní infrastruktura

kapacitní parkování a garážování OA, NA, autobazary sloužící bezprostředně k zajištění přípustného využití

integrované stavby a zařízení

bydlení správce, majitele, občanské vybavení, nerušící výroba, chovatelská a pěstitelská činnost odstavování vozidel – garáže, bezprostředně související s přípustným využitím

informační zařízení

do 8 m² informační plochy, pokud nebude narušen krajinný ráz

krajinné úpravy

vodní toky a vodní plochy do 300 m², parkové, sadovnické a zahradnické úpravy, pokud budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy

základní vybavenost území

terénní úpravy s vyloučením těžebních prací a skládek odpadů, opěrné zdi, hráze, propustky a přemostění

krajinné úpravy, revitalizace upravených vodních toků a údolních niv, mokřady, plošné a liniové prvky ochranné a doprovodné zeleně

dopravní obsluha, účelové pozemní komunikace, místní komunikace, případně s vyloučením motorové dopravy, veřejná prostranství, pěší stezky,

technická infrastruktura, liniové stavby a plošně nenáročná zařízení (do 200 m²) vodovodů, kanalizace, zásobování energiemi, elektronických komunikací, osvětlení, odstraňování odpadů rekreační a volnočasové aktivity, mobiliář, turistické přístřešky pro ukrytí a odpočinek

kulturní dědictví, stavby drobné architektury kulturního dědictví bez místností pro bydlení a rekreaci snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a odstraňování jejich důsledků

ochrana území před povodněmi, záplavami, suchem, erozí, hlukem, exhalacemi (např. suché poldry, průlehy, příkopy, větrolamy, zasakovací pásy, protihlukové zdi aj.

oplocenky a ohradníky

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

zejména využití, u kterého existuje zjevné riziko, že vyvolá omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů stávajících navazujících pozemků jiné funkce, negativní účinky na kvalitu prostředí a pohodu bydlení sousedních pozemků překročí přípustné hygienické limity

PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ

I přes původní rostlý venkovský charakter zástavby Křižan je nová parcelace a zástavba lokality navržena v relativně uspořádaném provedení s ohledem na nedostatek podnětů na homogenním pozemku.

Řešená část lokality pro bydlení, technické vybavení a drobné podnikání obdélníkového tvaru je prostorově vymezená v proluce zastavěného území za okrajem nivy Ještědského potoka. Pravidelná struktura zástavby vyplňuje prostor mezi zemědělsko výrobním areálem a volnočasovým areálem rozšířeného centra obce, přičemž ohraničení lokality stávající náletovou zelení bude koncepčně doplněno.

Podmínky prostorového uspořádání dané územním plánem Křižany v jednotlivých regulačních blocích (plochách s rozdílným způsobem využití) dolním řádkem celkového kódu jsou v územní studii upřesněny při zachování 1. pozice (SV, TW, HX) = funkce plochy s rozdílným způsobem využití, 2. pozice (2) = výšková hladina, 3. pozice (10, 15, 20) = koeficient zastavění nadzemními stavbami (Kn), 4. pozice (60, 70, 80) = koeficient zeleně (Kz).

Územní studie na pozemcích Technická infrastruktura – vodní hospodářství (TW) neřeší detailní rozmístění staveb, které bude předmětem specializované projektové dokumentace.

Územní studie na pozemcích Smíšené výrobní jiné (HX) reguluje zástavbu v souladu s regulativem územního plánu HX.2.15.70.

Územní studie na pozemcích Smíšené obytné venkovské (SV) upřesňuje regulativ územního plánu stanovený pro celou plochu Z44 na SV.2.15.70 rozdílně pro západní uliční blok určený pro 2 objekty hlavního využití na SV.2.10.80 a pro střední a východní uliční blok určené pro 4 + 4 objekty hlavního využití na SV.2.25.60.

Územní studie řeší umístění staveb rodinných, bytových a nebytových domů v rámci regulačních uličních a stavebních čar.

Uliční čáry definují rozhraní uličních bloků, oddělují stavební pozemky od veřejných prostranství, přičemž definují umístění oplocení.

Stavební regulační čáry vymezují v rámci uličního bloku, resp. stavebního pozemku prostor pro umístění staveb jak vůči veřejnému prostranství, tak vůči vnitrobloku nebo sousedním pozemkům, stavební regulační čáru volnou, která je použita pro řešení území k zajištění rozvolněné struktury zástavby, nelze překročit, avšak zástavba nemusí zasahovat až k ní.

Přesto je dokumentované doporučené umístění RD / BD řešeno tak, aby tvořily uliční frontu, která přispěje k definování urbánního prostoru a pobytového charakteru obytných ulic.

Minimální odstup stavebních regulačních čar od veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace, je v místních dostatečných prostorových podmínkách 6,0 m tak, aby automobily při výjezdu z vrat garáží umožnily jejich uzavření, a přitom stály na vlastním pozemku, předprostor zároveň tvoří návštěvnická parkovací stání,

minimální odstup stavebních regulačních čar od sousedních pozemků je rovněž 6,0 m, minimální vzájemná vzdálenost samostatných RD / BD 12 m.

Koeficient zastavění (K_n) nadzemními stavbami, který určuje výměru části regulačního bloku (přiměřeně i pozemku), která může být zastavěna nadzemními stavebními objekty, je na pozemku HX respektován dle ÚP 15%.

V uličních blocích vznikajících dělením plochy SV je K_n při celkovém zachování hodnoty 15% upraven v západní části na 10%, což definuje při výměře stavebních pozemků cca 5.000 m² dostatečnou výměru zastavitelné části 500 m² pro umístění RD i případných hospodářských objektů, ve střední a východní části je K_n upraven na 25% s cílem dosažení zastavitelnosti pozemků o výměře cca přes 900 m² objekty RD / BD o zastavěné ploše aspoň 200 m².

