

KOMPLEXNÍ ŘEŠENÍ LOKALITY

VÍCEÚČELOVÝ AREÁL LIBEREC - KUNRATICE



PŘEDKLADATEL:

Jech Robert a Jechová Andrea a Nešněra Radek

ZPRACOVATEL:

Ing. Jiří Fól
osvědčení o autorizaci č. 1712

BŘEZEN 2019

OBSAH:

I. Průvodní zpráva

- a. Identifikační údaje**
- b. Účel a záměr návrhu komplexního řešení lokality**
- c. Všeobecné údaje**
- d. Předpokládaný termín realizace, etapizace**
- e. Ostatní – směny pozemků**

II. Přílohy

Víceúčelový areál Kunratice – Zástavbové studie

- a. Situace M 1:750**
- b. Situace na podkladu polohopisné mapy M 1:1000**
- c. Situace na podkladu ortomapy M 1:1000**
- d. Situace na podkladu základní mapy platného ÚP M 1:1500**
- e. Situace na podkladu základní mapy návrhu ÚP M 1:1500**
- f. Schematický příčný řez M 1:400**

III. Přílohy

Víceúčelový areál Kunratice – Zástavbové studie

Variantní řešení trasování komunikace D18 a vedení VN 35 kV

- a. Situace M 1:750**
- b. Situace na podkladu polohopisné mapy M 1:1000**
- c. Situace na podkladu ortomapy M 1:1000**
- d. Situace na podkladu základní mapy platného ÚP M 1:1500**
- e. Situace na podkladu základní mapy návrhu ÚP M 1:1500**
- f. Schematický příčný řez M 1:400**

I. PRŮVODNÍ ZPRÁVA

a. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE:

Název a místo stavby: Víceúčelový areál Liberec - Kunratice

Kraj: Liberecký

Katastrální území: Kunratice u Liberce

Umístění: ppč.139/3, trvalý travní porost, 9 387 m²
ppč.139/1, trvalý travní porost, 21 223 m²
ppč.138/1, trvalý travní porost, 1 215 m²
ppč.138/3 orná půda, 3 859 m²
ppč.137/2 orná půda, 103 m²
vše ve vlastnictví investora / stavebníka

Využitelná plocha: cca. 18 000 m²

Investor (stavebník): Jech Robert a Jechová Andrea (1/2)
bytem Hraničná 88, 46811 Janov nad Nisou
Nešněra Radek (1/2)
bytem Lužická 3363/9, 46601 Jablonec nad Nisou

Zástupce investora: Michal Jiroš, Jiráskova 9, 466 01 Jablonec nad Nisou
Telefon: +420 602 420 777, e-mail: michal.jiros@partners.cz

Projektant: Ing. Jiří Fól, 1. máje 17, 466 04 Jablonec nad Nisou
IČO: 47279133, osvědčení o autorizaci č. 1712

Podklady: prohlídka zájmového území, aktualizovaná katastrální mapa
ČUZK 2018, zadání staveb a technologií stavebníkem,
jednání se zástupci odboru hlavního architekta oddělení
územního plánování

b. ÚČEL A ZÁMĚR NÁVRHU KOMPLEXNÍHO ŘEŠENÍ LOKALITY

Účelem předkládané studie je prvotní ověření navrhovaného záměru z hlediska vhodnosti umístění a pracovní náplně vzhledem k stávajícímu platnému územnímu plánu statutárního města Liberec.

Cílem studie je prověřit kapacity daných ploch pro komplexní budoucí rozvoj areálu a jeho začlenění do okolních ploch.

Využití ploch a druh činností bude voleno s ohledem na dané parametry stávajícího území.

Určujícími prvky pro umístění jednotlivých ploch a činností je v první řadě poloha frekventované silnice 1/14 včetně stávajícího napojení na severním okraji areálu a rozptýlená zástavba rodinných domů na jižním okraji.

Dále je plocha vymezena trasou nadzemního vedení VN 35kV a plánovanou veřejně prospěšnou stavbou komunikace D18.

Z důvodu optimálního využití plochy VD je navrženo posunutí komunikace D18 a nadzemního vedení VN 35 kV včetně jeho ochranného pásma na jižní hranici plochy VD a to ve dvou alternativách – viz. přílohy.

Stavba nové komunikace D18 je navržena dle požadovaných parametrů tj. v šíři dvou jízdních pruhů každý šíře 3 metry, oboustranný chodník a pás zeleně. Celková šíře vymezeného koridoru je cca. 12 - 15 metrů a celková plocha vymezená pro stavbu nové komunikace je cca. 3.000 m² vč. prostoru pro nivelaci na navazující terén.

Komplexní řešení lokality obsahuje návrh zástavby obdobným způsobem na ploše VD, která je ve vlastnictví města Liberce a je vymezena platným ÚP především na části ppč. 137/1, dále pak na ppč. 139/2 a části ppč. 138/2.

