

Název stavby:

# Rodinné domy Ostašov

Křižanská - Žákovská - Šrámkova

Stavební objekt:

Část dokumentace:

Název dokumentu:

**A0.00 Průvodní zpráva**

Investor:

**Rodina Marešova, rodina Růžičkova**  
460 10 Liberec XX - Ostašov

tel.:

e-mail:

Generální projektant:

**STORING spol. s r.o.**  
Žitavská 727/16, 460 07 Liberec 3  
tel.: 485 388 111  
e-mail: info@storing.cz



Zpracovatel části:

**STORING spol. s r.o.**  
Žitavská 727/16, 460 07 Liberec 3  
tel.: 485 388 111  
e-mail: info@storing.cz



Stupeň projektu:

**Územní studie**

Číslo paré:

Číslo zakázky:

2216

Datum:

září 2022

Kód dokumentu:

2216  
číslo zakázky

ÚS  
stupeň

000  
st.objekt

**A0.00.000**  
členění dokumentace

číslo dokumentu

00  
revize

# Rodinné domy Ostašov, Křižanská – Žákovská – Šrámkova

## Územní studie

### A0.00 Průvodní zpráva

#### Obsah:

A	Identifikační údaje .....	4
A.1	Údaje o stavbě .....	4
A.2	Údaje o žadateli .....	4
A.3	Údaje o zpracovateli projektové dokumentace .....	4
B	Návrh .....	5
B.1	Vymezení řešené plochy .....	5
B.2	Podmínky pro vymezení a využití pozemků .....	6
	Plošné rozdělení navrhovaných parcel – vlastník L. Mareš .....	7
	Plošné rozdělení navrhovaných parcel – vlastník L. Růžičková .....	7
	Bilance ploch a ověření koeficientů .....	8
	Řešení veřejných prostranství .....	8
B.3	Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb .....	9
	Hlavní principy návrhu .....	9
	Prostorové uspořádání staveb .....	10
	Parcelace .....	10
	Regulace zástavby .....	10
	Typologie staveb .....	10
B.4	Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní infrastrukturu .....	11
	Připojení rodinných domů 1-3 – napojení na ul. Šrámkova .....	11
	Připojení rodinných domů 4-5 – napojení na ul. Žákovská .....	11
	Doprava v klidu .....	12
	Dopravní posouzení .....	12
B.5	Podmínky pro napojení staveb na veřejnou technickou infrastrukturu .....	13
	Zásobování elektrickou energií .....	13
	Telekomunikace .....	14
	Veřejné osvětlení .....	14
	Odtokové poměry .....	14
	Kanalizace splašková .....	14
	Kanalizace dešťová .....	14
	Vodovod .....	15
	Vytápění staveb, ohřev TUV .....	16
	Zásobování plynem .....	16
	Zásobování teplem .....	16
B.6	Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území .....	16
B.7	Podmínky pro vymezená ochranná pásma .....	16
	Ochranné pásmo VVN a VN .....	16
	Ochranné pásmo komunikace „Nová Žákovská“ – Z8.45.DS .....	16
	Ochranné pásmo Ostašovského potoka (záplavové území) .....	17
B.8	Podmínky pro vymezení a využití pozemků ÚSES .....	17
B.9	Podmínky pro vytváření příznivého ŽP a ochranu veřejného zdraví .....	17
B.10	Vymezení veřejně prospěšných staveb, pro které lze vyvlastnit, resp. uplatnit předkupní právo .....	17
B.11	Stanovení pořadí v území (etapizace) .....	17
C	Odůvodnění .....	18
C.1	Údaje o způsobu pořízení Územní studie, účel umístování staveb, podklady .....	18
	Výchozí podklady .....	18
	Současný stav .....	18

C.2	Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších vztahů .....	19
	Vyhodnocení souladu s ÚPD .....	19
	Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování .....	19
C.3	Údaje o splnění Zadání .....	19
	Řešení veřejných prostranství - VP .....	19
	Řešení technické infrastruktury – TI .....	20
	Řešení napojení na dopravní a technické vybavení – IN .....	20
	Řešení pro umístění přílehlých navržených komunikací – OK .....	21
C.4	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení .....	21
	Urbanistické řešení .....	21
	Návrh funkčního využití .....	21
	Plochy zastavitelné pro stavby bydlení předměstského typu .....	21
	Plochy veřejného prostranství .....	22
	Plochy ležící mimo řešenou plochu .....	22
	Plochy zeleně .....	22
	Limity zastavitelnosti .....	22
C.5	Informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na ŽP .....	22
C.6	Vyhodnocení důsledků řešení na ZPF a PUPFL .....	22

V Liberci, dne 18. 9. 2022, aktualizace 10. 11. 2022.

aktualizace 7. 2. 2023.

<b>Záznam o schválení využití územní studie „Rodinné domy Ostašov Křížanská - Žákovská - Šrámkova“</b>
<b>Využití územní studie SCHVALIL:</b> Magistrát města Liberec, odbor územního plánování, oddělení úřadu územního plánování
<b>DATUM SCHVÁLENÍ VYUŽITÍ: 10. 2. 2023</b>
<b>PORIZOVATEL:</b> Magistrát města Liberec
<b>Jméno a funkce oprávněné osoby:</b> kulaté razítko a podpis oprávněné osoby
<b>Ing. Lenka Bedrníková</b> Vedoucí oddělení úřadu územního plánování, odbor územního plánování
<b>Lenka Lenertová Skřivánková</b> odbor územního plánování

## A IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

---

### A.1 Údaje o stavbě

---

Název stavby:	<b>Rodinné domy Ostašov, Křížanská – Žákovská - Šrámkova</b>
Místo stavby:	Liberecký kraj, Město Liberec Plocha mezi ulicemi Křížanská – Žákovská – Šrámkova
Katastrální území:	Ostašov u Liberce (682471)
Parcelní čísla pozemků:	p.p.č. 141, 142, 140, 137, 138, 139/1, 139/2, 92/1, 92/3, 147
Stupeň projektové přípravy:	územní studie

Předmětem územní studie je návrh a vyhodnocení zástavby rodinnými domy v lokalitě Křížanská – Žákovská – Šrámkova, která je v rámci platného územního plánu označena jako rozvojová s kódovým označením Z8.34.BO (plochy bydlení).

Hranice řešené plochy je vyznačena v grafických přílohách.

Územní studie byla v rozpracovanosti a dále i v pracovní verzi projednána s rozhodujícími odbory SML, vybraná jednání byla uskutečněna za účasti majitelů současných pozemků a v průběhu projednávání byla nalezena shoda ve všech řešených parametrech.

### A.2 Údaje o žadateli

---

<b>Majitel 1:</b>	<b>Ing. Ladislav Mareš</b> (pozemky p.p.č. 140, 141, 142)
Místo trvalého pobytu:	Šrámkova 22, Liberec XX – Ostašov, 460 01 Liberec

<b>Majitel 2:</b>	<b>Lenka Růžičková</b> (pozemky p.p.č. 139/1, 139/2, 92/3, 92/1)
Místo trvalého pobytu:	Jungmannova 1382/10, 46601 Jablonec nad Nisou

<b>Zastoupení pro projednání:</b>	<b>STORING spol. s r.o.</b>
sídlo:	Žitavská 727/16, 460 07 Liberec 3
IČO:	25 41 04 82
e-mail:	<a href="mailto:projekce@storing.cz">projekce@storing.cz</a>
inženýrská činnost:	Ing. František Příhoda – STORING s.r.o. Ing. Petr Kumpa – STORING s.r.o.

### A.3 Údaje o zpracovateli projektové dokumentace

---

<b>Generální projektant:</b>	<b>STORING spol. s r.o.</b>
sídlo:	Žitavská 727/16, 460 07 Liberec 3
IČO:	25 41 04 82
DIČ:	CZ 25410482
telefon:	485 388 111
fax:	485 388 199
e-mail:	<a href="mailto:projekce@storing.cz">projekce@storing.cz</a>
hlavní inženýr projektu:	Ing. František Příhoda – STORING s.r.o.

## B NÁVRH

### B.1 Vymezení řešené plochy

Řešená plocha se nachází v městské části Ostašov a je vymezena ulicemi Křížanská, resp. korytem Ostašovského potoka podél ulice Křížanská, Žákovská a Šrámkova a budoucí plánovanou komunikací zařazenou do rozvojové plochy Z8.45.DS. Hranice řešení plochy je vyznačena ve všech grafických přílohách územní studie.

Součástí rozvojové plochy Z8.34.BO (plochy bydlení) jsou následující pozemkové parcely:

p.p.č.	Vlastnické právo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	LV	BPEJ	Druh pozemku	Způsob využití	Ochrana	Omezení vlastnického práva
140	Ing. Ladislav Mareš	5651	35	85011	Trvalý travní porost	---	Zemědělský půdní fond	---
139/1	Lenka Růžičková	2337	514	85011	Trvalý travní porost	---	Zemědělský půdní fond	---
139/2	Lenka Růžičková	1269	514	85011	Zahrada	---	Zemědělský půdní fond	---

Celková plocha rozvojové plochy Z8.34.BO činí 5680 m<sup>2</sup>. Z výše uvedených parcel je součástí rozvojových ploch následující plocha jednotlivých parcel:

p.p.č.	Vlastnické právo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	LV	BPEJ	Druh pozemku	Součástí Z8.34.BO
140	Ing. Ladislav Mareš	5651	35	85011	Trvalý travní porost	3508 m <sup>2</sup>
139/1	Lenka Růžičková	2337	514	85011	Trvalý travní porost	2106 m <sup>2</sup>
139/2	Lenka Růžičková	1269	514	85011	Zahrada	66 m <sup>2</sup>
	Celkem					5680 m <sup>2</sup>

