
ÚZEMNÍ STUDIE ÚS11 KŘÍŽANY, U KRKAVČÍCH SKAL

AUTOR

ven • ku architekti

Karmelitská 379/18, Praha 1 - Malá Strana 118 00
IČO: 17233496 DIČ: CZ17233496
info@venkuarchitekti.cz

VÝKRES

STUPEŇ

TEXTOVÁ ČÁST

ÚS

DATUM

02/ 2024

obsah

SEZNAM PŘÍLOH	2
IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE	3
CÍL A ÚČEL POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE	4
NÁVRH.....	5
A NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE.....	5
B REGULATIVY – PODMÍNKY PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ	7
FUNKČNÍ REGULATIVY.....	7
PROSTOROVÉ REGULATIVY	9
DALŠÍ POŽADAVKY	10
C NÁVRH ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	10
ŘEŠENÍ DOPRAVY.....	10
VODOVOD	10
KANALIZACE – SPLAŠKOVÉ VODY.....	10
KANALIZACE – DEŠŤOVÉ VODY.....	11
ELEKTRO.....	11
VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ.....	11
VYTÁPĚNÍ	11
D NÁVRH VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ A ZELENĚ	11
E ETAPIZACE.....	11
ODŮVODNĚNÍ.....	12
F VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNÍM PLÁNEM.....	12
G VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ.....	12
VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ.....	12
CÍL A ÚČEL ÚZEMNÍ STUDIE	12
POŽADAVKY NA VÝSTAVBU, ARCHITEKTURU A URBANISMUS	12
POŽADAVKY NA OBČANSKÉ VYBAVENÍ, VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ, ZELEŇ A ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ.....	12
POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ DOPRAVY.....	13
POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	13
POŽADAVKY NA NÁVRH ETAPIZACE	13

Seznam příloh

Výkresová část

A	Situace širších vztahů	M 1: 5000
B	Hlavní výkres	M 1: 750
C	Technická infrastruktura	M 1: 750
D	Ilustrace možného zastavění	M 1: 750

Identifikační údaje

název akce: Územní studie ÚS11 Křižany, U Krkavčích skal

zpracovatel:

ven • ku architekti

VEN.KU architekti s.r.o.

Karmelitská 379/18, 118 00 Praha 1

IČO: 17233496

DIČ: CZ17233496

T: 737 317 190

E: info@venkuarchitekti.cz

vedoucí projektu:

Ing. arch. Miroslav Krejčíř, ČKA 05090

Autorský tým:

Ing. Ondřej Valigura

Ing. Julie Horáčková

Ing. arch. Miroslav Krejčíř

datum:

02/2024

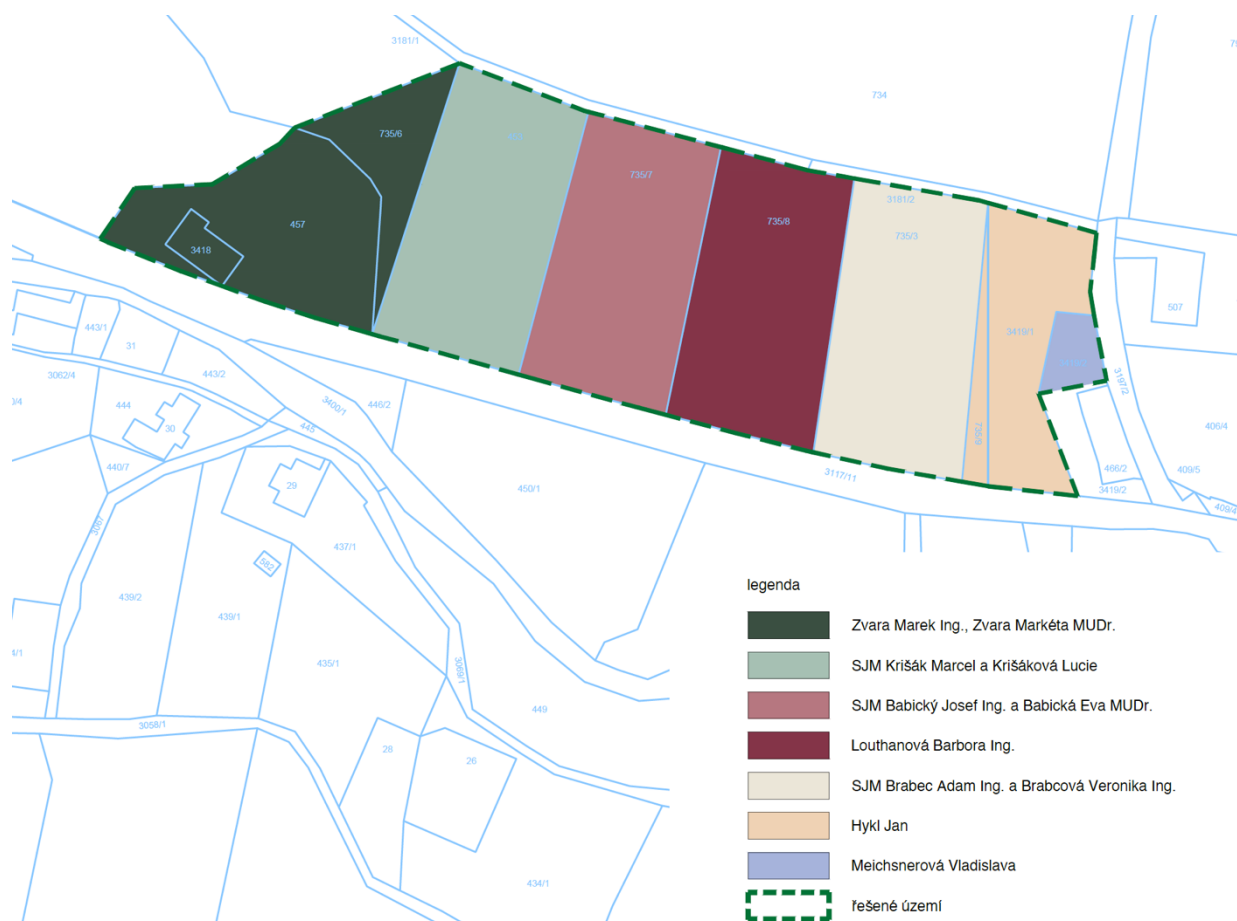
Cíl a účel pořízení územní studie

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.

Tab. 1 Řešená plocha je vymezena na následujících dotčených parcelách nebo jejich částech, viz následující tabulka:

číslo parcely	dotčená výměra [m2]	vlastník	druh pozemku
453	2780	SJM Krišák Marcel a Krišáková Lucie	trvalý travní porost
457	2100	Zvara Marek Ing., Zvara Markéta MUDr.	trvalý travní porost
735/3	2772	SJM Brabec Adam Ing. a Brabcová Veronika Ing.	trvalý travní porost
735/6	861	Zvara Marek Ing., Zvara Markéta MUDr.	trvalý travní porost
735/7	2731	SJM Babický Josef Ing. a Babická Eva MUDr.	trvalý travní porost
735/8	2737	Louthanová Barbora Ing.	trvalý travní porost
735/9	257	Hykl Jan	trvalý travní porost
3418	189	Zvara Marek Ing.	trvalý travní porost
3419/1	1491	Hykl Jan	trvalý travní porost
3419/2	593	Meichsnerová Vladislava	zahrada

Pozn. uvedená čísla parcel odpovídají stavu katastru nemovitostí v době zpracování územní studie