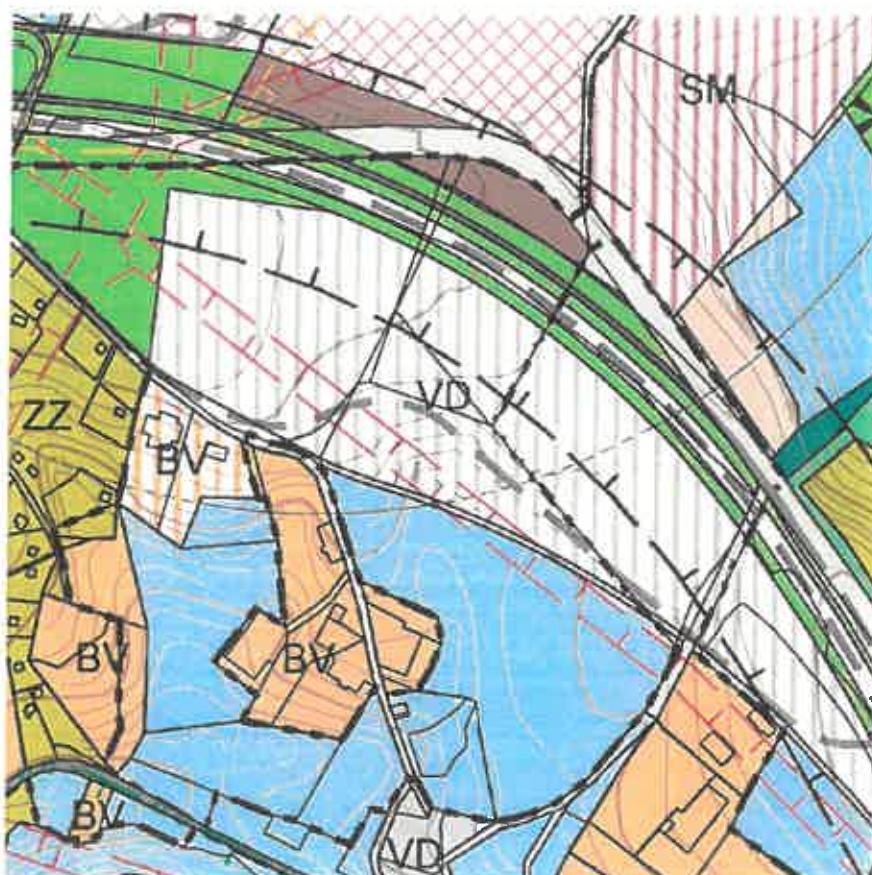
Dopravní napojení této plochy je plánováno od západu po stávající účelové místní komunikaci nebo od východu po nově vybudované komunikaci D18.

Z hlediska snížení negativního dopadu nové zástavby na stávající životní prostředí je důležitá volba rozmístění a objemové řešení jednotlivých objektů areálu.

Jedním z důležitých faktorů, které mají vliv na dispoziční řešení, je stávající hluková zátěž od silnice 1/14 a nově vznikající provozem navrhovaného areálu a to především k stávající rozptýlené zástavbě RD jižně od zájmového území.

**POSOUZENÍ ZÁMĚRU Z HLEDISKA PLATNÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU,
PŘEDPOKLÁDANÉ VYUŽITÍ PLOCH AREÁLU A DRUH ČINNOSTÍ,
PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ:**

Celý navrhovaný areál se dle platného ÚP nachází v ploše VD - plocha drobné výroby.



Záměrem investora je posoudit možnost vybudování víceúčelového areálu v daném území skládající se z uzavřených hal, zpevněných nádvoří a odstavných ploch vhodně kombinovaných se zatravněnými plochami a vzrostlou zelení.

V rámci areálu jsou na volných plochách a/nebo v uzavřených halách v souladu s platným ÚP (Regulativy, str. 26-27, tab. č. 3.3/11 – specifikace přípustnosti staveb pro plochy pracovních aktivit (VD)) předběžně navrhovány tyto činnosti:

- činnost: průmysl a řemesla – stavba: provozovny drobné / řemeslné výroby a služeb, sklady a skladovací plochy, prodejní sklady,
- činnost: dopravní vybavenost – stavba: odstavné a parkovací plochy nákladních automobilů,

- činnost: technická vybavenost – stavba: sběrné dvory a sběrný druhotných surovin.

Předkládaný rámcový návrh předpokládá toto využití jednotlivých ploch:

- U vstupu do areálu je navrhována dvoupodlažní administrativní budova (objekt označen č. 1) s prostory pro zajištění chodu areálu.

Dále v objektu bude situováno sociální zařízení pro řidiče parkujících nákladních automobilů, jednoduché občerstvení formou bufetu, případné kancelářské prostory pro nájemce jednotlivých ploch areálu.

- V hale (objekt označen č. 2) jsou situovány oddělené prostory pro poskytování služeb motoristům – pneuservis a autoservis vč. prodejního skladu náhradních dílů. Případně pak prodejní sklady, např. se zaměřením na drobnou zemědělskou výrobu a zahrádkářství, prodejny železářství apod. a prostory pro výrobu granulátů z pryže a výrobu plastových drtí a briket.
- V hale (objekt označen č. 3) jsou situovány prostory zabývající se výkupem a prvotním zpracováním druhotných surovin (jedná se především výkup barevných kovů a papíru, přetřídění, zpracování a lisování papíru a plastů vč. přeložení k další expedici) a ekologickým zpracováním autovraků vč. skladu NO (oleje apod.).
- Nezastavěné zpevněné plochy při severním okraji u silnice 1/14 budou upraveny pro odstavné a parkovací plochy nákladních automobilů. Výhledově by v případě poptávky tyto plochy mohly být doplněny čerpací stanicí PHM pro nákladní automobily.
- Západní část areálu bude urovňována, zpevněna kamenivem a částečně zatravněna. Bude sloužit jako dočasná manipulační plocha s výhledem rezervy pro další rozvoj areálu.