Územní studie je zpracována pro ucelený prostor vymezené lokality, jako součást jsou zařazeny i další plochy bezprostředně navazujících pozemků:

p.p.č.	Vlastnické právo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	LV	BPEJ	Druh pozemku	Způsob využití	Ochrana	Omezení vlastnického práva
142	Ing. Ladislav Mareš	3879	35	85011	zahrada	---	Zemědělský půdní fond	---
138	Libuše Tomínová	2327	46	85011	Zahrada	---	Zemědělský půdní fond	---
92/3	Lenka Růžičková	35	514	---	Ostatní plocha	Jiná plocha	---	---
92/1	Lenka Růžičková	221	514	---	Ostatní plocha	Jiná plocha	---	---

V souslostech řešené plochy jsou dotčeny i navazující veřejné komunikace a hraničně i koryto Ostašovského potoka, jedná se o následující pozemky:

p.p.č.	Vlastnické právo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	LV	BPEJ	Druh pozemku	Způsob využití	Ochrana	Omezení vlastnického práva
147	Statutární město Liberec	8328	1	---	Ostatní plocha	Ostatní komunikace – ul. Šrámkova	---	Věcné břemeno
127/1	Statutární město Liberec	939	1	---	Ostatní plocha	Ostatní komunikace – ul. Žákovská	---	Věcné břemeno

441	ČR - Povodí Labe, st. podnik	12022	81	---	Vodní plocha	Koryto vodního toku	---	---
93	Plešek Česlav – ¼ Plešek Josef – ¼ SJM Plešek Tadek a Plešková Anna – ¼ Škodová Eva – 1/8 Wasserbauer Miroslav – 1/8	275	16	---	Ostatní plocha	Ostatní komunikace	---	---

Všechny pozemkové parcely jsou součástí obce Liberec (563889), katastrální území Ostašov u Liberec (682471).

### Seznam majitelů pozemků:

Vlastník	Adresa
Ing. Ladislav Mareš	Šrámkova 22, Liberec XX – Ostašov, 460 10 Liberec
Lenka Růžičková	Jungmanova 1382/10, 466 01 Jablonec nad Nisou
Libuše Tomínová	Šrámkova 62, Liberec XX – Ostašov, 460 10 Liberec
Statutární město Liberec	Nám. Dr. E. Beneše 1/1, Liberec I – Staré Město, 460 01 Liberec
Česká republika – Povodí Labe, státní podnik	Víta Nejedlého 951/8, Slezské Předměstí, 500 03 Hradec Králové
Plešek Česlav	Šrámkova 8, Liberec XX – Ostašov, 460 10 Liberec
Plešek Josef	Šrámkova 8, Liberec XX – Ostašov, 460 10 Liberec
SJM Plešek Tadek a Plešková Anna	Šrámkova 8, Liberec XX – Ostašov, 460 10 Liberec
Škodová Eva	Jedlová 148/6, Liberec XIV – Ruprechtice, 460 14 Liberec
Wasserbauer Miroslav	Jedlová 148/6, Liberec XIV – Ruprechtice, 460 14 Liberec

Pozemky, které jsou součástí rozvojové plochy Z8.34.BO jsou v současné době nezastavěné a slouží jako zahrada stávajících dvou rodinných domů Šrámkova 22 (Marešovi) a Šrámkova 62 (Růžičkovi).

## B.2 Podmínky pro vymezení a využití pozemků

Návrhová plocha je omezena ze západu rozvojovou plochou Z8.45.DS, která je vyhrazena pro výstavbu komunikace „Nová Žákovská“ jako páteřní komunikace obsluhy stávajících i rozvojových ploch. Na severní straně je plocha ohraničena korytem Ostašovského potoka a také plochou biokoridoru LK 1467/A. Dále je návrhová plocha omezena stávajícími komunikacemi, na východě ulicí Žákovskou, na jižní straně ulicí Šrámkova.

Návrhová plocha je součástí městské části Ostašov, navazuje na stabilizovanou zástavbu podél ulic Šrámkova, Křížanská a Žákovská. Lokalita je charakteristická rozsáhlými prolukami mezi vnitroměstskou zástavbou a mezi dalšími městskými částmi – Ostašovem a Horní Suchou a Karlinkami. Platný územní plán uvažuje s využitím rozvojového potenciálu předmětných ploch pro plochy bydlení.

Studie navrhuje nové zastavitelné plochy na rozvojové ploše Z8.34.BO v souladu s regulativem BO.2.20.60.p pro bydlení předměstské v rodinných domech s maximálním počtem 2 nadzemních podlaží, s maximální zastavitelností pozemků nadzemními stavbami 20% a minimální plochou zeleně 60% z výměry pozemků vymezených v ploše bydlení.

Charakter zástavby řešené plochy bude řešen jako zástavba předměstská. Všechny domy budou samostatně stojící středního měřítka s řazením do různorodých skupin, s obytnými zahradami s výrazným uplatněním uměle koncipované sídelní zeleně na pozemcích v nové zástavbě soustředěných v pravidelném uspořádání.

Studie řeší členění ploch pro bydlení s respektem ke stávajícím majetkoprávním vztahům. Plocha řešeného území je rozdělena do dvou částí.

### Část 1 (pozemky v majetku rodiny Marešovi)

Obsahuje návrh členění plochy pro bydlení se třemi parcelami, přičemž parcely č. 1a 2 jsou umístěny na p.p.č. 140, parcela č. 3 je umístěna částečně i na parcele p.p.č. 142. Dopravní napojení a napojení na technickou infrastrukturu je řešeno novou účelovou komunikací z ulice Šrámkova.

### Část 2 (pozemky v majetku rodiny Růžičkovi)

Obsahuje návrh členění plochy pro bydlení se dvěma parcelami, přičemž parcela č. 4 je situována na části p.p.č. 139/1 a části p.p.č. 139/2, parcela č. 5 je situována na oddělené části p.p.č. 139/1.

Studie navrhuje dopravní napojení ploch pro bydlení ve funkčních kategoriích komunikací přístupových. Napojení na technickou infrastrukturu je řešeno připojením na stávající veřejné sítě v dané lokalitě.

### **Plošné rozdělení navrhovaných parcel – vlastník L. Mareš**

Parcela	Plocha celkem	Část p.p.č.	Plocha	Poznámka
Plocha č. 1	3135 m <sup>2</sup>	140	3135 m <sup>2</sup>	Včetně ploch zeleně podél Ostašovského potoka a včetně plochy pro veř. zeleň a Z8.45.DS
Plocha č. 2	1444 m <sup>2</sup>	140	1444 m <sup>2</sup>	Včetně ploch plochy pro veř. zeleň a Z8.45.DS
Plocha č. 3	1532 m <sup>2</sup>	140	685 m <sup>2</sup>	Včetně ploch plochy pro veř. zeleň a Z8.45.DS
		142	847 m <sup>2</sup>	
Přístupová komunikace	711 m <sup>2</sup>	140	387 m <sup>2</sup>	
		142	324 m <sup>2</sup>	
Veřejný prostor (dočasný)	176 m <sup>2</sup>	142	176 m <sup>2</sup>	
Veřejný prostor (finální stav)	170 m <sup>2</sup>	142	94 m <sup>2</sup>	
		140	76 m <sup>2</sup>	V ploše není započtena část v plochách zeleně dle ÚP podél Ostašovského potoka.
P.p.č. 142	2706 m <sup>2</sup>	142	2706 m <sup>2</sup>	Původní výměra 3879 m <sup>2</sup> ,

### **Plošné rozdělení navrhovaných parcel – vlastník L. Růžičková**

Parcela	Plocha celkem	Část p.p.č.	Plocha	Poznámka
Plocha č. 4	2309 m <sup>2</sup>	139/1	1060 m <sup>2</sup>	Včetně ploch zeleně podél Ostašovského potoka
		139/2	1249 m <sup>2</sup>	
Plocha č. 5	1243 m <sup>2</sup>	139/1	1243 m <sup>2</sup>	
Připojení Žákovská	122 m <sup>2</sup>	92/3	35 m <sup>2</sup>	
		92/1	33 m <sup>2</sup>	
		139/2	34 m <sup>2</sup>	
		139/1	20 m <sup>2</sup>	
Veřejný prostor	257 m <sup>2</sup>	92/1	188 m <sup>2</sup>	Plocha podél ul. Žákovská (mimo území Z8.45.DS dle ÚP), avšak v majetku rodiny Růžičkových
		139/1	69 m <sup>2</sup>	

## Bilance ploch a ověření koeficientů

Parcela	Výměra m <sup>2</sup>	Plocha bydlení pro Kn, Kz*	KN	Plocha m <sup>2</sup> Zastavit. max	Kz	Plocha m <sup>2</sup> zeleně min.	Poznámka
Plocha č. 1	3135 m <sup>2</sup>	1267 m <sup>2</sup>	20%	253,40 m <sup>2</sup>	60%	760,20 m <sup>2</sup>	Z8.34.BO.2.20.60.p
Plocha č. 2	1444 m <sup>2</sup>	1211 m <sup>2</sup>	20%	242,20 m <sup>2</sup>	60%	726,60 m <sup>2</sup>	Z8.34.BO.2.20.60.p
Plocha č. 3	1532 m <sup>2</sup>	1194 m <sup>2</sup>	20%	306,40 m <sup>2</sup>	60%	716,40 m <sup>2</sup>	Z8.34.BO.2.20.60.p
Plocha č. 4	2309 m <sup>2</sup>	895 m <sup>2</sup>	20%	179,00 m <sup>2</sup>	60%	527,40 m <sup>2</sup>	Z8.34.BO.2.20.60.p
Plocha č. 5	1243 m <sup>2</sup>	1277 m <sup>2</sup>	20%	255,40 m <sup>2</sup>	60%	766,20 m <sup>2</sup>	Z8.34.BO.2.20.60.p
p.p.č. 142+141	2706 m <sup>2</sup> + 250 m <sup>2</sup>	2956 m <sup>2</sup>	15%	443,40 m <sup>2</sup>	70%	2069,20 m <sup>2</sup>	878.BO.2.15.70.p vč. stáv. č.p.22

\*Uvedené výměry jsou uvažovány s odečtením výměr pro rozvojovou plochu Z8.45.DS - „Nová Šrámkova“ a plochy veřejné, krajinné a sídelní zeleně. Tato výměra je rozhodující pro výpočet zastavitelnosti pozemku dle koeficientů Kn a Kz.