Koeficient zeleně (K_z), který určuje výměru části regulačního bloku (přiměřeně i pozemku), kterou musí zaujímat zeleň, resp. přirozená vodní plocha, bude na pozemku HX respektován dle ÚP 70%. Na pozemcích v uličních blocích SV je hodnota K_z příslušně přizpůsobena hodnotě K_n na 80%, resp. 60% při zachování celkové hodnoty 70% na celé ploše dle ÚP. V těchto hodnotách jsou uplatněny na každém stavebním pozemku.

Výměra části stavebního pozemku, zbývající do 100% může být zpevněna komunikacemi, terasami, bazény bez zastřešení apod.

Výšková hladina zástavby bude přizpůsobena terénním podmínkám, protože relevantní stávající zástavba v bezprostředním okolí neexistuje. Přípustné je max. 1 podzemní podlaží případně částečně vystupující nad terén, 2 nadzemní podlaží a 1 zakončující podlaží tvořené klasickým podkrovím se sedlovou střechou s hřebenem rovnoběžným s delší stranou půdorysu.

V celkovém součtu je výška RD max. 9 m, výška BD max. 12 m, měřeno mezi nejnižším bodem upraveného terénu a nejvyšším bodem hlavní konstrukce stavby v souladu s ÚP. Z tohoto určení výšky jsou vyčleněny vstupy do podzemních podlaží a anglické dvorky v celkové délce 6,0 m na jeden objekt RD / BD.

V souladu s územním plánem stanoveným rázem krajiny KR3 se navrhuje se rodinné, resp. bytové domy venkovského charakteru v pravidelném uspořádání respektujícím konfiguraci terénu, orientaci ke světovým stranám a pobytové části zahrad se zájmem na vytvoření uličních prostorů.

RD venkovského charakteru je samostatně stojící stavba pro bydlení malého měřítka s maximálně 2 bytovými jednotkami, která může mít maximálně 1 nadzemní podlaží + 1 obytné podkroví, hmoty hlavních i doplňkových staveb obdélníkového půdorysu o poměru stran min. 1,5, převažující sedlovou střechu (na doplňkových částech – vikýř, garáž, kůlna možná plochá střecha).

BD venkovského charakteru je samostatně stojící stavba pro bydlení malého měřítka s maximálně 4 bytovými jednotkami, která může mít maximálně 2 nadzemní podlaží + 1 obytné podkroví, hmoty hlavních i doplňkových staveb obdélníkového půdorysu o poměru stran min. 1,5, převažující sedlovou střechu (na doplňkových částech – vikýř, garáž, kůlna možná plochá střecha).

Na pozemcích soustředěných v pravidelném uspořádání převažují obytné zahrady s výrazným uplatněním uměle koncipované sídelní zeleně tvořené domácími druhy.

Stavby RD / BD budou ctít ráz okolní krajiny, kontext a měřítko historické zástavby obce i kvality architektonického detailu.

Tvar stavebních objektů se upřesňuje poměrem stran obdélníkového půdorysu více než 1,5 : 1 s tím, že vyloučeny jsou srubové stavby všech typů a RD typu „bungalov“ s 1 NP a šikmou střechou o sklonu menším než 40°, které jsou v místním prostředí cizorodým prvkem.

Na jediné přípustných sedlových střechách o sklonu 40° – 50° se připouští osazení fotovoltaických panelů.

Nároky na přesun zemních hmot a budování opěrných zdí budou omezeny na nutné navázání úrovní zde nepříliš členitého terénu na jednotlivá podlaží RD / BD tak, aby nebyly umísťovány na předem vyrovnaný terén.

Doplňkové stavby (např. přístřešky pro uskladnění nářadí), které budou umístěny v zadní části pozemků, ne směrem do hlavního uličního prostoru, musí být v estetickém i proporčním souladu se stavbou hlavní.

Oplocení směrem do veřejného prostranství se navrhuje bez nadzemní podezdívky s minimální mírou transparentnosti 40% do výšky max. 1,5m. (nevztahuje se na živé ploty doplněné řídkým pletivem), mezi jednotlivými pozemky postačí drátěné pletivo.

Na fasády budou použity nátěry lomených odstínů přírodních barev nebo obklady přírodními materiály v přirozeném zbarvení.

Mimo stavební pozemky řešené koeficientem zeleně budou zpevněné plochy veřejných prostranství minimalizovány, ve vhodných případech budou použity vysoce vody propustné povrchy.

Uspořádání vnitřního uličního prostoru určeného pro smíšený provoz pěších a vozidel je utilitární, v doprovodných pásech je lemován jednostrannou alejí drobných dřevin a další okrasnou zelení keřových porostů nekolidující s vjezdy na pozemky tvořícími výhybny, parkovacími místy a ochrannými pásmy místních inženýrských sítí.

Detailní řešení uspořádání veřejných prostranství je s ohledem na regulaci zástavby stavebními regulačními čarami a s tím spojené pouze doporučené umístění stavebních objektů přesunuto do dalších stupňů projektové přípravy, která bude řešena již v spolupráci s konkrétními stavebníky.

Na plochách pro bydlení se stanovuje požadavek zajistit při respektování platnosti ČSN 73 6110 pro obyvatele min. 1 stání / 100 m² CUP bytů + pro návštěvníky 1 stání / 1 000 m² CUP bytů.

Parkovací stání osobních automobilů rezidentů a jejich návštěv budou řešena na vlastním pozemku, garáže se doporučují z důvodů tepelně technických řešit jako samostatné, avšak z důvodů uživatelského komfortu a proporcí staveb stavebně propojené s domem.

Parkování návštěvníků lokality je možné podle jejich charakteru na vlastních pozemcích RD nebo na parkovacích pásech v rámci vymezených dopravně zklidněných komunikací, vzhledem k vypočtené maximální kapacitě 36 nových BJ se jedná o cca 5 návštěvnických stání.

Stanoviště popelnic budou řešena na vlastním pozemku formou kiosků zabudovaných do kompaktní části oplocení spojené s kiosky inženýrských sítí a upevnění vstupních bran.