Dispozičně je rozmístění jednotlivých ploch a objektů voleno tak, aby na jižní hranici areálu směrem k zástavbě RD byly umístěny uzavřené haly a vhodné oplocení doplněné vzrostlou zelení. Na hranici s frekventovanou silnicí 1/14 by byla rozmístěna otevřená stání a vnitřní komunikace areálu.

Tímto řešením by vznikla účinná hluková bariéra chránící stávající zástavbu RD jižním směrem od hluku ze silnice 1/14 včetně případného hluku z vnitroareálové činnosti a dopravy.

c. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

Jednotlivé stavební objekty nepřevýší výšku 12 m.

Vnitřní skladové prostory nepřevýší maximální výměru užité plochy do 2 500 m².
Rovněž tak případné prodejní plochy zdaleka nedosáhnou výměry 2 000 m².

Investor předpokládá zastavěnost budovami max. 30% dotčených pozemků areálu.
Uspořádání ploch bude voleno tak, aby min. 10% dotčených pozemků bylo zatravněno a/nebo osázeno vhodnou zelení.

Dešťové vody ze zpevněných ploch a střech budov budou zasakovány v prostorách určených pro zeleň, případně v zasakovacích pruzích v prostorách mezi objekty a zpevněnými plochami.

d. PŘEDPOKLÁDANÝ TERMÍN REALIZACE, ETAPIZACE

Předpokládaným termínem zahájení realizace záměru je v případě včasného získání všech souhlasných stanovisek a stavebního povolení rok 2020.

Z důvodu zkrácení zatížení okolí stavební činností je předpoklad záměr realizovat v jedné etapě s předpokládaným dokončením v roce 2021 resp. v horizontu 12 až 18 měsíců od zahájení realizace.

e. OSTATNÍ – SMĚNY POZEMKŮ

V rámci požadavku územního plánu na stavbu nové komunikace D18 jsou předkladatelé připraveni jednat s Magistrátem města Liberec o vhodné směně pozemků potřebných pro tuto stavbu za pozemek ppč. 138/2 a části pozemků ppč. 137/1 a 139/2.

Předmětem směny pozemků mohou být také ppč. 138/5 a 139/7 v celkové výměře 1.629 m² ve vlastnictví předkladatelů, které jsou severně od komunikace 1/14, a které přímo navazují na plánovanou bytovou výstavbu.

Datum: 11. 3. 2019

Zpracoval: Ing. Jiří Fól

II. PŘÍLOHY

VÍCEÚČELOVÝ AREÁL KUNRATICE – ZÁSTAVBOVÉ STUDIE

- a. Situace M 1:750**

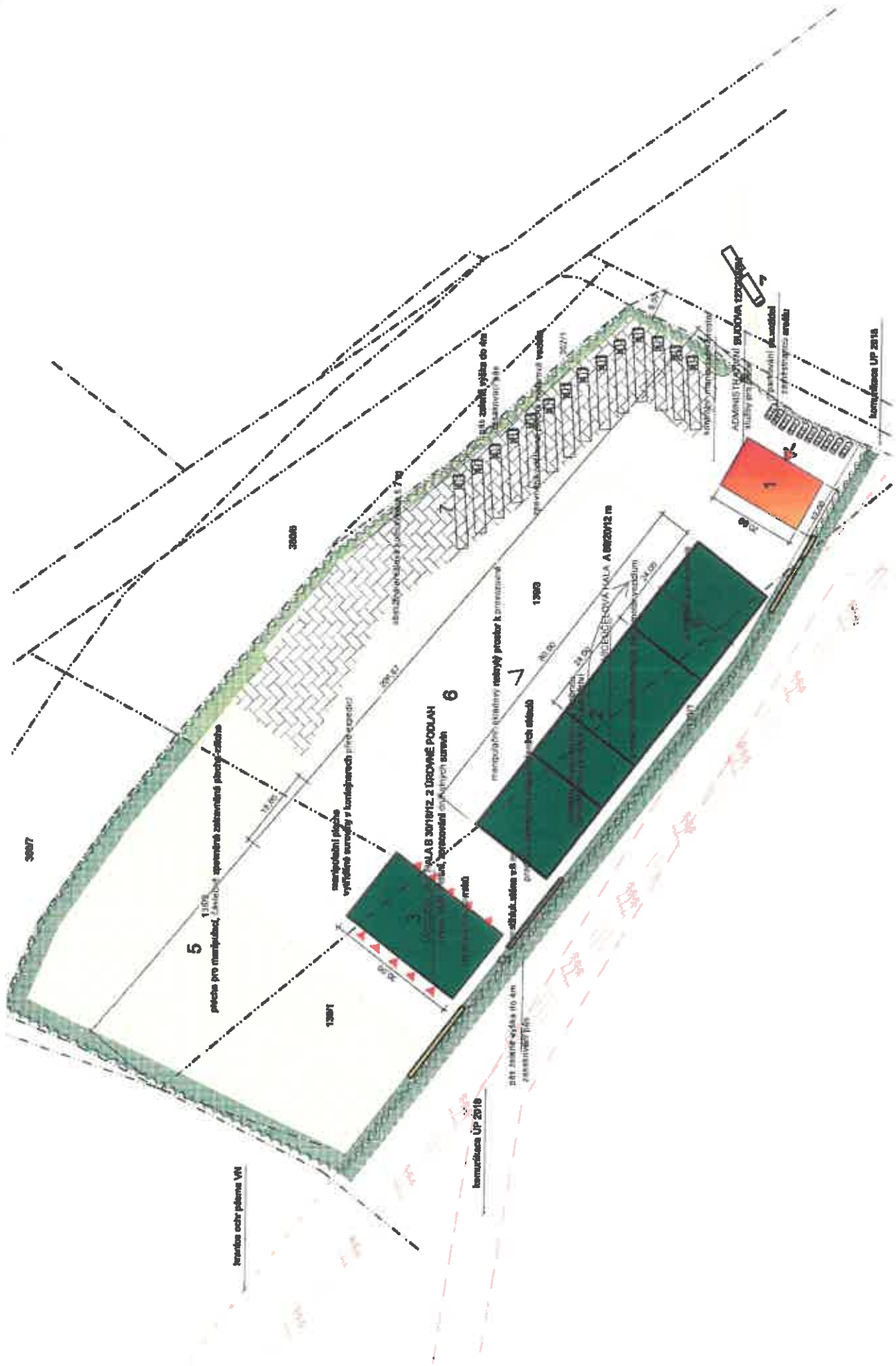
- b. Situace na podkladu polopisné mapy M 1:1000**