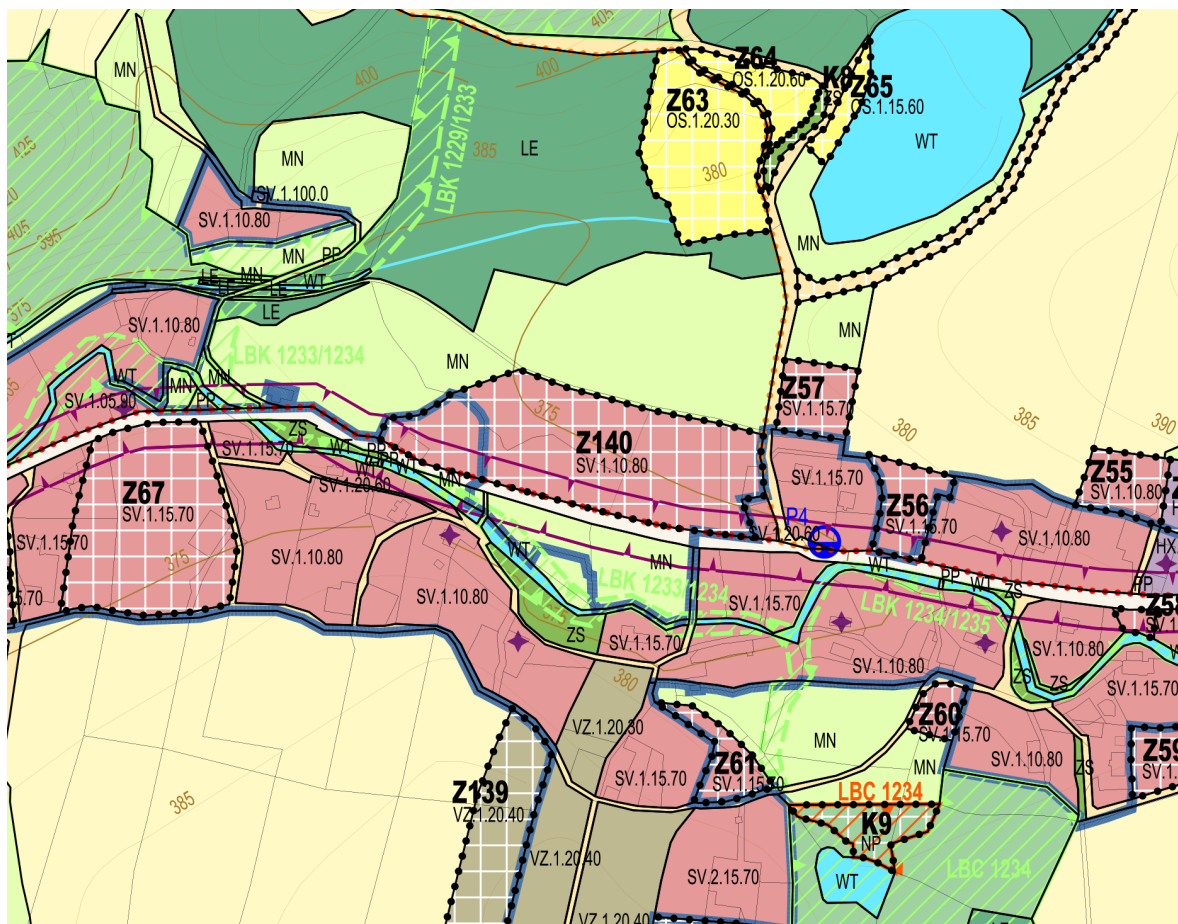


Obrázek 2: Vlastnické vztahy

NÁVRH

A Návrh urbanistické koncepce

Řešené území je vymezeno plochou Z140, kterou platný územní plán Křižany zahrnul do plochy smíšené obytné venkovské s regulačním kódem 1.10.80. Plocha Z140 je vymezena na pozemcích parc. č. 453, 457, 735/3, 735/6, 735/7, 735/8, 735/9, 3418, 3419/1, 3419/2 vše v k. ú. Křižany. Předmětem řešení je soubor pozemků o celkové výměře 1,6667 ha.



Obrázek 1: Výřez z Hlavního výkresu – detail obce Křižany

Řešené území se nachází nedaleko středu obce Křižany, podél silnice III/27241. Toto území představuje hranici mezi zastavěnou oblastí a obhospodařovanými zemědělskými plochami.

Lokalita je navržena s ohledem na existující zástavbu v obci a má strukturu tzv. silniční vsi. Parcela Z140 je vyhrazena pro rozvoj individuálního venkovského bydlení s možností umístění občanské vybavenosti, podnikatelských aktivit, řemeslné a drobné výroby, služeb a dalších činností souvisejících s bydlením, a to bez negativních vlivů.

Uspořádání zástavby je koncipováno podél existující komunikace III/27241. Kompozice zástavby je orientována podél této komunikací a rozmístění rodinných domů na pozemcích je plánováno volněji.

Výšková hladina rodinných domů bude omezena na maximálně 1 nadzemní podlaží, podkroví a podsklepení, odpovídající výškové hladině rodinných domů v rámci celé obce.