Místo pro sběr tříděného odpadu je umístěno na veřejném prostranství při západním vstupu do lokality u obecního parkoviště pro DPS a další občanské vybavení (MŠ) tak, aby bylo dobře dostupné, avšak nenarušovalo pobytovou kvalitu veřejného prostoru.

Sjezdy na pozemky budou navrženy tak, aby byl minimalizován zábor půdy.

Výstavbou nesmí dojít k narušení hydrologických a odtokových poměrů území.

Koncepcí lokality je nově zajištěna pěší prostupnost územím v návaznosti na navazující území krajiny.





D NÁVRH ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

ŠIRŠÍ VZTAHY

Lokalita ÚS Křižany, centrum jih je jednoznačně definována prvky vyšší dopravní kostry – krajskou silnicí II/592, která je v ÚP navržena k převedení do silnic III. třídy, kategorie silnice je S 7,5/60. Na tuto komunikaci je ve dvou místech lokalita dopravně připojena. Způsob a podmínky napojení byly projednány s KSSLK.

DOPRAVNÍ SÍŤ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Dopravní obsluha řešeného území je s ohledem na jeho tvar a způsob připojení navržena novou zokruhouvanou dopravně zklidněnou komunikací se smíšeným provozem v obousměrném částečně dvoupruhovém uspořádání – kategorie MO2 8,5/5,5/20, částečně jednopruhovém uspořádání – kategorie MO2 8/4/20.

Úsek napojující tuto smyčku na vyšší dopravní kostru – krajskou silnicí II/592 je navržen rovněž se smíšeným provozem v obousměrném dvoupruhovém uspořádání – kategorie MO2 9/6,5/20, resp. 8,5/6/20.

Šířka veřejného prostranství odpovídá variantě umístění rodinných domů s ohledem na to, že případná výstavba bytových domů ji nebude s ohledem na stanovené prostorové regulativy kapacitně výrazně převyšovat (rodinný dvojdom se dvěma byty přes 100 m² CUP generuje 4 osobní automobily stejně jako bytový dům se čtyřmi byty do 100 m² CUP).

Zklidnění dopravy bude dosaženo fyzickými úpravami komunikací (ne pouze pomocí dopravního značení), např. s využitím prvků obytná ulice (podle TP 103).

Hlavní dopravní prostor vozovek dopravně zklidněných komunikací zaujímá 4,0 m, 5,5 m resp. 6,5 m, chodníky se nenavrhují, případné objíždění vozidel v jednopruhových úsecích je možné v celé trase u vjezdů na pozemky nebo v křižovatkových napojeních.

Bezmotorová doprava je součástí hlavního uličního prostoru. Návrhová rychlost je 20 km/h – režim „obytná zóna“.

Detailní uspořádání komunikací uvnitř řešeného území je ve studii specifikováno pouze orientačně s ohledem na pouze doporučené umístění stavebních objektů a tím i vstupů a sjezdů na pozemky.

Navržené prostorové uspořádání a stavebnětechnické řešení komunikací umožní dosáhnout veškeré zástavby v lokalitě vozidly těžké požární techniky, záchranných složek i „technologické dopravy“ (výstavba, odpady, stěhování apod.).

BEZMOTOROVÁ DOPRAVA, MHD

Návrh dopravy je zpracován tak, aby odpovídajícím způsobem řešil situaci i pro pěší a cyklisty zejména z hlediska prostupnosti území.

Při stavebním uspořádání komunikací v lokalitě jako „obytná zóna“ je obecně zajištěn bezpečný obousměrný průchod a průjezd pro účastníky provozu bezmotorové dopravy územím.

Umístění cyklotrasy č.25,3007 na krajské silnici není návrhem územní studie dotčeno.

Z hlediska MHD je řešené území obslouženo z autobusových zastávek umístěných v centru obce s docházkou maximálně 300 m do celé lokality, což je společně s intenzitou autobusových spojů přiměřeně motivující pro využití MHD na úkor IAD.

Železniční zastávka Křižany je umístěna na opačném konci obce ve vzdálenosti cca 2 km.

DOPRAVA V KLIDU

Trvalá odstavná stání a garáže residentů v počtu maximálně 44 stání (8 x 4 stání v 8 BD, 2 x 4 stání ve 2 rodinných dvojdomcích, 4 stání pro objekt smíšené funkce) budou řešena ve stavebních objektech integrovaných nebo připojených k objektům RD / BD nebo volně umístěná na pozemcích k nim příslušejících. Parkovací stání pro vozidla návštěvníků lokality v minimálním počtu 5 stání jsou umožněna v rámci detailních úprav dvoupruhových úseků dopravně zklidněných komunikací.

HLUK Z DOPRAVY

Rozvojová lokalita není ani okrajově zasažena hlukem ze stávající krajské silnice oddálené od východní hranice lokality.

E NÁVRH ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

VODOVOD

Výpočet potřeby vody pro návrhovou lokalitu

Pitná voda						
Denní potřeba vody		obyvatelstvo	100	l/os.den		
		vybavení	10	l/os.den		
Denní potřeba vody		obyvatelstvo	110	l/os.den		
Koeficient denní nerovnoměrnosti		Kd =	1.5			
Koeficient hodinové nerovnoměrnosti		Kh =	2.1			
Počet obyvatel (EO)		RD	5	EO		
Průmyslové a obslužné plochy		zaměstnanci	70	l/os.den		
potřeba vody						
OBJEKT	počet	celkem	denní pr.	denní max.	max.hod.	
	jednotek, m ²	(EO, ZAM.)	m ³ /den	m ³ /den	l/s	l/s
RD-návrh	38 BJ	190	20,90	31,35	0,36	0,76
občanské vybavení-návrh	-	-	-	-	-	-
průmysl-návrh	-	-	-	-	-	-
Celkem	38 BJ	190	20,90	31,35	0,36	0,76

Pozn.: do denní potřeby vody na obyvatele byla započítána i potřeba případně integrovaného občanského vybavení, nebyla vyčíslována zvlášť

objekt smíšené funkce na ploše Z45 je bilancován jako RD o dvou bytových jednotkách

V obci je vybudován veřejný vodovod se čtyřmi tlakovými pásmy. Vlastníkem vodovodu je obec Křižany, provozovatelem Severočeské vodovody a kanalizace a.s.