- c. Situace na podkladu ortomapy M 1:1000**

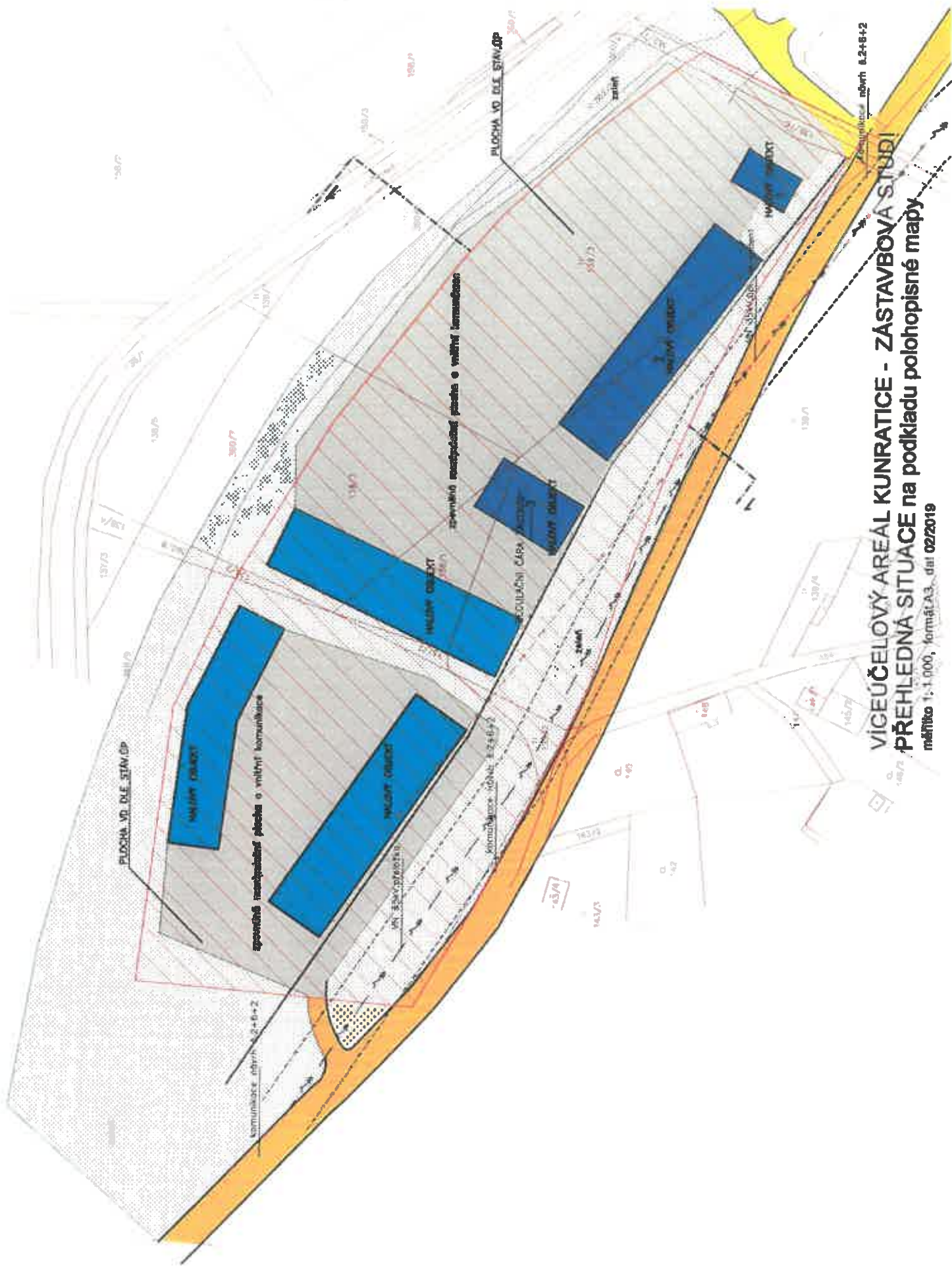
- d. Situace na podkladu základní mapy platného ÚP M 1:1500**