Územní studie je zpracována ve spolupráci obou vlastníků a díky tomuto faktu je plocha optimálně využita a vyřešena z hlediska dopravní, technické infrastruktury a veřejných prostranství.

## Řešení veřejných prostranství

Řešení veřejných prostranství je navrženo v souladu s majetkoprávním stavem řešené plochy, a to vlastnictvím dvou na sebe navazujících ploch dvěma objednateli. Oba objednatelé uvažují s využitím předmětných ploch pro zajištění bydlení svých rodinných příslušníků, byť s oddělením a zajištěním samostatnosti jednotlivých parcel a staveb.

Současné jsou při návrhu zohledněny další omezující podmínky:

- Umístění budoucí komunikace „Nová Žákovská“ navržené na bezprostředně navazující rozvojové ploše a současně vedené na pozemcích rodiny Marešových. Současně je zohledněno i ochranné pásmo budoucí komunikace a zajištění ochrany proti hluku.
- Existence nadzemního vedení VVN a VN se zajištěním ochranného pásma.
- Návaznost pozemků části 2 ve vlastnictví rodiny Růžičkových na stávající místní komunikaci Žákovská a využití stávajícího předprostoru dnešních zahrad v majetku objednatelky.
- Orientace řešené plochy na světové strany a současně i výšková konfigurace terénu.

S ohledem na výše uvedené omezující a související prostorové podmínky a dále i s ohledem na stávající majetkoprávní stav jsou v rámci návrhu řešeny veřejné prostranství odděleně pro část 1 a část 2. Výpočet minimální plochy veřejného prostranství je proveden dle Vyhl 501/2006 Sb. v minimální hodnotě 5% z předmětné plochy.

Řešení ploch veřejného prostranství bylo projednáváno v rozpracovanosti a dále i v pracovní verzi územní studie se SML, vybraných jednání se zúčastnili i majitelé stávajících pozemků. S ohledem na výchozí parametry, vlastnictví předmětných ploch jednotlivých pozemků a také s ohledem na další omezující podmínky vyplývající z platného ÚP byly dohodnuty následující kompromisy řešení:

- Plochy veřejného prostoru budou rozděleny a samostatně řešeny pro část 1 a část 2.
- Plochy veřejného prostoru budou finálně řešeny vždy pro 1. stavbu řešené části 1 nebo 2 v rámci dokumentace pro územní řízení /DUR/, případně dokumentace pro spojené řízení /DSPO/.

## Podmínky a řešení veřejného prostoru pro část 1 (rodina Marešova)

Pro část 1 (rodina Marešova) byly s ohledem na budoucí zábor pozemků pro výstavbu ulice Nová Žákovská a současně pro časovou nejistotu výstavby nové komunikace dohodnuty dvě fáze řešení.

- Fáze přechodný stav  
Jedná se o stav do doby výstavby komunikace Nová Žákovská. Plocha veřejného prostoru je řešena v jihozápadním rohu pozemku p.č. 142 oddělením trojúhelníku v místě stávajícího kaštanu. Plocha bude volně přístupná, součástí bude mlátový chodník a odpočinkové místo (lavička). Oddělení od pozemku p.č. 142 bude vyřešeno oplocením.
- Fáze finální  
Jedná se o stav konečný a související s výstavbou komunikace Nová Žákovská. Plocha veřejného prostoru bude vyřešena jako součást plochy komunikace, veřejný prostor bude sloužit i k oddělení nové komunikace od zahrad rodinných domů na plochách 1-3. Podrobné řešení plochy bude vyřešeno v průběhu projektové přípravy pro výstavbu Nové Žákovské. Veřejná plocha ve finální fázi naváže na plochu přechodné fáze.



Plocha veřejného prostranství bude sloužit jako kombinace částečně hlukové bariéry a současně i přirozené ochranné bariéry. Současně v návaznosti na budoucí řešení chodníků může vytvořit přirozený dělící pás od vlastní komunikace. Z hlediska celkového řešení plochy je tento krok zcela logickým a podporujícím celkové řešení.

Ověření ploch veřejného prostoru

Část	Část plochy Z8.34	Minimální plocha VP	Navržená plocha VP
Část 1 – L. Mareš	3508 m <sup>2</sup>	5% => 175,4 m <sup>2</sup>	
▪ Fáze přechodná			176 m <sup>2</sup>
▪ Fáze finální	Pozn. – bez výměry veřejného prostoru v plochách zeleně podél Ostašovského potoka		170 m <sup>2</sup>

### Podmínky a řešení veřejného prostoru pro část 2 (rodina Růžičkova)

Pro část 2 bylo navrhováno využití nevyužitého pásu mezi oplocením stávající zahrady a komunikací Žákovská jako plochy veřejného prostoru. Tato část pozemku je ve vlastnictví rodiny Růžičkových a je součástí dnes veřejně přístupných ploch podél komunikace. Tento návrh však nebyl SML přijat a to zejména z toho důvodu, že se jedná o pozemky, které jsou mimo definovanou rozvojovou plochu Z8.34.BO.

Na základě osobního projednání za účasti majitelky bylo dohodnuto, že plocha veřejného prostranství bude umístěna na pozemku p.č. 139/1 podél budoucího oplocení směrem do ulice Žákovská a naváže na dnes otevřený prostor podél ulice Žákovská. S ohledem na dohodnuté řešení bude respektováno i nesplnění plošného požadavku.

Dohodnuté řešení je velmi vhodné i s ohledem na skutečnost, že tato část komunikace Žákovská slouží pro průchod školních dětí od objektu školy na rohu ulic Žákovská – Šrámkova do dalších částí městské části Ostašov. Veřejný prostor bude na tomto místě využit jako klidová zóna podél komunikace a současně psychologicky zklidní vlastní dopravu v této části ulice Žákovská.

Část	Část plochy Z8.34	Minimální plocha VP	Navržená plocha VP
Část 2 – L. Růžičková	2172 m <sup>2</sup>	5% => 108,6 m <sup>2</sup>	
▪ P.p.č. 139/1	Součást plochy Z8.34.BO		69 m <sup>2</sup>
▪ P.p.č. 92/1	Mimo plochu Z8.34.BO, ale podél komunikace Žákovská		188 m <sup>2</sup>

## B.3 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb

### Hlavní principy návrhu

Hlavním cílem je umožnit přiměřené uspokojení individuálních požadavků na příměstské bydlení v rodinných domech v přímém kontaktu s přírodním zázemím, které je pro Liberec typické. Na plochách bydlení BO přitom v závislosti na krajinném rázu plně využívat stanovené intenzity využití ploch různými formami soustředěné zástavby.

Návrh celé plochy respektuje základní principy platné pro urbanistický sektor Západ. Návrh využívá rozvojový potenciál dosud volných proluk pro předměstskou zástavbu při respektování stávajících majetkoprávních rodinných vztahů obou částí rozvojové plochy. Lokalita je ohraničena stávajícími ulicemi Šrámkova, Žákovská a Ostašovským potokem podél ulice Křížanská. Ze západní strany je respektována budoucí linie „Nové Žákovské“ definované v platném územním plánu jako rozvojová plocha Z.8.45.DS včetně navazujících ochranných zón a ploch veřejné zeleně.

Součástí vymezujících podmínek je i stávající zástavba podél ulice Šrámkova, a to č.p. 22 rodiny Marešovi a č.p. 62 rodiny Růžičkovi.

Součástí omezujících podmínek je i existence nadzemního vedení VVN 110 kV a VN 35 kV omezující možnost umístění staveb.

Návrhové řešení respektuje výše uvedená definice a omezení a vychází z principů návrhu:

- Plnohodnotné využití volných ploch pozemků pro bydlení je navrženo při dodržení obecně platných požadavků na vytvoření kvalitního bydlení.
- Návrh řešení respektuje možnost nezávislé realizace obou vlastníků dnešních pozemků a využití volných ploch pro rodinné bydlení.

- Doplnění ploch veřejné zeleně je navrženo s umístěním dle dnešních podmínek využití navazujících prostor a ploch a také s respektováním plánovaných staveb – zejména nové ulice „Nová Žákovská“. Součástí je i využití volných ploch a ochranných zón pro veřejnou zeleň.
- Návrh dopravního připojení na stávající komunikace se zajištěním prostorových podmínek pro příjezd HZS, stejně tak i dopravy pro realizaci staveb.
- Respektování stávající trasy nadzemního vedení VVN a VN včetně ochranných pásem pro umístění staveb.
- Návrh technické infrastruktury s napojením na stávající systémy.
- Návrh koncepce respektuje stávající majetkoprávní vztahy a řeší možnosti realizace bez složitých majetkoprávních transakcí a omezení.

### **Prostorové uspořádání staveb**

Prostorové uspořádání staveb je dáno návrhem parcelace, hustoty zástavby, rozmístěním objektů na jednotlivých parcelách s respektováním stávajících i budoucích omezení. Charakter staveb respektuje definovaný charakter zástavby typu „p - předměstská“. Velikost staveb, jejich zastavěná plocha a podlažnost respektuje definované podmínky platným územním plánem.

### **Parcelace**

Součástí návrhu je i návrh parcelace na jednotlivé pozemky s definicí velikosti zastavitelných ploch. Zastavitelné plochy jsou dále omezeny i hranicemi ochranných pásem.

Parcelace je navržena na pozemkové parcely velikosti od 1200 m<sup>2</sup> až do velikosti 3000 m<sup>2</sup>. Menší plochy pozemků jsou situovány ve středu návrhové plochy a navazují na pozemky stávajících objektů. Nové větší pozemky jsou napojeny i na plochy zeleně, které budou využity jako zahrady nových rodinných domů, s respektováním regulativů v této funkční ploše. Koncepce parcelace je podřízena snahou o vyváženost řešené plochy. Vyčíslení ploch návrhových parcel je provedeno v předcházejících tabulkách.