Obec má vlastní vodní zdroj v bývalém fluoritovém dolu Křižany a vrtanou studnou v Žibřidicích.

ÚP Křižany podporuje rozšíření vodovodu z dostatečných vlastních zdrojů zejména do rozvojových ploch vymezených v ÚP Křižany včetně řešené lokality.

Nejbližší stávající vodovodní řad je uložen 200 m východně od řešeného území v ulici U pošty. Na tento řad bude lokalita napojena přes přívodní řad délky cca 240 m vedený v souladu s návrhem ÚP podél silnice II. (III.) třídy k lokalitě ÚS.5.

Alternativou je řešení koordinované se záměrem obce na vybudování domova seniorů, v takovém případě postačí připojení délky 20 m k zakončení vodovodu pro tento záměr. V obou variantách navazuje pro území ÚS.4 prodloužení přívodního řadu o 115 m.

V uliční síti lokality bude z přívodního řadu realizován nový zokruhovaný veřejný uliční řad z trub plastových HDPE 90, jednotlivé vodovodní přípojky k RD budou provedeny v profilu PE 32.

Napojení přípojek na nový veřejný vodovod bude řešeno vždy v přímém úseku vodovodního řadu navrtávací armaturní sestavou se zemním uzávěrem. Ukončení přípojky na pozemku bude řešeno vodoměrovou sestavou osazenou v šachtě za hranicí pozemku (za oplocením), případně bude vodoměr umístěn v RD při splnění podmínek daných standardy provozovatele.

Na navrženém veřejném vodovodu budou dle požadavku provozovatele osazeny v potřebném počtu provozní hydranty DN 80, z nichž vybrané budou sloužit HZS.

Na vodovodu bude provedena taková zkouška při přetlaku 1,5 MPa. Před uvedením do provozu bude provedena dezinfekce vodovodu.

Nepřipouští se individuální zásobování pitnou vodou.

SPAŠKOVÁ KANALIZACE

Bilance odpadních splaškových vod odpovídá bilanci pitné vody.

V obci není vybudována kanalizace pro odvod odpadních splaškových vod. Odpadní splaškové vody z jednotlivých nemovitostí jsou zachycovány v septicích či žumpách s přepady zaústěnými do Ještědského potoka a dalších vodních toků.

ÚP Křižany navrhuje v lokalitách, kde lze ekonomicky sdružit kanalizaci pro odvedení odpadních splaškových vod, vybudovat novou dílčí stokovou síť s jejich odpovídajícím čištěním na místních ČOV. Tyto parciální systémy jsou navrženy v rozvojových lokalitách Křižany centrum jih, Křižany u cihelny, Žibřidice centrum a v Křižanech pro zástavbu k nádraží.

Konkrétně pro řešenou lokalitu je vymezena nová zastavitelná plocha Z.46 technické infrastruktury – vodní hospodářství pro místní ČOV1. Projekční příprava této ČOV v současnosti probíhá s tím, že bude řešena jako modulární s prvotním napojením lokality ÚS.5 a současným, resp. následným rozšířením pro napojení lokality ÚS.4. Odtok z ČOV bude zaústěn do Ještědského potoka.

Napojení lokality na ČOV bude provedeno uliční stokou délky cca 170 m vedenou v páteřní komunikaci lokality ÚS.4 v předstihu pro odkanalizování lokality ÚS.5.

Při koordinovaném řešení se záměrem obce na vybudování domova seniorů lze nahradit samostatné čištění pro objekt domova seniorů připojením na tuto stoku a dalším rozšířením ČOV1.

V uliční síti lokality budou z této stoky vevedeny nové krátké veřejné uliční řady splaškové kanalizace. Gravitační stoky budou navrženy z materiálu KTH DN 300 se spády dle konfigurace terénu minimálně 1,0%. Na trubních vedeních kanalizace budou rozmístěny revizní šachty v max. vzdálenosti 50 m a na všech lomových bodech. Krytí trubních vedení je uvažováno min. 1,5 m.

Jednotlivé objekty RD budou do veřejných stok napojeny pomocí samostatných kanalizačních přípojek DN 150-200. Přípojky budou napojeny přímo do revizních šachet na stokách. Z každého objektu bude samostatně vyvedena vnitřní kanalizace, která bude na tyto kanalizační přípojky napojena.

V celé řešené lokalitě se nepřipouští individuální likvidace odpadních vod.

DEŠŤOVÁ KANALIZACE

V lokalitě není vybudována stávající dešťová kanalizace. V okolí se nachází Ještědský potok procházející těžištěm obce a další vodní toky. Dešťové vody jsou odváděny pomocí příkopů struh a propustků do potoka a vsakovány do terénu.

Likvidace dešťových vod tam, kde to dovolují lokální poměry, poměry v podloží a stupeň případného znečištění těchto vod bude řešena především jejich vsakováním do terénu v místě, přitom nebudou změněny odtokové poměry v území.

Srážkové vody ze střech a zpevněných částí soukromých pozemků, pokud je to možné, budou likvidovány na příslušném pozemku akumulací do retenčních nádrží s řízeným odtokem a druhotným využíváním (zálivka, užitková voda) nebo zasakováním (vypouštěním přes půdní vrstvy do vod podzemních).

Komplexní řešení dešťové kanalizace se navrhuje v souvislosti s budováním páteřní obslužné komunikace. Čisté dešťové vody z veřejných prostranství budou sváděny pomocí otevřených zasakovacích příkopů podél komunikací retenční nádrže navržené na ploše ČOV1, velikost nádrže určí hydrotechnický výpočet.

Pro napojení jednotlivých objektů/pozemků budou do odvodňovacích příkopů zřízeny samostatné havarijní dešťové kanalizační přípojky DN 150. Obecně by nemělo dojít k navýšení stávajícího odtoku z území.