- e. Situace na podkladu základní mapy návrhu ÚP M 1:1500**

- f. Schematický příčný řez M 1:400**

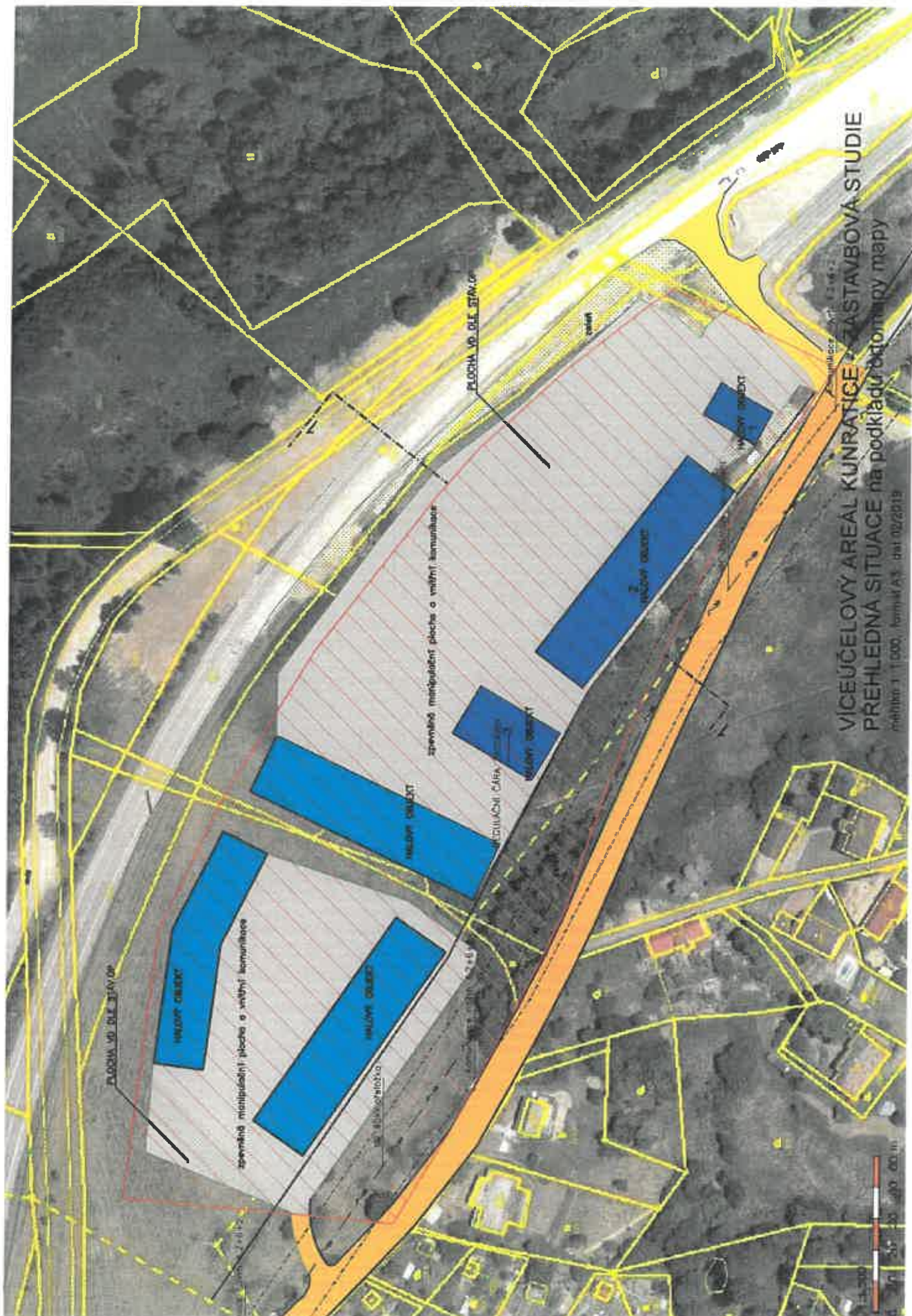


VÍCEÚČELOVÝ AREÁL KUNRATICE - ZÁSTAVBOVÁ STUDIE
PŘEHLEDNÁ SITUACE
 měřítko 1: 750, formát A3, dat 09/2018



VÍCEÚČELOVÝ AREÁL KUNRATICE - ZÁSTAVBOVÁ STUDIE
PŘEHLEDNÁ SITUACE na podkladu polohopisné mapy