### **Regulace zástavby**

Regulace zástavby je definována na výkrese č. 101 s vymezením plochy zastavitelné pro každou z návrhových parcel. Regulace zástavby je definována ochrannými pásmy a odstupy od hranic staveb pozemků.

Velikost zastavěné plochy jednotlivých staveb musí splňovat limitní parametry koeficientů zastavitelnosti a zeleně (koeficienty  $K_n$  a  $K_z$ ). Jako doporučení je uveden návrh proporcionálního řešení půdorysné plochy nové zástavby.

### **Typologie staveb**

V současné době nemají vlastníci pozemků konkrétní představu o konkrétním typu rodinného domu.

#### **RD na parcele 1**

Výjimku tvoří manželé Marešovi, kteří na pozemku č. 1 chtějí rodinný dům typu městské vily základních půdorysných rozměrů 17,25\*14,50. Jedná se o rodinný dům dvoupodlažní velikosti 6+KK, zastřešený valbovou střechou s částečně ustupujícími podlažními s terasami. Součástí objektu je i dvougaráž a technické prostory.

Typ rodinného domu byl projednán v rámci projednání územní studie, s ohledem na existenci obdobných domů v bezprostředním okolí zástavby byl tento typ domu schválen s podmínkami následného řešení barev, materiálů fasády a celkového zakomponování do lokality.

#### **RD na ostatních parcelách**

Rodinné domy na ostatních parcelách nejsou finálně definovány, předpokládají se však domy max dvoupodlažní, případně jednopodlažní s obytným podkrovím převážně obdélníkového půdorysu, jejichž součástí bude i garáž a technické prostory.

Řešení konkrétních staveb bude součástí navazujících stupňů projektové dokumentace.

## **B.4 Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní infrastrukturu**

Návrh dopravního připojení respektuje stávající majetkoprávní vztahy řešené plochy. Z toho důvodu je připojení obou částí řešeno odděleně.

Část 1 (rodina Marešova – rodinné domy 1-3) je připojena na místní komunikaci Šrámkova.

Část 2 (rodina Růžičkova – rodinné domy 4-5) je připojena na místní komunikaci Žákovská.

### **Připojení rodinných domů 1-3 – napojení na ul. Šrámkova**

Tři rodinné domy se plánuje připojit nově navrženým připojením účelovou neveřejnou komunikací neveřejnou v délce 100m na ulici Šrámkova. Ukončení opatřeno úvratí pro možnost otočení vozidel.

Umístění rodinných domů na vlastních pozemcích včetně plánovaného místa připojení je zřejmé z doloženého mapového podkladu (souřadnicový a výškový systém JTSK, Bpv) včetně vyznačení katastrálních hranic.

Charakter provozu zřizované komunikace je zajištění přístupu rezidentů, pohyb veřejnosti se nepředpokládá. Území umožňuje výstavbu tří RD v lokalitě.

Navrhovaná šířka dopravního prostoru 6-6,5m. Šířka dopravního prostoru musí splňovat požadavky na uložení inženýrských sítí.

Po zvážení budoucího provozu je navržena účelová neveřejná komunikace, šířky 3,5m, v délce 100m, ukončená otáčecím „kladivem“ – úvratovým otočením vozidel na konci komunikace, umožňující otočení vozidel skupiny 2a délky 10m, ověřeno vlečnou křivkou.

Vozovka navržena v š. 3,5 m s oboustrannou krajnicí 2\* 0,5 m.

Sklon vozovky v příčné řezu základní navržen jednostranný 2-2,5 % s odtokem vod do příkopu.

Očekávaná třída dopravního zatížení VI (do 15 TNV<sub>k</sub>/24), nebo s vyhrazením pro osobní automobily, kde není trvalým opatřením zamezen vjezd TNV, návrhová úroveň porušení vozovky D2, dopravní význam komunikace - obslužné místní komunikace (Dle TP 170 včetně dodatku)

Povrch zpevnění – zámková dlažba t. 80-100 mm ukončení betonové silniční obruby.

Provoz na připojení – obousměrný provoz rezidenty s vyloučením veřejné dopravy.

Parkování vozidel na připojení se nepředpokládá vzhledem k počtu vjezdů. (Možnost odstavení krátkodobě vozidel skupiny 1a je možné ve vjezdech a v místě úvratě.)

Navrhovaná nová přístupová komunikace zůstane v soukromém vlastnictví současných popřípadě i budoucích vlastníků a nebude nikdy předána do vlastnictví statutárního města Liberec.

### **Napojení na ul. Šrámkova**

Napojení na ulici Šrámkovu, která bude rozšířena pro možnost vyhnutí vozidel při vjezdu a výjezdu na nově zřizovanou komunikaci. Vjezd umožňuje taktéž nájezd vozidel skupiny 2a délky 10m, ověřeno vlečnými křivkami. V úseku dotčené komunikace je dopravním značením zamezen vjezd vozidel délky větší než 12m

Dále byly ověřeny rozhledové poměry pro připojení na ulici Šrámkova pro rychlost 35Km/h a v místě napojení vjezdu na nově zřizovanou komunikaci, vzhledem k charakteru provozu pro rychlost 20Km/h.

### **Dopravní obsluha**

Přístřešek pro TKO pro rodinné domy 1-3 bude umístěn u výjezdu účelové neveřejné komunikace bez omezení přístupu. Pro vykládku je uvažováno s využitím vjezdového zálivu z ul. Šrámkova pro vozy TKO.

Vozidla HZS – možnost příjezdu do 100m v základní šířce zpevnění 3,5 m splněn

### **Připojení rodinných domů 4-5 – napojení na ul. Žákovská**

Připojení RD 4-5 je navrhováno z ulice Žákovská, příjezd na nové pozemky je zapuštěným vjezdem s možností parkování pro návštěvy bez omezení průjezdnosti ul. Žákovská.

Stávající MK ul. Žákova zpevněná šířky 3,5 m. Průjezd běh mezi ul. Šrámkova a Křížanská s omezením obousměrného provozu fyzickou zábranou. Dalším omezením je omezená možnost zatížení mostního objektu přes Ostašovský potok v území. Omezující je jeho únosnost pro vozidla do 3t (vozidla skupiny 1a jsou uvažována do 3,5 t)

Z výše uvedených důvodů napojení 2 RD akceptuje stávající dopravní režim a příjezd a výjezd vozidel je navržen do ul. Žákovská směrem do ul. Šrámkova

### Dopravní obsluha

Svoz TKO zajištěn, umístění přístřešků TKO u vjezdů na pozemky.

Vozidla HZS – možnost otočení v křižovatce ulic Šrámkova x Žákovská, dojezdová vzdálenost do 50m od hranice křižovatky

### Doprava v klidu

Dle platného územního plánu jsou v kapitole D.1.5.2 definovány požadavky na zajištění normových potřeb odstavných stání se zohledněním reálného stupně motorizace 1:2, které je nutné umístit na dané ploše s rozdílným způsobem využití. Dle ÚP je požadavek v parametrech 1 stání / 100 m<sup>2</sup> CUP bytů v rodinných domech a současně 1 stání / 1000 m<sup>2</sup> CUP bytů v rodinných domech.

Dle uvedených parametrů je požadováno:

Označení objektu	Max ZP	CUP bytů (m <sup>2</sup> )	Stání objekt	Návštěvnická stání	Min počet stání
Parcela 1 - objekt č. 1	253 m <sup>2</sup>	cca 200 – 300	3	1	4
Parcela 2 - objekt č. 2	242 m <sup>2</sup>	cca 200 – 250	3	1	4
Parcela 3 - objekt č. 3	306 m <sup>2</sup>	cca 200 – 250	3	1	4
Parcela 4 - objekt č. 4	179 m <sup>2</sup>	cca 200 – 250	3	1	4
Parcela 5 - objekt č. 5	255 m <sup>2</sup>	cca 200 - 250	3	1	4

V rámci navrhovaného řešení je uvažováno:

- Součástí každého rodinného domu bude i vestavěná garáž, objekt na parcele 1 obsahuje dvougaráž.
- Zbývající stání budou řešena jako odstavná na jednotlivých pozemcích.
- Stání pro návštěvníky bude řešeno také na jednotlivých parcelách, plochy navazujících komunikací nebudou uvažovány pro návštěvnické parkování.

Výsledné řešení je následující:

Označení objektu	Min počet stání	Garáž	Stání na pozemku	Celkem
Parcela 1 - objekt č. 1	4	2	2	4
Parcela 2 - objekt č. 2	4	1-2	2-3	4
Parcela 3 - objekt č. 3	4	1-2	2-3	4
Parcela 4 - objekt č. 4	4	1	3	4
Parcela 5 - objekt č. 5	4	1-2	2-3	4

Součástí navrženého řešení je i předpokládaný počet odstavných stání na jednotlivých pozemcích, podrobné řešení zpevněných ploch a počet odstavných stání bude zaktualizováno a dořešeno v rámci projektové přípravy jednotlivých rodinných domů ve vazbě na jejich skutečné velikosti a řešení garáží.

### Dopravní posouzení

Pro možnost posouzení přetížení stávající dopravní situace v lokalitě bylo vycházeno z volně dostupných podkladů ŘDS – sčítání vozidel 2020. Vzhledem ke skutečnosti, že běžný geoportál ŘSD není dlouhodobě k dispozici, použita podpůrná data a intenzity – a to umístění sčítačů a oficiálně vydaná číselná řada, podklady doloženy v příloze.