Dešťová voda z parkovacích stání by měla být odváděna přes odlučovač ropných látek.

Jako variantní řešení se nabízí svádění čisté dešťové vody z veřejných prostranství pomocí obrub k uličním vpustím a jimi do vsakovacích bloků, jejichž velikost a vzájemné vzdálenosti určí hydrotechnický výpočet – předběžně 1 vsakovací blok na 200 m² zpevněné komunikace.

KOMPLEXNÍ POHLED NA ENERGETIKU ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ, ENERGETICKÁ BILANCE

Řešené území nemá úplné energetické vybavení. Primárně využitelnou energií je zde při obtížné dostupnosti zemního plynu, který je veden vysokotlakým plynovodem cca 950 m jižně lokality, elektrická energie.

Důležitým potenciálem v území je využití obnovitelných zdrojů energií – využívání tepelných čerpadel, sluneční energie pomocí solárních kolektorů nebo fotovoltaických panelů, rekuperace tepla a pod.

Pro navrženou výstavbu v řešeném území lze po ověření nedostupnosti zemního plynu předpokládat následující skladbou energetických vstupů:

- vytápění - tepelná čerpadla, sluneční energie, elektrická energie
- ohřev TUV - elektrická energie, sluneční energie, tepelná čerpadla
- domácí technologie - elektrická energie

Energetická bilance má pouze informativní charakter. Je velmi obtížné určit vývoj cen jednotlivých druhů energií, od kterého se vyvíjí poptávka na trhu.

Energetická bilance řešené lokality:

Druh výstavby	Počet b.j.	Elektrická energie	Zemní plyn	Ostatní energie
		P _{max} (kW)	P _{max} (kW)	P _{max} (kW)
RD izolované	38	228	-	380
Celkem	38	228	-	380

VYTÁPĚNÍ

Řešená lokalita není v dosahu systému CZT, potažmo SZTE.

Podle současného trendu bude vytápění lokality řešeno nestandardním i když stále více se prosazujícím způsobem. Tepelná energie bude získávána pomocí tepelných čerpadel umístěných na vlastním pozemku. Jako doplňkový zdroj tepla bude využita elektrická energie s velkým podílem zisků z fotovoltaiky – tomu odpovídají i výše uvedené bilance energií.

ZEMNÍ PLYN

S využitím zemního plynu se nepočítá.

ELEKTRICKÁ ENERGIE

Provozovatelem distribuční soustavy (PDS) v širším zájmovém území je ČEZ distribuce a.s. Elektrická energie se v této části obce rozvádí nadzemním vedením VN 35 kV v trase po jižním okraji lokality s VN nadzemní odbočkou vyvedenou severním směrem podél zemědělského areálu pro připojení stávající trafostanice T7.

Zástavbu lokality lze na elektrickou energii napojit ze dvou směrů – prodloužením NN kabelových rozvodů již vyvedených z trafostanice T16 vybudované v předstihu pro lokalitu ÚS.5 a jejich propojením do posílené trafostanice T7.

Po posílení trafostanice T7 budou z ní vyvedeny nové podzemní kabelové smyčky 3 x 240 + 120 AYKY tak, aby bylo možné připojení provozovat ze dvou stran v případě poruchy na jednom z kabelů. V rámci těchto rozvodů budou osazeny rozpojovací skříně. Na jednotlivých objektech u hlavních vstupů budou osazeny přípojkové skříně typu SS102, ze kterých budou následně připojeny elektroměrové rozvaděče umístěné uvnitř objektů.

Ve Výkresu inženýrských sítí (3) jsou rozvody NN zobrazeny jako součást sdruženého koridoru kabelů NN, spojů a VO.

Posílení T7 a rozvodů NN bude dle energetického zákona po zaplacení požadovaného poplatku řešit samostatně PDS.

Návrh přípustných typů střech objektů RD / BD – sedlové o sklonu 40° – 50° a jejich orientace vychází vstříc požadavku na umístění solárních panelů.

VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ

Pro soustředěnou zástavbu rozvojové lokality nelze počítat s napojením na stávající rozvody, je však třeba zřídit nové zapínací místo, které územní studie navrhuje u trafostanice T7.

Veřejné osvětlení lokality bude rozvedeno po řešeném území v dopravně zklidněných ulicích.

Kabely veřejného osvětlení se budou pokládat v souběhu s rozvody NN při respektování minimálních vzdáleností dle ČSN 73 6005. Ve Výkresu inženýrských sítí (3) jsou rozvody VO zobrazeny jako součást sdruženého koridoru kabelů NN, spojů a VO.

Veřejné osvětlení bude budováno v souladu se souborem norem ČSN EN 13211. Rozvod veřejného osvětlení bude proveden kabelem CYKY 4 x 25 mm². Po celé délce bude uložen do kopoflexu Ø63 mm.

Podle podrobné dokumentace budou osazeny stožáry o maximální výšce 5 m, svítidla budou zvolena tak, aby respektovala zásady pro minimalizaci světelného znečištění (svítidla vyzařující v základní vodorovné poloze pouze do dolního poloprostoru /ULR = 0 %/; světelné zdroje, které nevyzařují více než 10 % energie ve vlnových délkách 500 nm. Pokud tento parametr není známý, použijí se světelné zdroje s náhradní teplotou chromatičnosti nejvýše 3000 K /CCT ≤ 3000 K/. Světelné zdroje budou použity výhradně ve svítidlech pro tyto zdroje přímo určených viz. např.: https://www.mzp.cz/cz/svetelne_znecistení

SPOJE

V dosahu řešeného území neprochází žádné podzemní ani nadzemní komunikační vedení.

Řešené území není dotčeno radioreleovými trasami vedenými obvykle ve výšce, která nemůže být výstavbou RD dotčena.

V lokalitě budou v souběhu s trasami NN a VO rozvedeny místní telekomunikační rozvody podle zájmu odběratelů i dodavatelů telekomunikačních služeb. Ve Výkresu inženýrských sítí (3) jsou zobrazeny jako součást sdruženého koridoru kabelů NN, spojů a VO.