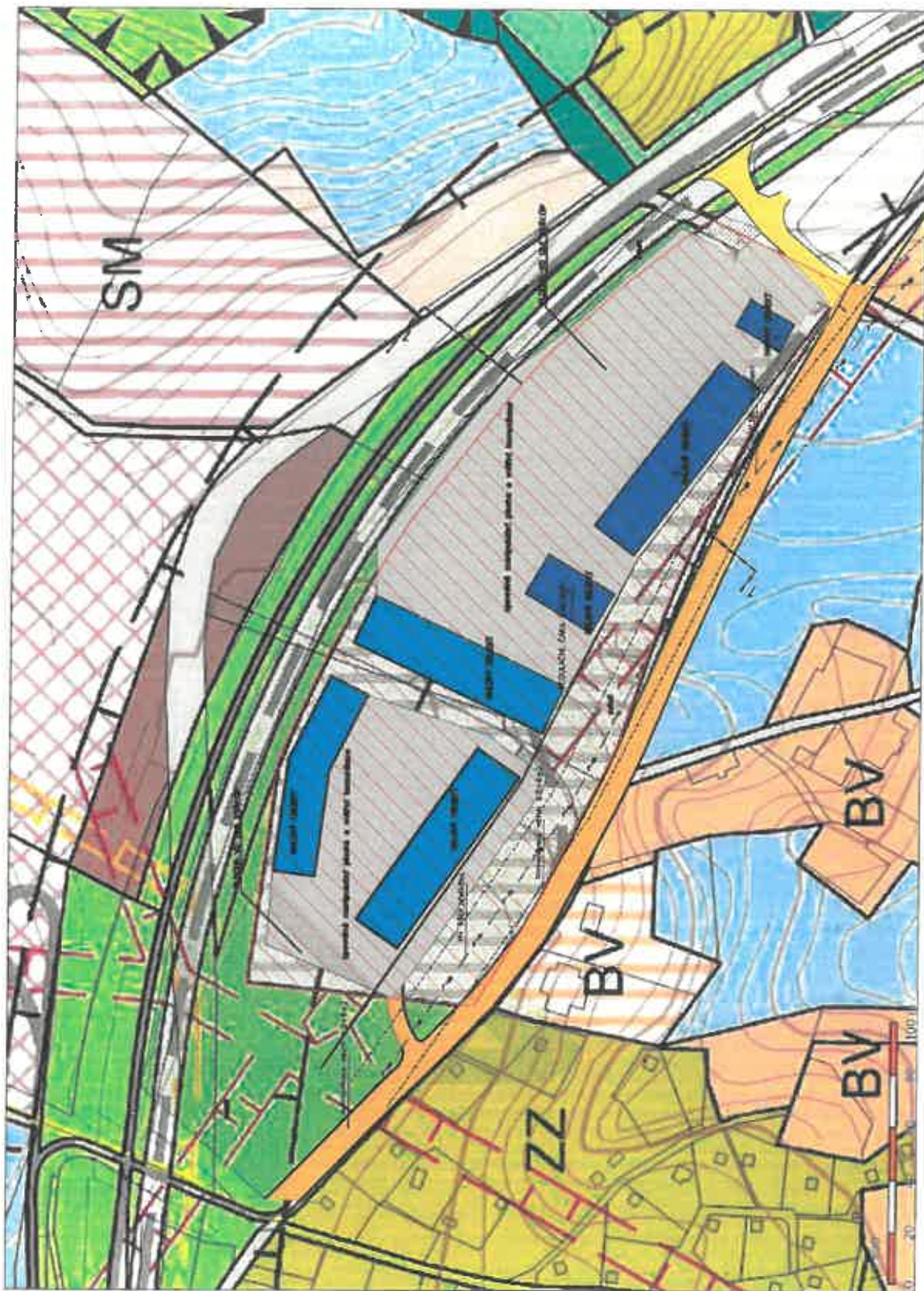
měřítko 1:1.000, formát A3, dat 02/2019



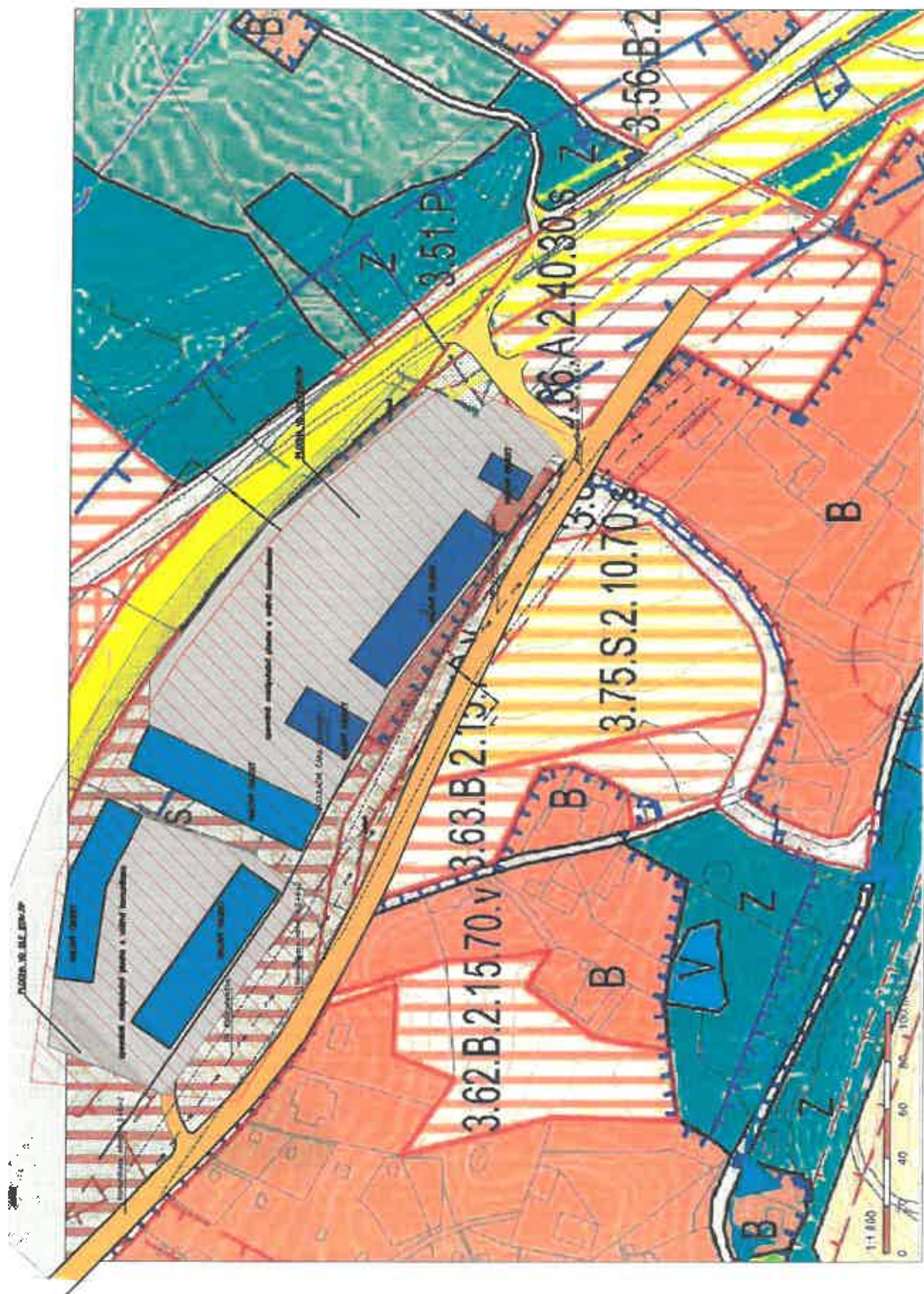
VÍCEÚČELOVÝ AREÁL KUNRATICE - ZASTAVBOVÁ STUDIE
PŘEHLEDNÁ SITUACE na podkladu dotomny mapy