Rodinné domy - předpoklad ráno 6-8 hod odjezd z lokality do zaměstnání ..... 10 pojezdů vozidel

Příjezdy do lokality ze zaměstnání:

- 12-14 hod ..... 2 pojezdy vozidel
- 15-17 hod ..... 6 pojezdů vozidel
- Po 18 hod ..... 2 pojezdy vozidel

Denní intenzita dopravy předpoklad 20 pojezdů vozidel skupiny 1a (případně 1b)

### Napojení ulice Šrámkova

Vzhledem k umístění a počtu plánovaných rodinných domů, je zřejmé, že tyto intenzity v zásadě neovlivní dopravu přímo v ulici Šrámkova a Žákova, převládající směr v dané časy (vjezd a výjezd z lokality) shodný s převládajícím směrem dopravy v lokalitě.

#### Napojení výjezdu na lokalitu Ostašovská – Švermova

Udávaná průměrná intenzita všech vozidel- pracovní den 2,8 tis. vozidel

Udávaná špičková hodinová intenzita dopravy 245 vozidel

Je zřejmé, že předpokládaný nárůst dopravy neovlivní dopravní situaci v posuzovaném území.

Rozdělení dopravního proudu předpokládáme dle místních poměrů směr Ostašovská (Sousedská) v napojení na R35 předpokládáme 60% a 40% směr Švermova, střed města, případně směr na ulici Americká

#### Výjezd vozidel směr Ostašovská, případně Sousedská v napojení na R35

Výjezd z lokality umožněn ulicí Sousedskou v napojení na R35, nebo ulicí Ostašovskou s vyústěním na ulici Londýnskou

Ulice Sousedská v napojení na R35:

Udávaná průměrná intenzita všech vozidel- pracovní den 22tis. vozidel

Udávaná špičková hodinová intenzita dopravy 1936 vozidel

Ulice Ostašovská v napojení na Londýnskou:

Udávaná průměrná intenzita všech vozidel- pracovní den 8tis. vozidel

Udávaná špičková hodinová intenzita dopravy 713 vozidel

Předpokládáme navýšení o 12 pojezdů vozidel denně z toho o 6 pojezdů v ranních hodinách, kdy převládá nájezd vozidel do průmyslové zóny v protisměru. Obchodní zóna pouze technický provoz.

Lokalita vytěžována celodenně, máme za to, že špičková hodina je mezi 15-17 hod, kdy dochází k odjezdu technických pracovníků v průmyslových zónách a zároveň k masivnímu nájezdu do obchodních zón. Předpokládáno navýšení o 4 pojezdy v tomto čase.

Je zřejmé, že předpokládaný nárůst dopravy neovlivní dopravní situaci v posuzovaném území.

#### Výjezd vozidel směr Švermova a dále směrem na R35, případně směr na ulici Americká

Udávaná průměrná intenzita všech vozidel - pracovní den 9tis. vozidel

Udávaná špičková hodinová intenzita dopravy 800 vozidel

Výjezd na ulici Švermova je možný a hojně užívaný v návaznosti na celodenní vyřízení ulice Sousedská. Je zřejmé, že z ulice Švermova nedochází k výraznému nárůstu dopravy směrem k centru, ale je využívána spojka směr k ulici Americká.

Předpokládáme navýšení o 8 pojezdů denně z toho o 4 pojezdy ve špičkové hodině.

Je zřejmé, že předpokládaný nárůst dopravy neovlivní dopravní situaci v posuzovaném území.

## **B.5 Podmínky pro napojení staveb na veřejnou technickou infrastrukturu**

### **Zásobování elektrickou energií**

Zásobování odběratelů elektrickou energií zajišťuje v řešeném území ČEZ distribuce a.s., která poskytla předběžné informace o stávajících zařízeních. V území se vyskytuje vrchní vedení VVN 110 kV -DS-VVN-UU1192, UU1184 a nadzemní vedení VN 35kV – DS-VN-UU100234, UU100233 v majetku distribuční soustavy společnosti ČEZ Distribuce, a.s. Ochranná pásma nadzemního vedení jsou respektována.

Navrhovaná zástavba novými rodinnými domy bude připojena do distribuční soustavy PDS k napěťové hladině 0,4 kV (NN s předpokládanou kapacitou připojení pro každý RD 3 fáze / 32,0 A.

Připojení pro obě části je předpokládáno odděleně v nejbližším připojovacím bodě stávajícího vedení NN. Umístění přípojného sloupku je navrženo na hranici jednotlivých parcel, přípojné vedení bude vedeno jako zemní účelovou a místní komunikací.

Součástí budou i vyvolané úpravy na stávajícím zařízení. Připojení jednotlivých odběrů bude řešeno v souladu s Energetickým zákonem č. 458/2000 Sb. a navazující Vyhláškou ERÚ.

### **Telekomunikace**

V řešené ploše je stávající vrchní vedení CETIN, nadzemními kabely jsou připojeny stávající rodinné domy Šrámkova 22 a Šrámkova 62. V průběhu navazujících stupňů projektové přípravy bude dořešena potřeba případných úprav na stávajícím zařízení CETIN.

Nové objekty budou připojovány dle individuálních potřeb, v případě potřeby se předpokládá připojení zemní přípojkou ze stávajících rozvodů.

### **Veřejné osvětlení**

Veřejné osvětlení je v lokalitě instalováno, předpokládá se nová instalace – doplnění VO v účelové komunikaci k rodinným domům 1-3.

### **Odtokové poměry**

#### **Vodní toky**

Řešené území se nachází ve vodním útvaru LNO\_0150 – Lužická Nisa ve správě Povodí Labe. Na severním okraji řešené plochy protéká Ostašovský potok, do kterého je zaústěn meliorační kanál, který prochází příčně novými parcelami 1-3 a je zaústěn do koryta Ostašovského potoka.

Meliorační kanál bude částečně zatrubněn a do jeho profilu budou zaústěny odtoky od jednotlivých rodinných domů.

#### **Zátopové území**

Zátopové území je definováno podél Ostašovského potoka a je zakresleno ve výkresové části. Zátopové plochy nepřesahují hranice ploch zeleně, stavby nových rodinných domů neovlivní.

### **Kanalizace splašková**

V řešené lokalitě se splašková kanalizace nenachází. Odkanalizování rodinných domů bude řešeno samostatně pro každý rodinný dům pomocí DČOV napojenou na společný gravitační odtok do Ostašovského potoka. Předpokládá se i využití „šedé vody“, podrobné řešení bude součástí dalšího stupně PD.

Předpokládaný materiál navrhovaných stok je kanalizační kamenina nebo PVC.

#### **Výpočet množství splaškových vod**

▪ Denní potřeba vody	celkem	<b>130</b> l/os.den
▪ Ztráty	10%	15
▪ Denní produkce odpadních vod	obyvatelstvo	115 l/os.den
▪ Koeficient denní nerovnoměrnosti	Kd =	1,5
▪ Koeficient hodinové nerovnoměrnosti	Kh =	5,6

#### **Množství odpadních vod**

Obyvatel			Potřeba vody			
Počet RD	Obyvatel na 1 RD	Obyvatel celkem	Den průměr m3/den Q	Denní max m3/den Qm=Q*Kd	Denní max l/s	Max hod. hod. l/s Qh=Qm*Kh
5	3,5	17,5	2,01	3,02	0,035	0,20

### **Kanalizace dešťová**

Srážkové vody ze střech rodinných domů a zpevněných ploch budou na jednotlivých pozemcích staženy do kombinované akumulační retence a regulovaně odpouštěny ke vsakovacím drénům a šachtám s přepadem do sběrného potrubí a do melioračního kanálu a zaústěním do Ostašovského potoka. Schopnost podloží zasakovat dešťové vody bude vzhledem k jílovitému podloží na nízké úrovni. Z toho důvodu bude nutné kombinovat retenční zařízení s akumulací a následně vsakování s částečným přepadovým odtokem.

Dešťové vody z účelové komunikace budou svedeny pomocí odvodňovacího rigolu s regulací odtoku pomocí liniové retence a zaústěním melioračního kanálu a dále do Ostašovského potoka.

Dimenze potrubí pro dešťovou kanalizaci se na řešením území budou pohybovat v rozmezí DN 300-600 mm, předpokládaný materiál navrhovaných stok je kanalizační kamenina, PVC nebo železobeton.

Podrobné řešení bude ověřeno v dalším stupni projektové přípravy.

#### Výpočet množství srážkových vod

##### Parametry návrhového deště

- Intenzita návrhového deště  $i = 153 \text{ l/s.ha}$
- Doba trvání deště  $t = 15 \text{ min}$
- Srážková plocha
  - p.p.č. 142 – 3879 m<sup>2</sup>
  - p.p.č. 140 – 5651 m<sup>2</sup>
  - p.p.č. 139/1 – 2337 m<sup>2</sup>
  - p.p.č. 139/2 – 1269 m<sup>2</sup>
  - celkem 13.136 m<sup>2</sup> /1,314 ha/

Poznámka: pro zjednodušení uvažována celá plocha včetně zeleně.

##### Návrh

Recipient	Skut.plocha Ha	Součinitel odtoku	Red.plocha Ha	Odtok l/s
Řešená plocha	1,314 ha	0,350	0,460 ha	70,38 l/s
<b>Celkem</b>	<b>1,314 ha</b>		<b>0,460 ha</b>	<b>70,38 l/s</b>

##### Celkový roční odtok

- Roční úhrn srážek po zastavění 875,9 mm/m<sup>2</sup>
- Celková redukováná plocha 0,460 ha
- Celkový roční odtok  $Q_R = 4029 \text{ m}^3/\text{rok}$

##### Maximální měsíční odtok

- Maximální měsíční odtok červen
- $15\%Q_R$  15%
- Maximální měsíční odtok  $Q_m = 604,35 \text{ m}^3/\text{měs}$

#### **Vodovod**

V zájmovém území se nachází v ulici Šrámkova veřejný řad vodovodní sítě, ne kterou bude možné provést napojení. Napojení bude řešeno odděleně pro část rodiny Marešových a část rodiny Růžičkových v ulici Šrámkova s částečným prodloužením vodovodního řadu DN 90 mm. Připojení jednotlivých domů bude provedeno přípojkou, která bude ukončena vodovodní šachtou s možností veřejného přístupu, případně dle podmínek správce vodovodní sítě.