Přehled ploch

Územní studie vymezuje:

Tab. 2 předpokládaná intenzita využití

Označení stavebního pozemku	Výměra stavebního pozemku	Kapacita (předpokládaný počet bytových jednotek)
1	3 150 m ²	1
2	2 780 m ²	1
3	2 731 m ²	1
4	2 737 m ²	1
5	2 772 m ²	1
celkem	14 170 m²	5

B Regulativy – podmínky plošného a prostorového uspořádání

Funkční regulativy

Funkční regulativy jsou v souladu s platným územním plánem. Tabulka je převzata z platného ÚP.

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

promíšené bydlení, obslužné a výrobní funkce

domy smíšené funkce

specifické bydlení (zejména)

domy pro seniory, domy s pečovatelskou službou, chráněné bydlení

ubytování (zejména)

ubytovny, penziony

oplocení

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

	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
	specifické podmínky
obslužné funkce (zejména) předškolní a školní výchova kultura, sport, hřiště, bazény sociální a zdravotní služby komerční služby, stravování veřejná správa, bezpečnost	max. velikost pozemku 2 000 m ²
obslužné funkce obchodní prodej	max. velikost pozemku 1 000 m ²
výrobní funkce (zejména) nerušící výroba, řemeslná výroba, skladování opravny, autoservisy,	max. velikost pozemku 2 000 m ² neomezí ve smyslu hygienických a dalších předpisů hlavní a přípustné využití
zemědělskovýrobní funkce (zejména) chovatelská a pěstitelská činnost i nad rámec samozásobitelské produkce, rodinné farmy vč. hospodářských budov, zahradnictví, skleníky, kotce	max. velikost pozemku 4 000 m ² sousedí s plochami zemědělskými neomezí ve smyslu hygienických a dalších předpisů hlavní a přípustné využití

rekreační a volnočasové aktivity podružné stavby pro obsluhu, občerstvení, fyzickou i duševní hygienu	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	nebude narušen krajinný ráz
integrované stavby a zařízení bydlení správce, majitele, občanské vybavení nerušící výroba, chovatelská a pěstitelská činnost odstavování vozidel – garáže	bezprostředně souvisí s hlavním nebo přípustným využitím
informační zařízení	do 8 m ² informační plochy nebude narušen krajinný ráz
krajinné úpravy vodní toky a vodní plochy do 300 m ² parkové, sadovnické a zahradnické úpravy	budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy
základní vybavenost území	Představuje obecný vyčet podmíněně přípustných pozemků, staveb, zařízení a jiných opatření, které jsou technologicky přímo vázané na dané stanoviště nebo bezprostředně souvisí s hlavním nebo přípustným využitím a které mohou tvořit nedílnou doplňující součást všech ploch s rozdílným způsobem využití jako integrované nebo na samostatných pozemcích, pokud jsou stavby, zařízení a jiná opatření součástí využití hlavního, přípustného nebo podmíněně přípustného, je jejich posuzování jako základní vybavenosti irelevantní

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

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

Prostorové regulativy

Územní studie navrhuje podmínky pro prostorové uspořádání prostřednictvím regulačních prvků:

- **Stavební čára volná** definuje prostor, do kterého je nutné umístit stavbu rodinného domu.
- **Uličná čára** pro stanovení linie umístění oplocení.

Dále platí:

- Prostor pro umístění rodinných domů je shodně vymezen na všech pěti nově oddělených pozemcích ve vzdálenosti 3,5 m z jižní a západní strany a 7,0 m ze strany severní a jižní
- Na každém stavebním pozemku budou navržena minimálně 2 odstavná stání pro osobní automobily
- Rodinné domy mohou mít jedno podzemní a jedno nadzemní podlaží a obytné podkrovní.
- Střecha sedlová se sklonem 35–45°.
- Půdorys bude tvaru obdélníka, případně písmene L.
- Hřeben střechy bude kolmo na silnici nebo rovnoběžně se silnicí, max. výška hřebene bude 9,0 m. Výška je počítána od nejnižšího bodu stavby v kontaktu s terénem. Min. výška hřebene je stanovena na 5,0 m od nejnižšího bodu stavby v kontaktu s terénem.
- Maximální zastavěnost pozemku bude 10% z celkové výměry pozemku, minimální plocha zeleně bude 80% z celkové výměry pozemku.
- U novostavby RD lze realizovat i samostatně stojící garáž pro 1–2 vozidla o max. ploše 36 m² a dřevěnou nebo zděnou kůlnu na zahradní nářadí o maximální ploše 12 m².
- Základové konstrukce domů budou tvořeny betonovými pásy, obvodové konstrukce a vnitřní stěny budou zděné nebo z dřevěných panelů. Okna dřevěná nebo plastová. Krytina z betonových nebo pálených profilovaných tašek barvy červené nebo hnědočervené.
- Minimální zastavěná plocha hlavního objektu je stanovena na 80 m², maximální zastavěná plocha hlavního objektu je stanovena na 200 m².
- Není povoleno použití tvarově nesourodých, asymetrických nebo narušujících prvků, které jsou netypické pro místní zástavbu, jako jsou vystupující tvary několikastranných hranolů, věžičky nebo složité půdorysné tvary staveb.
- Umístění a měřítko zástavby musí respektovat stávající zástavbu obce.
- Zástavbou nesmí být narušen krajinný ráz.
- Charakter zástavby bude koncipován v souladu s územním plánem, který stanovuje ráz krajiny KR3 pro danou lokalitu.
- Veškerá zástavba by měla být začleněna do kontextu okolní krajiny s minimálními zásahy do terénu a bez potřeby masivního přesunu zemních hmot nebo vytváření rozsáhlých opěrných zdí.
- Veškeré doplňkové stavby musí respektovat estetický a proporční soulad s hlavní stavbou. Tato pravidla platí pro přípustné i podmíněně přípustné využití dané plochy.
- Budou minimalizovány zpevněné plochy a maximalizovány vysoce vodě propustné povrchy. Dešťové vody řešit s ohledem na stávající systém vody v krajině.
- Pro vodopropustné povrchy je stanoven koeficient 0,5.
- Doplňkové stavby nesní svou plochou přesahovat plochu hlavního objektu. Doplňkové stavby mohou tvořit maximálně 50% plochy hlavního objektu.
- Doplňkové stavby musí být v estetickém i proporčním souladu s hlavním objektem.

Územní studie navrhuje základní podmínky pro architekturu a vzhled:

- Střechy vedlejších staveb mohou být sedlové nebo ploché, přičemž se dává přednost plochým střechám s tzv. "zelenou" vegetační střechou.
- Nepřipouští se použití střech valbových, stanových ani mansardových na žádných budovách.
- Střechy polovalbové jsou povoleny jako tradiční prvek zástavby obce, avšak s podmínkou přiměřenosti k vybranému architektonickému výrazu.
- Není povolena výstavba výrazně dominantní, která by narušila pohledové panorama obce.
- Stavby srubové nejsou povoleny, jelikož jsou cizorodým a nesourodým prvkem v místním prostředí.
- Mobilní domy (tzv. mobil house) nejsou povoleny, protože jsou vnímány jako cizorodý a nesourodý prvek v místním prostředí.
- Barvy omítek nemohou být výrazně odlišné, s výjimkou povrchů z přírodních materiálů v jejich přirozeném provedení.
- Oplocení směrem do veřejného prostranství nesmí přesáhnout výšku 1,4 m s podezdívkou do výšky maximálně 0,5 m. Materiál oplocení musí zajistit průhlednost alespoň 30%.
- Nádoby na komunální odpad z jednotlivých stavebních pozemků musí být umístěny na vlastním stavebním pozemku a dostupné pro odvoz. Mohou být integrovány do oplocení, ale nesmí zasahovat do veřejného prostoru, narušovat jeho estetickou hodnotu nebo omezovat pohyb chodců.

Další požadavky

- Při umísťování staveb je nezbytné prokázat dodržování hygienických limitů hluku z provozu na stabilizovaných plochách určených pro dopravní infrastrukturu, drobnou výrobu a poskytování služeb v budoucích chráněných venkovních prostorech staveb.

C Návrh řešení dopravní a technické infrastruktury

Řešení dopravy

- Stavební pozemky jsou napojeny na základní komunikační systém obce, tj. na silnici III/27241 pomocí 5 zatrubněných sjezdů šířky 4 m, které jsou navrženy v rámci Územního rozhodnutí o změně využití území zn. H/I 62/MU/807 /21-328.3 ze dne 27.7. 2021.
- Parkování je řešeno individuálně pro jednotlivé stavební parcely. Garáže budou součástí objektů nebo pozemků k nim příslušejících.
- Na každém stavebním pozemku budou řešena min. 2 odstavná stání pro automobily
- Odstup mezi vjezdovou stranou garáže nebo parkovacího stání a veřejným prostranstvím bude min 6 m.