měřítko 1 : 1 000, formát A3, dat 02/2019

0 20 40 60 80 100 m



VÍCEÚČELOVÝ AREÁL KUNRATICE - ZÁSTAVBOVÁ STUDIE
SITUACE na podkladu základní mapy platného ÚP
měřítko 1: 1 500, formát A3, dat 02/2019



**VÍCEÚČELOVÝ AREÁL KUNRATICE - ZÁSTAVBOVÁ STUDIE
SITUACE na podkladu základní mapy návrhu ÚP**

měřítko 1: 1 500, formát A3, dat 02/2019

III. PŘÍLOHY

VÍCEÚČELOVÝ AREÁL KUNRATICE – ZÁSTAVBOVÉ STUDIE

Variantní řešení trasování komunikace D18 a vedení VN 35 kV

- a. Situace M 1:750**

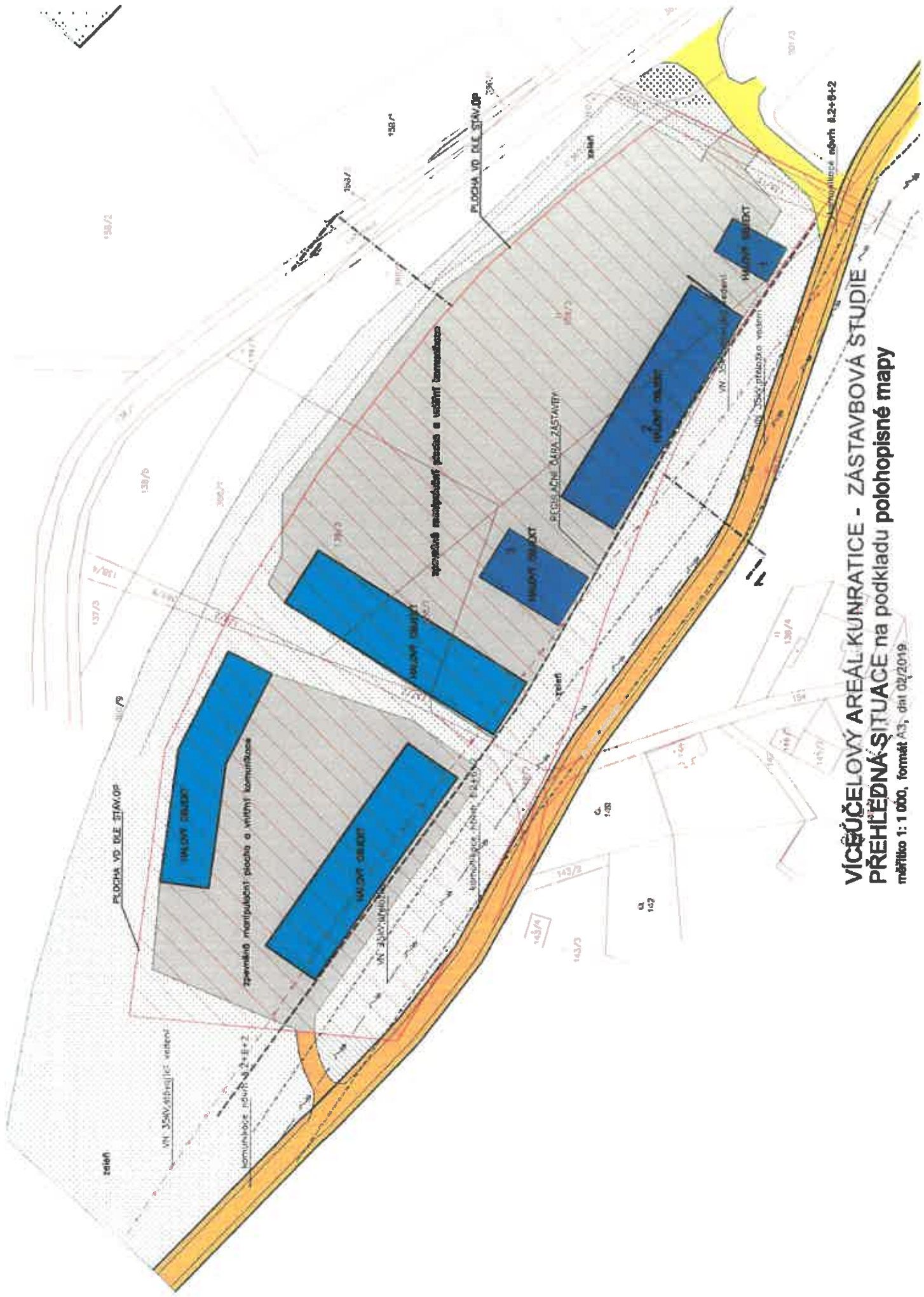
- b. Situace na podkladu polopisné mapy M 1:1000**