Nové řady budou z vodovodního potrubí PE nebo litina, požární hydrant bude DN 80. Vodovodní přípojky budou dle konkrétního výpočtu pro jednotlivé domy.

#### Výpočet potřeby vody

- Denní potřeba vody bydlení 130 l/os.den
- Koeficient denní nerovnoměrnosti  $K_d = 1,8$
- Koeficient hodinové nerovnoměrnosti  $K_h = 3,5$

Obyvatel			Potřeba vody			
Počet RD	Obyvatel na 1 RD	Obyvatel celkem	Den průměr Q m <sup>3</sup> /den	Denní max m <sup>3</sup> /den $Q_m = Q \cdot K_d$	Denní max l/s	Max hod hod.l/s $Q_h = Q_m \cdot K_h$
5	3,5	17,5	2,28	4,10	0,048	0,166

#### Ochranná pásma

Ochranné pásmo vodovodního a kanalizačního potrubí je dle zákona č.274/2001 sb. 1,5 m do DN 500 a 2,5 m nad DN 500 od vnějšího okraje potrubí horizontálně na obě strany. V zastavěném území je však bezpodmínečně nutné zajistit přístup na pozemky, přes které je veden vodovod a kanalizace, aby mohla být zajištěna údržba a případné opravy.

Při souběhu a křížení jednotlivých inženýrských sítí je nutno dodržet vzdálenosti, předepsané v ČSN 736005 - Prostorové uspořádání sítí technického vybavení.

### **Vytápění staveb, ohřev TUV**

Vytápění staveb a ohřev TUV se předpokládá elektrifikované s využitím alternativních zdrojů energie (tepelná čerpadla, využití fotovoltaických a solárních systémů). Doplnkovým zdrojem tepla se předpokládají lokální zdroje tepla typu krb, krbová kamna, apod.

### **Zásobování plynem**

V lokalitě není dostupné zásobování plynem vyjma individuálních zásobníkových stanic.

### **Zásobování teplem**

V lokalitě není dostupné zásobování teplem z centrálních zdrojů a ani se nepředpokládá jeho zřízení.

## **B.6 Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území**

Koncepce územní studie respektuje stávající krajinné hodnoty řešené plochy a charakter širšího přilehlého území následovně:

- Struktura navrhované zástavby odpovídá struktuře a intenzitě zástavby v dané lokalitě, návrh využívá i přes existenci stávajícího nadzemního vedení VVN a VN využívá jižní a jihozápadní části pozemkových parcel pro klidové zóny a zajištění přirozené intimity bydlení v rodinných domech.
- Respektovány jsou stávající kvalitní solitéry vzrostlé zeleně po obvodu řešené plochy.
- Umístění zelených ploch veřejného prostoru je navrhováno tak, aby podpořilo stávající strukturu a charakter zástavby a současně aby spoluvytvářelo přirozené clony a bariéry pro zklidnění a zvýšení účinnosti ochranných zón (zejména podél plánované ulice "Nová Žákovská").
- Veřejná zeleň podél ulice Žákovská je situována v dnes nevyužitém pásu podél vlastní komunikace a pomáhá dotvářet klidový veřejný prostor.
- Na řešené ploše se navrhuje výsadba doprovodné zeleně, zajišťující propojení navrhované zástavby s okolním prostředím města i s volnou krajinou.
- Zachován je i charakter vodního toku Ostašovského potoka ve formě respektování zelených ploch na nových pozemcích.

## **B.7 Podmínky pro vymezená ochranná pásma**

### **Ochranné pásmo VVN a VN**

Lokalitou prochází nadzemní vedení VVN 110 kV -DS-VVN-UU1192, UU1184 a nadzemní vedení VN 35kV – DS-VN-UU100234, UU100233 v majetku distribuční soustavy společnosti ČEZ Distribuce, a.s.

Ochranná pásma jsou definována následovně:

- Umístění nadzemních staveb minimálně 12 m od svislé roviny krajního vodiče nadzemního vedení VVN 110 kV.
- Umístění jezírka minimálně 6 m (v případě koupacího jezírka 10 m) od svislé roviny krajního vodiče nadzemního vedení VVN 110 kV.
- Umístění parkovacích ploch minimálně 5 m od svislé roviny krajního vodiče nadzemního vedení VVN 110 kV.
- Umístění nadzemních staveb minimálně 5 m od svislé roviny krajního vodiče nadzemního vedení VN 35 kV.

Součástí definice ochranného pásma jsou i podmínky pro vlastní realizaci staveb.

### **Ochranné pásmo komunikace „Nová Žákovská“ – Z8.45.DS**

Na západní hranici řešené plochy je definována územním plánem rozvojová plocha pro umístění nové komunikace „Nová Žákovská“ – plocha Z8.45.DS. Komunikace je součástí nově navrhovaného obchvatu Liberce. Nová komunikace má předpokládanou šířku 10 m, ochranné, resp. bezpečnostní pásmo je definováno šířkou min. 10 m na každou stranu od osy liniového vedení.

Předpokládaná hranice ochranného pásma vymezuje hranice zastavitelných ploch.



### **Ochranné pásmo Ostašovského potoka (záplavové území)**

Na severní hranici řešené plochy protéká Ostašovský potok. Záplavové území je definováno záplavovým územím, které sice zasahuje na pozemky majitelů obou částí předmětné plochy, s ohledem na polohu v plochách zeleně však nejsou omezením pro zastavitelnost plochy bydlení.

### **B.8 Podmínky pro vymezení a využití pozemků ÚSES**

Na severozápadním okraji řešené plochy se nachází prvek územního systému ekologické stability – Biokoridor LK 1467/A. Vlastní biokoridor je však mimo hranice řešené plochy a funkce ÚSES není navrhovanou koncepcí ovlivněna.

### **B.9 Podmínky pro vytváření příznivého ŽP a ochranu veřejného zdraví**

Koncepce zástavby je řešena komplexně s návrhem regulace zástavby a se zohledněním nároků na dopravu a technickou infrastrukturu řešeného území.

- Navržená regulace zástavby dává podmínky pro vytvoření příznivého prostředí i s relativně hustou navrženou zástavbou.
- Zásobování pitnou vodou je navrženo připojením na stávající vodovodní systém. Likvidace odpadních vod je řešena pomocí domácích ČOV s odtokem do Ostašovského potoka. Navržené řešení přispěje k zachování kvality povrchových i podzemních vod. Samostatně je řešen odvod srážkových vod, jejich odtok z území je minimalizován, což přispívá k zachování jejich přirozených cest.
- Vytápění a ohřev TUV jsou řešeny elektrifikovaně s využitím alternativních zdrojů – tepelná čerpadla, fotovoltaický a solární systém, apod., což zajišťuje podmínky pro zamezení zhoršení kvality ovzduší.
- Likvidace odpadu v řešené lokalitě bude napojena na stávající fungující městský systém třídění, shromažďování a svozu odpadu.
- Zástavba bude doplněna nízkou i vzrostlou zelení a v rámci řešené plochy budou zrealizovány i plochy veřejné zeleně, přispívající k ozdravení i příjemnějšímu prostředí lokality.

### **B.10 Vymezení veřejně prospěšných staveb, pro které lze vyvlastnit, resp. uplatnit předkupní právo**

V řešené ploše je definována jako veřejně prospěšná stavba budoucí komunikace „Nová Žákovská“, definovaná rozvojovou plochou Z8.45.DS a napojená na VPS VD-8.119.DS – Šrámkova – napojení ploch Ostašova na obvodovou sběrnou komunikaci.

Další plochy a pozemky, které je možné zařadit mezi veřejně prospěšné stavby:

- Plochy veřejné komunikační sítě pro dopravní obsluhu řešené plochy.
- Rozvody vodovodu, kanalizačních řadů a elektrických rozvodů.

### **B.11 Stanovení pořadí v území (etapizace)**

Studie zásadně rozděluje řešenou plochu na dvě části, jejichž realizace se předpokládá odděleně v samostatně oddělených fázích. Jednotlivé části respektují majetkoprávní vztahy – část 1 rodina Marešova, část 2 – rodina Růžičkova. Podrobné členění ploch v jednotlivých částech je uvedeno v přehledných tabulkách. Další postup lze předpokládat následovně:

Část 1 – rodina Marešova

- Výstavba účelové neveřejné komunikace a společných inženýrských sítí včetně potřebných úprav stávajících.
- Oddělení ploch veřejného prostoru a jejich realizace (podrobné řešení bude dořešeno ve stupni dokumentace pro územní řízení pro první z objektů (případně v dokumentaci pro spojené řízení).
- Postupná realizace stavby rodinných domů včetně přístupových zpevněných ploch a případných doprovodných staveb dle individuálních dokumentací.

Část 2 – rodina Růžičkova

- Oddělení ploch veřejného prostoru a jejich realizace (podrobné řešení bude dořešeno ve stupni dokumentace pro územní řízení pro první z objektů (případně v dokumentaci pro spojené řízení).
- Výstavba připojovací části komunikace a zpevněných ploch a společných inženýrských sítí včetně potřebných úprav stávajících.

- Postupná realizace stavby rodinných domů včetně přístupových zpevněných ploch a případných doprovodných staveb dle individuálních dokumentací.

## C ODŮVODNĚNÍ

### C.1 Údaje o způsobu pořízení Územní studie, účel umístování staveb, podklady

Studie je zpracována na základě požadavku objednatelů a uzavřené smlouvy o dílo mezi objednateli a zhotovitelem. Požadavek představuje prověření možnosti využití rozvojové plochy Z8.34 pro potřeby zástavby bydlení v rodinných domech rodin obou majitelů. Součástí je i koncepční dořešení souvisejících vazeb a potřeb řešené plochy.