F NÁVRH ŘEŠENÍ OBČANSKÉHO VYBAVENÍ, VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ A ZELENĚ

OBČANSKÉ VYBAVENÍ

Řešená lokalita navazuje na centrum obce přes plochy, určené územním plánem Křižany pro rozvoj občanského vybavení – domov seniorů s příslušnými sociálními a hygienickými službami, mateřská škola, sportovně rekreační areál včetně obecního parkoviště.

V samotné lokalitě pak nejsou samostatné pozemky pro občanské vybavení navrhovány. Funkční regulativy ploch smíšených obytných venkovských si po úpravě pro územní studii zachovaly přípustnost umísťování integrovaného občanského vybavení do domů určených pro bydlení.

Specifické občanské vybavení může být umístěno i na ploše Z45 funkce HX – smíšené výrobní jiné.

VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ

Přirozenou součástí lokality navrženého soustředěného občanského vybavení v rozšířeném centru obce za východním okrajem řešeného území bude samostatné veřejné prostranství.

Lokalita svojí výměrou cca 2,7 ha zakládá zákonný důvod pro návrh veřejného prostranství o výměře 5%. To je splněno umístěním cca 1.750 m² plochy s víceúčelovou nádrží, objektem pro sběr tříděného odpadu a altánem uzavírajícím lineární prostor ze západu na pomezí rozšířeného centra obce a nové obytné zástavby. Parkový charakter nové „návsí“ je doplněn místem pro sousedské setkávání s výhledy a osluněním, dětským hřištěm, prolézačkami, hřištěm (petanque), lavičkami, pítky.

Obytné ulice tvoří veřejná prostranství, která jsou vzhledem variantnímu řešení napojených obytných objektů jako tříbytových rodinných domů nebo čtyřbytových bytových domů o stejné maximální užitkové ploše, a tudíž dopravní zátěži, navržena v úsporné šířce 8,0 m odpovídající venkovské zástavbě rodinných domů.

ZELENĚ

Na jižním okraji, kde lokalita přechází do volné krajiny, stejně jako na západním okraji, kde je bezejmenným vodním tokem oddělena od zemědělského areálu, jsou obytné pozemky ohraničeny pásy stávající sídelní zeleně, které umožní zachování a doplnění nekomponovaných dřevinných a keřových porostů tvořících přírodní prostorový předěl mezi lokalitou a okolní krajinou.

Uvnitř lokality jsou navrženy jednoduché parkové úpravy na veřejném prostranství omezené ochranným pásmem nadzemního VN vedení, prostory obytných ulic jsou doplněné doprovodnými pásy zeleně s možností umístění vstupů na pozemky a osazené jednostranným uličním stromořadím, keřovými porosty, resp. květinovými záhony respektujícími uložení inženýrských sítí a rozhledové poměry.

Zahrady obytných domů budou při respektování koeficientu zeleně řešeny individuálně s použitím, pokud možno, domácích listnatých dřevin a habrových živých plotů. V další fázi projekční přípravy lokality bude předložen podrobný návrh sadových úprav (počet a druhové složení dřevin, spon a způsob výsadeb apod.).

G ETAPIZACE

Řešení navrhované územní studií je zcela v souladu s platným ÚP Křižany. S ohledem na tento fakt a vlastnické vztahy, na tvar a způsob navázání lokality na zastavěné území obce a na jednoznačnost navržené koncepce se navrhuje principy etapizace spočívající v realizaci výstavby směrem od rozšířeného centra nejprve na pozemcích obce a dále pak západním směrem k zemědělskému areálu, přičemž výstavbu RD následné etapy lze realizovat až po zahájení realizace aspoň 50% výstavby RD / BD v předchozí etapě.

Podmiňující infrastrukturu lze realizovat jako jeden celek, přičemž je velmi pravděpodobné, že její podstatná část bude budována pro realizaci ÚS.5 v dřívějším termínu. Vzhledem ke zkušenostem z dosavadního postupu přípravy území a mnohonásobnému průniku zájmů obce a investora zástavby ÚS.5 lze předpokládat bezproblémové uzavření plánovací smlouvy řešící koordinaci prací i financování.

Přirozená je podmíněnost uvedení prvních RD / BD v lokalitě do užívání realizací 1. etapy obecní ČOV o odpovídající kapacitě a dále podmíněnost uvádění jednotlivých rodinných / bytových domů do užívání dokončením příslušných úseků podmiňujících přístupových komunikací a podél nich uložených inženýrských sítí.

Zahájení užívání staveb v jednotlivých částech lokality označených jako „etapy podmíněné“ je závislé na dokončení příslušného komunikačního napojení a napojení inženýrských sítí označeného jako „etapy podmiňující“ příslušnými barvami ve Výkresu etapizace (4).

Pro realizovatelnost staveb podmiňující infrastruktury lze využít institutu veřejně prospěšných staveb vymezených v ÚP Křižany a zakreslených rovněž ve Výkresu etapizace (4). Jedná se o VT-Z46 pro realizaci ČOV1, VD-Z37 pro uložení inženýrských sítí a VD-Z38 pro realizaci hlavní přístupové komunikace do lokality.

ORGANIZACE VÝSTAVBY

V případě, že zástavba lokality bude realizována jako celek podnikatelským subjektem, resp. obcí, bude se řídit plánem organizace výstavby a stanovenou etapizací.

Druhou možností je, že výstavba nebude s ohledem na finanční a logistické možnosti vlastníků rozprodaných pozemků představovat časově a prostorově koordinovanou akci. Kupci stavebních pozemků nejsou vždy stavebníky, se kterými by bylo možné postup organizace výstavby dohodnout, natož aby měli jasné představy o časovém horizontu realizace staveb.

Za této situace je málo pravděpodobné přijmout rigidní plán organizace výstavby vycházející z výše uvedené etapizace, který by ji umožnil realizovat v optimálním sledu při spravedlivém zapojení všech vlastníků pozemků a následně stavebníků, např. na základě plánovací smlouvy, do realizace podmiňujících investic.