Vodovod

Objekty rodinných domů budou napojeny na vodovodní řad umístěný pod komunikací před pozemkem stavby prostřednictvím nových vodovodních přípojek ukončených ve vodoměrných šachtách na pozemcích stavby. Vodoměrné šachty budou opatřeny zatepleným pojezdovým poklopem a stropem. Ve vodoměrné šachtě budou osazeny kompletním vodoměrnou sestavou s fakturačním vodoměrem. Do objektu bude potrubí přivedeno v zemi, v místě vyústění v objektu bude osazen HUVV.

Kanalizace – splaškové vody

Likvidace splaškových vod z rodinných domů bude zajištěna domovními čistírnami odpadních vod s odvodem přečištěné vody do lokálního kanalizačního řadu.

Kanalizace – dešťové vody

Dešťové svody ze střech domů budou napojeny do nového sběrného potrubí dešťové kanalizace. Dešťové vody budou gravitačně svedeny do akumulčních nádrží dešťových vod s přepadem do podzemního šterkového vsakovacího tělesa umístěného na pozemku domu. Primárně je uvažováno s využitím dešťových vod z nádrže k zalévání zahrady.

Elektro

Zásobování elektrickou energií zajišťuje v řešeném území ČEZ distribuce a.s. V území se vyskytuje nadzemní vedení NN do 1kV.

Napojení objektů na přípojku NN / na odběrné pilíře, který bude součástí oplocení (3 m od hranice pozemku) bude realizováno podzemním kabelovým vedením od odběrného pilíře do prostoru zádveří. v 1.NP, kde bude osazena hlavní objektová rozvodnice RD.

Upozornění:

V řešeném území se nacházejí ochranná pásma rozvodných zařízení NN, podle zák. č. 458/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů §46, včetně jejich vzdálenosti. Dovolujeme si dále připomenout, že podle §98 odst. 2, zůstávají zachována ochranná pásma stanovená podle předpisů platných před účinností tohoto zákona.

Veřejné osvětlení

Potřeba zavedení nové osvětlení nebyla zjištěna. Bude ponecháno stávající veřejné osvětlení na stožárech NN.

Vytápění

V obci není implementováno centrální zásobování teplem. Hlavním zdrojem energie pro vytápění a ohřev teplé užitkové vody bude elektrická energie, a to v kombinaci s obnovitelnými zdroji energie, jako jsou tepelná čerpadla, solární energie nebo biomasa.

D Návrh veřejných prostranství a zeleně

Veřejné prostranství je tvořeno stávající silnicí III/27241 a pruhem zeleně.

Na pozemcích, mimo ochranná pásma inženýrských sítí je navržena vzrostlá vegetace. Bude upřednostněna výsadba autochtonních druhů dřevin. Běžně používané a školkařsky dostupné druhy autochtonních dřevin – seznam k dispozici na:

https://www.masceskyles.cz/e_download.php?file=data/editor/175cs_6.pdf&original=Seznam%20autochtonních%20dřevin.pdf

Je nutné vyhnout se invazivním intenzivně se šířícím dřevinám (*Ailantus altissima*, *Acer negundo* atd.). Nevhodné jsou také stálezelené jehličnaté keře např. cypřišky (*Chamaecyparis*) a zeravy (*Thuja*).

E Etapizace

Není řešena. Viz odůvodnění níže.

ODŮVODNĚNÍ

F Vyhodnocení souladu s územním plánem

V lokalitě Z140 navrhuje platný Územní plán Křižany zastavitelnou plochu SV – smíšená obytná venkovská určenou pro novou výstavbu na zastavitelných plochách umístěných v prolukách a na okrajích souvisle zastavěného území.

Požadavky ÚP na vybudování technické infrastruktury se týkají především napojení na stávající vodovod a zajištění odkanalizování.