Územní studie slouží k průkazu splnění podmínek stanovených v územním plánu platných pro danou rozvojovou plochu:

- VP - v dalších stupních projektové přípravy prokázat způsob vymezení veřejných prostranství na celé ploše vč. návaznosti na širší území
- TI - v dalších stupních projektové přípravy prokázat řešení vnitřní technické infrastruktury na celé ploše vč. návaznosti na širší území
- IN - v dalších stupních projektové přípravy prokázat řešení napojení celé plochy na celoměstské / sektorové dopravní a technické vybavení
- OK - v dalších stupních projektové přípravy vytvořit podmínky pro umístění přilehlých navržených komunikací vč. křižovatkových napojení, úseků tramvajových tratí, pruhů bezmotorové dopravy a doprovodné zeleně

#### Výchozí podklady

Výchozím podkladem je platný Územní plán Statutárního města Liberec, ke zpracování byly použity další podklady:

- /1/ Investiční záměr – studie území pro umístění stavebních parcel Ostašov p.č. 140 a p.č. 142, k.ú. Ostašov u Liberce. Zpracovatel Agral-Plast spol. s r.o. 03/2022.
- /2/ Geodetické podklady zajištěné objednateli.
- /3/ Konzultace a projednání s objednateli a jejich zástupci.
- /4/ Podklady správců IS.
- /5/ Digitální podklady z KN.
- /6/ Terénní šetření lokality.

Základním mapovým podkladem jsou objednatelem poskytnuté mapové podklady - digitální katastrální mapa, digitální geometrické polohopisné a výškopisné zaměření, vymezení řešeného území, včetně orientačního návrhu parcelace pozemků

Pozemky řešené plochy jsou v majetku objednatelů, případně rodinných příslušníků a aktivity spojené se zpracováním územní studie jsou podporovány a jsou ve shodě obou rodin. V rámci terénního šetření bylo vymezení plochy zkoordinováno se stávajícím stavem oplocení okolních pozemků. Dále byly do řešené plochy navíc zahrnuty části přilehlých navazujících pozemků pro ověření komplexnosti navrhovaného řešení.

#### Současný stav

Řešená plocha v obou částech v současné době slouží jako zahrady přilehlé ke stávajícím rodinným domům ve vlastnictví objednatelů, resp. jejich rodinných příslušníků. Základní rozvojová plocha řešeného území je obdélníkového tvaru, rozsah řešené plochy je rozšířen právě o navazující pozemky stávajících rodinných domů i přilehlých ploch podél místních komunikací. Mimo stávající rodinné domy jsou na řešené rozvojové ploše drobné související stavby sloužící k údržbě zahrad. Plochy jsou dle současné kategorizace trvale travním porostem.

Hlavní části území jsou bez plošné vzrostlé zeleně, výjimkou jsou plochy zeleně podél Ostašovského potoka a také linie podél melioračního kanálu a částečně i na hranicích stávajících pozemků.

## C.2 Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších vztahů

Studie je zpracována pro ověření a průkaz splnění podmínek stanovených v územním plánu. Plocha leží v západní části města v liberecké části Ostašov.

### Vyhodnocení souladu s ÚPD

Řešená plocha se nachází v městské části Ostašov a je vymezena ulicemi Křížanská, resp. korytem Ostašovského potoka podél ulice Křížanská, Žákovská a Šrámkova a budoucí plánovanou komunikací zařazenou do rozvojové plochy Z8.45.DS, která je vyhrazena pro výstavbu komunikace „Nová Žákovská“ jako páteřní obsluhy stávajících i rozvojových ploch.

Návrhová plocha je součástí městské části Ostašov, navazuje na stabilizovanou zástavbu podél ulic Šrámkova, Křížanská a Žákovská. Lokalita je charakteristická rozsáhlými prolukami mezi vnitroměstskou zástavbou a mezi dalšími městskými částmi – Ostašovem a Horní Suchou a Karlinkami. Platný územní plán uvažuje s využitím rozvojového potenciálu předmětných ploch pro plochy bydlení.

Studie navrhuje nové zastavitelné plochy na rozvojové ploše Z8.34.BO v souladu s regulativem BO.2.20.60.p pro bydlení předměstské v rodinných domech s maximálním počtem 2 nadzemních podlaží, s maximální zastavitelností pozemků nadzemními stavbami 20% a minimální plochou zeleně 60% z výměry pozemků vymezených v ploše bydlení.

Charakter zástavby řešené plochy bude řešen jako zástavba předměstská. Všechny domy budou samostatně stojící středního měřítka s řazením do různorodých skupin, s obytnými zahradami s výrazným uplatněním uměle koncipované sídelní zeleně na pozemcích v nové zástavbě soustředěných v pravidelném uspořádání.

Studie řeší členění ploch pro bydlení s respektem ke stávajícím majetkoprávním vztahům. Plocha řešeného území je rozdělena do dvou částí.

Terén řešené plochy stoupá ve směru k západu. Řešeným územím prochází stávající nadzemní vedení VVN a VN. V rámci návrhu jsou zohledněny i budoucí stavby místní komunikace „Nová Žákovská“ a dořešení veřejných ploch zeleně.

### Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování

Studie vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území návrhem účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů. Zastavitelné plochy jsou vymezeny s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití kontaktního zastavěného území.

## C.3 Údaje o splnění Zadání

Zadání definované objednateli a současně podmínkami platného územního plánu bylo splněno.

### Řešení veřejných prostranství - VP

Řešení veřejných prostranství je navrženo v souladu s majetkoprávním stavem řešené plochy, a to vlastnictvím dvou na sebe navazujících ploch dvěma objednateli. Oba objednatelé uvažují s využitím předmětných ploch pro zajištění bydlení svých rodinných příslušníků, byť s oddělením a zajištěním samostatnosti jednotlivých parcel a staveb.

Současně jsou při návrhu zohledněny další omezující podmínky:

- Umístění budoucí komunikace „Nová Žákovská“ navržené na bezprostředně navazující rozvojové ploše a současně vedené na pozemcích rodiny Marešových. Současně je zohledněno i ochranné pásmo budoucí komunikace a zajištění ochrany proti hluku.
- Existence nadzemního vedení VVN a VN se zajištěním ochranného pásma.
- Návaznost pozemků části 2 ve vlastnictví rodiny Růžičkových na stávající místní komunikaci Žákovská a využití stávajícího předprostoru dnešních zahrad v majetku objednatelky.
- Orientace řešené plochy na světové strany a současně i výšková konfigurace terénu.

S ohledem na výše uvedené omezující a související prostorové podmínky a dále i s ohledem na stávající majetkoprávní stav jsou v rámci návrhu řešeny veřejné prostranství odděleně pro část 1 a část 2. Výpočet minimální plochy veřejného prostranství je proveden dle Vyhl 501/2006 Sb. v minimální hodnotě 5% z předmětné plochy.

Pro část 1 je navrhováno veřejné prostranství podél budoucí ulice Nová Žákovská, navržené plochy jsou umístěny na pozemcích objednatele L. Mareše mimo plochy veřejné komunikace a jsou v bezprostřední návaznosti na řešené plochy. Z důvodu neznalosti časových vazeb a finálního technického řešení výstavby komunikace Nová Žákovská je zvoleno řešení veřejných prostranství jako dvoufázově, avšak se zajištěním plošných rezerv pro finální stav. Plocha veřejného prostranství bude sloužit jako kombinace částečně hlukové bariéry a současně i přirozené ochranné bariéry. Současně v návaznosti na

budoucí řešení chodníků může vytvořit přirozený dělící pás od vlastní komunikace. Z hlediska celkového řešení plochy je tento krok zcela logickým a podporujícím celkové řešení.

Pro část 2 je navrhováno umístění veřejného prostranství na pozemkové parcele p.č. 139/1. Současně bude pro plochy veřejných prostor využita i stávající plocha pozemku 92/1, která je sice mimo rozvojovou zónu Z.8.34.BO, je však v majetku rodiny Růžičkových a je situována podél stávající komunikace Žákovsk. Tato plocha je tedy zcela logickým způsobem napojena na stávající veřejný prostor podél stávající zahrady jako plochy veřejného prostoru podél komunikace Žákovská. Tato část komunikace slouží pro průchod školních dětí od objektu školy na rohu ulic Žákovská – Šrámkova do dalších částí městské části Ostašov. Veřejný prostor bude na tomto místě využit jako klidová zóna podél komunikace a současně psychologicky zklidní vlastní dopravu v této části ulice Žákovská.

V rámci zpracování návrhu řešení byly zvažovány i alternativní návrhy s řešením ploch veřejného prostoru uvnitř řešené plochy. V kombinaci se stávajícím vedením VVN a VN, polohou melioračního kanálu a vlastnictví předmětných ploch došlo k naprosté blokaci účelného využití řešené plochy. Využitelnost pozemků by klesla na minimum a nebyly by splněny základní atributy zadání objednatelů – umístění 5 rodinných domů na samostatných parcelách při zachování stávající rodinné vazby rodin objednatelů. Plochy veřejných prostranství by v takovém případě byly špatně využitelné bez jakékoliv vazby na přirozené trasy a pohyb osob.

Současně byla navrženým zohledněna poloha školy na rohu ulic Žákovská a Šrámkova a přirozené pěší trasy školáků v městské části Ostašov. Umístění veřejného prostoru navazuje na přirozené pěší trasy školních dětí a doplňují funkci veřejného prostoru o funkci bezpečnostně dopravní ve formě volných ploch a ploch úprav vedoucích ke zklidnění lokální dopravy.

### **Řešení technické infrastruktury – TI**

Řešení technické infrastruktury je podřízeno lokálním možnostem a existenci stávajících sítí a energetických zdrojů.

Elektroinstalace a vodovod jsou napojeny na stávající veřejné rozvody vedené v ulici Šrámkova, resp. Žákovská.