Toto řešení je závislé na zájmu všech zúčastněných na výstavbě, což se po zkušenostech z jiných lokalit nedá předpokládat, a odkládá možnost výstavby aktuálních zájemců na neurčito.

Řešením je nezávislá postupná realizace „etap podmiňujících“ vlastníky příslušných aktuálně zastavovaných pozemků a přijetí rámcových zásad výstavby.

Ty by měly zohlednit možnost zahájit a pokračovat v zastavování lokality na kterémkoli pozemku relevantní etapy s tím rizikem, že první stavebníci se budou nadprůměrnou měrou podílet na realizaci podmiňujících investic s malou šancí na dodatečnou úhradu podílů posledních stavebníků, a že obyvatelé již realizovaných domů budou po neurčitou dobu žít v prostředí nehotových komunikací a zahradních úprav, neúdržby sousedních pozemků a následně době obtěžování realizací dalších etap výstavby.

Výstavba stavebních objektů bude realizována pouze s podmínkou dokončení příslušných částí podmiňujících investic podle níže uvedených pravidel:

- každý stavební pozemek musí být při uvedení do užívání napojen na stávající, resp. nově vybudovanou dopravní infrastrukturu tak, aby mezi aktuálně dosažitelným napojovacím bodem a daným pozemkem vč. úseků dotýkajících se jeho obvodu byla vybudována plnohodnotná komunikace dle PD zpracované pro celou etapu (lze bez finální vrstvy),
- každý pozemek musí být při uvedení do užívání napojen na stávající, resp. nově vybudovanou technickou infrastrukturu plnohodnotnou částí navrženého komplexního systému dle PD zpracované pro celou etapu od příslušného napojovacího bodu k místu připojení vč. úseků dotýkajících se obvodu jeho pozemku, které bude řešeno tak, aby umožnilo realizaci pokračování systému bez demoličních zásahů do již dokončených částí.

ODŮVODNĚNÍ

H VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNÍM PLÁNEM

Územní plán Křižany byl schválen a vydán 15. 3. 2022 Zastupitelstvem obce Křižany. Územní plán je dostupný na webovém odkazu: <https://www.liberec.cz/cz/prakticke-informace/uzemni-planovani/uzemni-plan-y-obci/obec-krizany/>.

Územní plán v řešeném území lokality ÚS.4 navrhuje rozvoj bydlení na ploše smíšené obytné venkovské (SV), jejíž využití je v ÚS.4 upřesněno na bydlení v rodinných domech nebo malých bytových domech.

Doplňkové využití lokality na ploše Z.46.TW pro technickou infrastrukturu – vodní hospodářství – centrální ČOV pro tuto část obce a na ploše Z.45.HX pro jiné smíšené výrobní funkce včetně potenciálního rozšíření ČOV je respektováno.

Podrobnost řešení lokality jde nad rámec platného ÚP, jehož koncepci v dílčích částech upřesňuje tak, aby byl předem ujasněn postup projektové přípravy individuálních investičních záměrů na jednotlivých pozemcích.

S využitím maximálního limitu ÚP je území rozděleno na 12 stavebních pozemků, z toho 8 pro rodinné / malé bytové domy na obecních pozemcích, 2 pro venkovské rodinné domy s hospodářstvím, 1 pro ČOV a 1 pro její potenciální rozšíření.

Funkční regulativ těchto ploch je územní studií oproti ÚP upřesněn.

Krajská silnice II/592, která je v souladu s ÚP navržena k převedení do silnic III. třídy, kategorie silnice je S 7,5/60, se řešeného území nedotýká, ale je na ni napojeno.

Rozsah hlukové izofony generované hlukem z komunikace podle posouzení provedeného pro ÚP se řešeného území nedotýká.

Lokalita je napojena na vodovodní systém koordinovaně s územím ÚS.5. přívodním řadem délky cca 240 m vedeným v souladu s návrhem ÚP podél silnice II. (III.) třídy.

V souladu s ÚP se navrhuje vybudovat novou dílčí stokovou síť s odpovídajícím čištěním na nové místní ČOV.

Pro realizovatelnost staveb podmiňující infrastruktury lze využít institutu veřejně prospěšných staveb vymezených v ÚP.

Řešení navrhované územní studií je zcela v souladu s dílčími prvky závazné části platného ÚP Křižany a nevyžaduje jeho pořízení změn.

I VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ

VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území o výměře 26.948 m² se nachází na území obce Křižany. Je vymezeno především zastavitelnou plochou Z44, kterou platný územní plán Křižany zahrnul do plochy smíšené obytné venkovské SV s regulačním kódem 2.15.70.

Plocha Z44.SV.2.15.70 je vymezena na pozemcích parc. č. 27/3 část, 30/3 část, 30/4 část, 2666/6 část, 2715/14, 3369/3 část, 3369/7 část.

Pro zajištění komplexního řešení byly do řešeného území zahrnuty další zastavitelné plochy:

Plocha Z46.TW technické infrastruktury určená pro obecní ČOV je vymezena na pozemcích parc. č. 27/3 a 30/3 část.

Plocha Z45.HX.2.15.70 smíšená výrobní určená pro případné rozšíření obecní ČOV nebo další obslužné funkce je vymezena na pozemcích parc. č. 30/3 část.

Plocha Z37.PP veřejná prostranství určená pro zajištění přístupu do lokality je vymezena na pozemcích parc. č. 3 část, 4/1 část, 16/5 část, 27/3 část, 30/3 část, 30/4 část, 32/1 část, 2672/2 část, 2715/3 část, 2715/14 část, 3369/3 část, .

Plocha Z38.PP veřejná prostranství – část určená pro zajištění přístupu do lokality je vymezena na pozemcích parc. č. 2663/3 část, 2666/6 část, 2672/1 část a 3367 část.

Oproti těmto plochám ÚP Křižany bylo detailní vymezení řešeného území upřesněno na základě územní studií upřesněného vymezení uličních bloků nad aktuální katastrální mapou.