Funkční a prostorové podmínky Územního plánu pro využití ploch jsou převzaty a uvedeny v této Územní studii v odstavci D, obsahujícím Regulativy včetně regulačních prvků plošného a prostorového uspořádání. Pro lokalitu „Z140“ je vyžadováno vypracování územní studie s označením „US11 Křižany, U Krkavčích skal.“ Tato územní studie plně splňuje požadavky Územního plánu pro oblasti „Z140.“

G Vyhodnocení splnění zadání

Magistrát města Liberec, Odbor územního plánování, Oddělení úřadu územního plánování, zpracoval zadání územní studie pod č.j. CJ MML 133463/23. Územní studie bude projednána s dotčenými orgány a bude upravena na základě požadavků.

Vymezení řešeného území

je respektováno.

Cíl a účel územní studie

je respektován.

Požadavky na výstavbu, architekturu a urbanismus

Parcelace jednotlivých pozemků vč. napojení na dopravní a technickou infrastrukturu zůstala beze změn, v souladu s Územním rozhodnutím o změně využití území zn. H/162/MU/80721-328.3 ze dne 27.7. 2021.

Ve veřejném prostranství nelze vysadit stromy kvůli přítomnosti inženýrských sítí a jejich ochranným pásmům. Dřeviny jsou navrženy na pozemcích mimo ochranná pásma inženýrských sítí.

Dešťové vody jsou zasakovány na stavebních pozemcích.

Potřeba pro vymezení plochy pro umístění nádob na separovaný odpad byla prověřena. Nedojde k vymezení nové plochy na separovaný odpad.

Občanské vybavení je řešeno pouze v rámci regulativu ploch bydlení. Není vymezena žádná speciální plocha.

Požadavky na výstavbu, architekturu a urbanismus jsou splněny.

Požadavky na občanské vybavení, veřejná prostranství, zeleň a životní prostředí

Návrh zástavby vychází ze základních regulačních podmínek stanovených v územním plánu.

Počet staveb hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití vychází z Územního rozhodnutí o změně využití území zn. H/162/MU/80721-328.3 ze dne 27.7. 2021.

Koeficient „Kn“ a koeficient „Kz“ jsou upřesněny pro jednotlivé stavební pozemky

Maximální a minimální výška staveb včetně jejich plošné velikosti jsou stanoveny.

Umístění staveb hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití je vyřešeno.

Charakter zástavby je řešen v souladu s územním plánem stanoveným rázem krajiny KR3 pro tuto lokalitu.

Veškerá zástavba bude adaptována do kontextu krajiny bez nároků na masivní přesun zemních hmot a nároků na budování masivních opěrných zdí.

Jsou stanoveny podmínky pro oplocení a doplňkové stavby.

ÚS11 Křižany, U Krkavčích skal

12

Zpevněné plochy jsou minimalizovány, vysoce propustné povrchy jsou maximalizovány. Dešťové vody jsou řešeny s ohledem na stávající systém vody v krajině.

Požadavky na občanské vybavení, veřejná prostranství, zeleň a životní prostředí jsou splněny.

Požadavky na řešení dopravy

Stavební pozemky jsou napojeny na základní komunikační systém obce, tj. silnici III/27241.

Vjezdy jsou navrženy dle Územního rozhodnutí o změně využití území zn. H/162/MU/80721-328.3 ze dne 27.7.2021.

Parkování je řešeno pro jednotlivé stavební parcely.

Požadavky na řešení dopravy jsou splněny.

Požadavky na řešení technické infrastruktury

Vodovod

Pozemky jsou již napojeny na stávající vodovod.

Kanalizace splaškové vody

Likvidace splaškových vod z rodinných domů bude zajištěna domovními čistírnami odpadních vod s odvodem přečištěné vody do kanalizačního řadu.

Kanalizace dešťové vody

Dešťová kanalizace se nenavrhuje. Vsakování vod je zajištěno v rámci vlastních pozemků.

Elektro

Pozemky jsou napojeny na stávající rozvody elektro.

Veřejná osvětlení

Prověřeno. Stávající veřejné osvětlení je dostačující.

Vytápění

Je umožněno vytápění, které nebude výrazně zatěžovat životní prostředí.

Požadavky na řešení technické infrastruktury jsou splněny.

Požadavky na návrh etapizace

Etapizace se nenavrhuje – infrastruktura je již připravena.

V Praze dne 8. 2. 2024