Veřejné rozvody kanalizace splaškové, stejně tak dešťové nejsou v lokalitě zřízeny. Z toho důvodu je navržena likvidace odpadních vod pomocí domovní čistírny odpadních vod s odtokem přečištěných vod do Ostašovského potoka. Dešťová kanalizace je řešena akumulací retencí se vsakováním na pozemku, s ohledem na problematické zasakovací schopnosti jílovitého podloží lokality je nutné řešit zasakování s regulací a bezpečnostním přepadem s odtokem do Ostašovského potoka.

Vytápění je elektrifikováno s využitím alternativních zdrojů energií a tepla.

Řešení technické infrastruktury je plně v souladu s podmínkami územního plánu.

### **Řešení napojení na dopravní a technické vybavení – IN**

Návrh dopravního řešení respektuje stávající majetkové vztahy řešené plochy a je i ovlivněno záměrem na výstavbu „Nové Žákovské“, pro kterou je v rámci územního plánu definována rozvojová plocha vedená přes pozemky L. Mareše.

S ohledem na budoucí uspořádání je řešeno dopravní připojení obou částí odděleně, z logicky a technicky nejbližší přístupných stávajících komunikací.

Část 1 (rodina Marešova – rodinné domy 1-3) je připojena na místní komunikaci Šrámkova.

Část 2 (rodina Růžičkova – rodinné domy 4-5) je připojena na místní komunikaci Žákovská.

Ověření rozměrové koordinace a bezpečnosti dopravy je provedeno v části dopravní části, veškeré nutné podmínky a požadavky jsou splněny v obou případech. Přílehlé místní komunikace připojení obou částí řešené plochy bez problémů zajistí, kapacitně nedojde k negativnímu ovlivnění.

Dopravní zapojení lokality do městské dopravy je v zásadě možné dvěma trasami.

1. Směr centrum města přes ulici Švermova. Dle dopravních podkladů je průměrná intenzita této trasy v běžný pracovní den 2800 vozidel, udávaná špičková hodinová intenzita činí 245 vozidel. ZA předpoklady navýšení dopravního zatížení lokality o 10 vozidel je tento vliv zanedbatelný a dopravní situaci neovlivní.
2. Směr obchodně průmyslová zóna Sever, resp. R35 přes ulici Sousedskou. V tomto případě činí udávaná průměrná denní intenzita v běžný pracovní den 22.000 vozidel, udávaná špičková hodinová intenzita činí 1936 vozidel. Ani

v tomto případě nárůst dopravy řešené lokality neovlivní dopravní situaci v posuzovaném území. Dokonce i při případném pokračování směrem do centra města přes obchodně průmyslovou zónu v navazujících lokalitách Londýnská, apod nedojde k ovlivnění dopravní situace.

Dopravní řešení z hlediska zapojení předmětných ploch a jejich kapacit do systému městské dopravy je také vyhodnoceno v rámci dopravní části, i přes problematickou dopravní dostupnost městské části Ostašov zvýšené dopravní zatížení vyvolané novými kapacitami řešené plochy dopravní situaci ve všech přístupových trasách neovlivní.

### **Řešení pro umístění přílehlých navržených komunikací – OK**

Navrhované řešení předmětných ploch respektuje veškeré podmínky včetně ochranných pásem pro navržené komunikace. Součástí návrhu je zpracování trasy „Nové Žákovské“ v potřebných parametrech a současně jsou zpracovány i úpravy stávajících komunikací v místech připojení řešené plochy.

Podmínky definované územním plánem a rozvojovými plochami pro budoucí stavby jsou splněny.

## **C.4 Komplexní zdůvodnění přijatého řešení**

Na počátku prací byly předběžně zkonzultovány s objednateli a investory hlavní principy řešení. Ve fázi rozpracovanosti byla koncepce ve více variantách předložena k projednání investorům a zástupcům OUP Statutárního města Liberec. Na podkladě řešených variantních konceptů a jejich průběžného projednávání s OUP byla vybrána za účasti objednatelů finální verze k dopracování. Tato byla následně ještě v rozpracovanosti konzultována a připomínky vzešlé z konzultací a projednávání byly zapracovány a dořešeny.

### **Urbanistické řešení**

Určujícím faktorem řešené lokality jsou omezující podmínky:

- Nadzemní vedení VVN a VN.
- Rozvojová plocha „Nové Žákovské“ a stávající komunikace v ulici Šrámkova a Žákovská.
- Plochy zeleně podél toku Ostašovského potoka.

Tyto omezující podmínky definují ohraničení a vnitřní omezení řešené plochy a determinují možné využití dílčích částí řešené plochy. Současně s výše uvedenými omezujícími podmínkami bylo při návrhu přihlédnuto i k majetkoprávnímu stavu, kdy část řešené plochy část 1 je v majetku rodiny Marešových a část 2 je v majetku rodiny Růžičkových. Současně bylo přihlédnuto i ke skutečnosti, že obě rodiny mají záměr své části řešené plochy využít pro zajištění bytových potřeb svých rodinných příslušníků.

Urbanistické řešení navazuje na stávající zástavbu celé lokality, respektuje konfiguraci terénu a orientaci na světové strany. Dopravní připojení je řešeno připojením ke stávající komunikační síti s úpravami v místě připojení.

### **Návrh funkčního využití**

Návrh funkčního využití vymezuje plochy zastavitelné pro funkci bydlení v rodinných domech typu předměstské zástavby, podrobnosti jsou vymezeny ve výkresové části. Současně jsou vymezeny plochy veřejného prostoru, zeleně a plochy účelových komunikací a připojení na místní komunikace.

### **Plochy zastavitelné pro stavby bydlení předměstského typu**

Vymezené části řešené plochy jsou zařazeny do kategorie BO.2.20.60.p pro bydlení předměstské v rodinných domech s maximálním počtem 2 nadzemních podlaží, s maximální zastavitelností pozemků nadzemními stavbami 20% a minimální plochou zeleně 60% z výměry pozemků vymezených v ploše bydlení.

Charakter zástavby řešené plochy bude řešen jako zástavba předměstská. Všechny domy budou samostatně stojící středního měřítka s řazením do různorodých skupin, s obytnými zahradami s výrazným uplatněním uměle koncipované sídelní zeleně na pozemcích v nové zástavbě soustředěných v pravidelném uspořádání.

Studie řeší členění ploch pro bydlení s respektem ke stávajícím majetkoprávními vztahům. Plocha řešeného území je rozdělena do dvou částí.

Část 1 (pozemky v majetku rodiny Marešovi) obsahuje návrh členění plochy pro bydlení se třemi parcelami, přičemž parcely č. 1 a 2 jsou umístěny na p.p.č. 140, parcela č. 3 je umístěna částečně i na parcele p.p.č. 142. Dopravní napojení a napojení na technickou infrastrukturu je řešeno novou účelovou komunikací z ulice Šrámkova.

Část 2 (pozemky v majetku rodiny Růžičkovi) obsahuje návrh členění plochy pro bydlení se dvěma parcelami, přičemž parcela č. 4 je situována na části p.p.č. 139/1 a části p.p.č. 139/2, parcela č. 5 je situována na oddělené části p.p.č. 139/1. Studie navrhuje dopravní napojení ploch pro bydlení ve funkčních kategoriích komunikací přístupových. Napojení na technickou infrastrukturu je řešeno připojením na stávající veřejné sítě v dané lokalitě.

### **Plochy veřejného prostranství**

Plochy veřejných prostranství jsou navrženy podél ulice Žákovská a podél plochy pro budoucí „Novou Žákovskou“. Umístění ploch na okraji řešené plochy je zvoleno z důvodů stávajících omezujících podmínek a také z důvodů účelného využití řešené plochy. Plošné parametry ploch veřejného prostoru jsou splněny, výpočty jsou uvedeny v návrhové části.

Umístění ploch veřejného prostoru podporuje i doplňkové funkce – ochrana před hlukem, dopravně bezpečnostní opatření při pohybu školních dětí, psychologické zklidnění dopravy v lokalitě a zpříjemnění obytného prostředí.

### **Plochy ležící mimo řešenou plochu**

Plochy ležící mimo řešenou plochu jsou řešeny v souvislostech a se zapracováním vyvolaných potřebných změn a úprav. Veškeré navržené úpravy navazujících ploch přispívají k celkovému koncepčnímu dořešení lokality i s ohledem na budoucí stavební záměry (zejména Nová Žákovská).

### **Plochy zeleně**

Kromě ploch soukromé zeleně pozemků rodinných domů, jsou na území plochy veřejné zeleně. Tyto plochy zahrnují okolí účelové komunikace, zpevněných ploch a plochu zeleně s parkovou úpravou řešené v rámci veřejného prostoru. Vymezený je i pás zeleně podél budoucí Nové Žákovské a pás zeleně podél ulice Žákovská, vždy na pozemcích objednatelů.

### **Limity zastavitelnosti**

Zastavitelnost řešené plochy je významně omezena všemi výše uvedenými omezujícími podmínkami. Zastavitelná plocha se zapracováním všech limitů a odstupových vzdáleností je ve výkresové části vymezena na jednotlivých parcelách a slouží současně jako definice možného umístění jednotlivých staveb.

Limitní parametry definovaný územním plánem jsou ve všech parametrech splněny.

## **C.5 Informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na ŽP**

Podle dostupných podkladů je zřejmé, že koncepce Studie nebude mít vliv na žádnou vybranou lokalitu ani na evropsky významnou lokalitu (NATURA 2000). Z provedených doplňkových průzkumů a známých souvislostí v řešeném území nevyplývá podstatný vliv zástavby lokality na životní prostředí.

## **C.6 Vyhodnocení důsledků řešení na ZPF a PUPFL**

Vzhledem k tomu, že studie slouží pro ověření řešené plochy, nynější zadání nepožaduje samostatné vyhodnocení důsledků řešení na ZPF a PUPFL, ani příslušnou grafickou přílohu. Části řešené plochy jsou pod ochranou ZPF, vyhodnocení a navazující kroky budou řešeny v navazujícím stupni projektové přípravy.