Řešené území je ze severu ohraničeno údolní nivou Ještědského potoka a dalšími rozvojovými plochami platného územního plánu Křižany Z39.OV.

Z východu je řešené území ohraničeno rozvojovými plochami platného územního plánu Křižany Z40.OV, Z41.OV, Z36.OS zakládajícími novodobou část obecního centra a rozšíření volnočasového areálu.

Z jihu je řešené území ohraničeno rozvojovými plochami platného územního plánu Křižany Z42.HX a Z43.SV a stabilizovanými plochami zemědělské půdy, ze západu stabilizovanou plochu zemědělsko výrobního areálu.

CÍL A ÚČEL ÚZEMNÍ STUDIE

Požadavek na prověření lokality územní studií s označením ÚS.4 formálně vzešel z ÚP Křižany s ohledem na to, že výměra exponované rozvojové plochy Z44.SV přesahuje 1 ha.

Pro zpracování územní studie vytvořil Odbor územního plánování – oddělení úřadu územního plánování Magistrátu města Liberec v listopadu 2023 zadání – zpracovatel Ing. Zuzana Kučerová. Požadavky zadání jsou beze zbytku splněny.

Cílem územní studie je prověřit a navrhnout optimální řešení lokality. Územní studie bude sloužit jako podklad pro rozvoj veřejné infrastruktury a pro rozhodování v daném území.

Požadavek na zpracování územní studie vyplývá z územního plánu Křižany, konkrétně z požadavku, že předmětná lokalita byla vymezena jako rozvojová plocha, ve které je rozhodování v území podmíněno zpracováním územní studie ÚS.4 – Křižany, centrum jih.

Rozhodování o funkčním využití a prostorovém uspořádání stabilizovaných a rozvojových ploch musí vždy zohlednit koncepční řešení, kterým je umísťování přiměřeného rozsahu veřejného prostranství, napojení na celoměstské / sektorové dopravní a technické vybavení, řešení vnitřní dopravní a technické infrastruktury, zeleně a občanského vybavení za účelem dosáhnout optimálního uspořádání území minimálně v rámci dané plochy s rozdílným způsobem využití. Tímto koncepčním řešením v dané lokalitě je zpracování územní studie.

Územní studie bude sloužit jako podklad pro rozvoj veřejné infrastruktury a pro rozhodování o územním rozvoji daného území.

ZÁKLADNÍ POŽADAVKY

Základní požadavky na dodržení souladu se Zadáním, stavebním zákonem a Územním plánem Křižany jsou splněny (viz kapitoly „H“ a „I“).

Rozpracovaný návrh územní studie je konzultován s pořizovatelem ÚS.

POŽADAVKY NA VÝSTAVBU, ARCHITEKTURU A URBANISMUS

Splnění požadavků na výstavbu, architekturu a urbanismus je podrobně popsáno v kapitolách „B“ a „C“, které zde není potřebné opisovat.

Studie řeší plochy pro bydlení variantně individuálního i kolektivního charakteru z hlediska způsobu zastavění, nové sítě místních komunikací pro dopravní obsluhu objektů i dopravní napojení na stávající širší komunikační kostru, veřejná prostranství, technickou infrastrukturu, zeleň prostorové regulace a etapizaci.

Zástavba lokality je řešena komplexně s požadavkem na územně technická a organizační opatření nezbytná k dosažení optimálního uspořádání a využití území a zabezpečení trvalého souladu přírodních, krajinných, civilizačních a kulturních hodnot v území.

Je dosaženo sladění dělení lokality na stavební pozemky a veřejná prostranství z hlediska zájmů vlastníků s obecným zájmem na stanovení koncepce atraktivní lokality v proluce zástavby vč. zajištění prostupnosti území.

POŽADAVKY NA OBČANSKÉ VYBAVENÍ, VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ, ZELENĚ A ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Splnění požadavků na občanské vybavení, veřejná prostranství, zeleň a životní prostředí je podrobně popsáno v kapitole „F“, kterou zde není potřebné opisovat.

Veřejné prostranství pro řešenou lokalitu je umístěno částečně na pozemcích mimo řešené území, které však na něj bezprostředně navazují, protože toto umístění je koordinované s celou lokalitou „Centrum Jih“ s upřednostněním vazeb na zde navržené objekty občanského vybavení.

V lokalitě se nepředpokládají asanace, demolice staveb ani kácení dřevin, které vyžaduje souhlas příslušného DO.

POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ DOPRAVY

Splnění požadavků na řešení dopravy je podrobně popsáno v kapitole „D“, kterou zde není potřebné opisovat.

Způsob a podmínky napojení na silnici III. třídy byly projednány s KSSLK.

POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Splnění požadavků na řešení technické infrastruktury je podrobně popsáno v kapitole „E“, kterou zde není potřebné opisovat.

Způsob a podmínky napojení na technickou infrastrukturu byly projednány s příslušnými správci.

POŽADAVKY NA NÁVRH ETAPIZACE

Splnění požadavků na návrh etapizace je podrobně popsáno v kapitole „G“, kterou zde není potřebné opisovat.

POŽADAVKY NA OBSAH ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Požadavky na obsah zpracování územní studie jsou dodrženy. Z hlediska přehlednosti se jako účelné jeví doplnění nad rámec požadavku Zadání samostatného Výkresu dopravy (3), naopak samostatný výkres veřejného prostranství, který by obsahoval jediný jev, není zpracován, veřejné prostranství je dokumentováno v Hlavním výkresu (2).

POŽADAVKY NA ROZSAH ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE A DALŠÍ TECHNICKÉ POŽADAVKY

Požadavky na rozsah zpracování územní studie a další technické požadavky jsou plněny průběžně v každé fázi zpracování.

J ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚS.4 A POČTU VÝKRESŮ K NÍ PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Územní studie Křižany, centrum jih obsahuje:

- 20 stran textu návrhu
- 3 strany textu odůvodnění
- 5 výkresů grafické části formátu A3