- c. Situace na podkladu ortomapy M 1:1000**

- d. Situace na podkladu základní mapy platného ÚP M 1:1500**

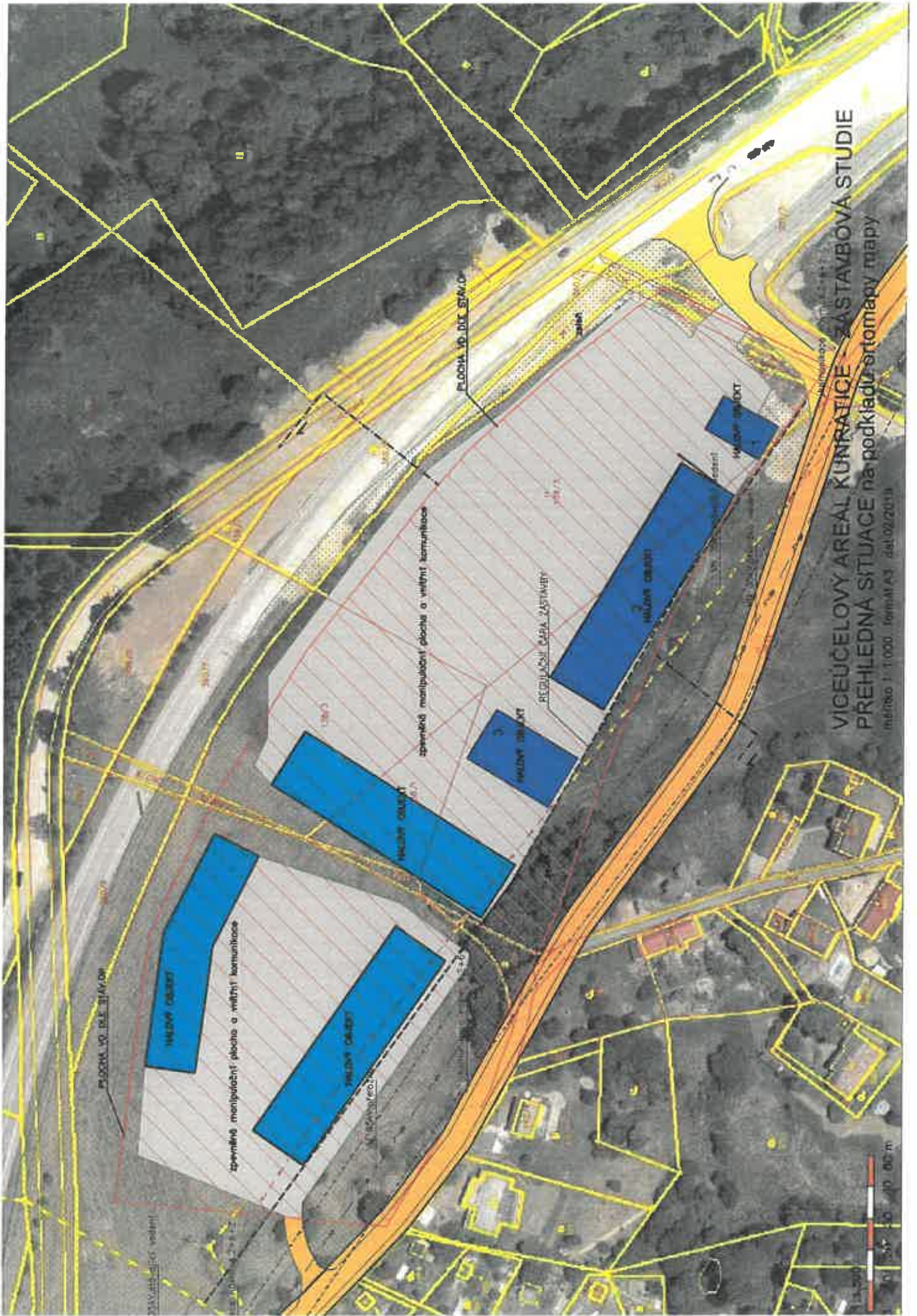
- e. Situace na podkladu základní mapy návrhu ÚP M 1:1500**

- f. Schematický příčný řez M 1:400**



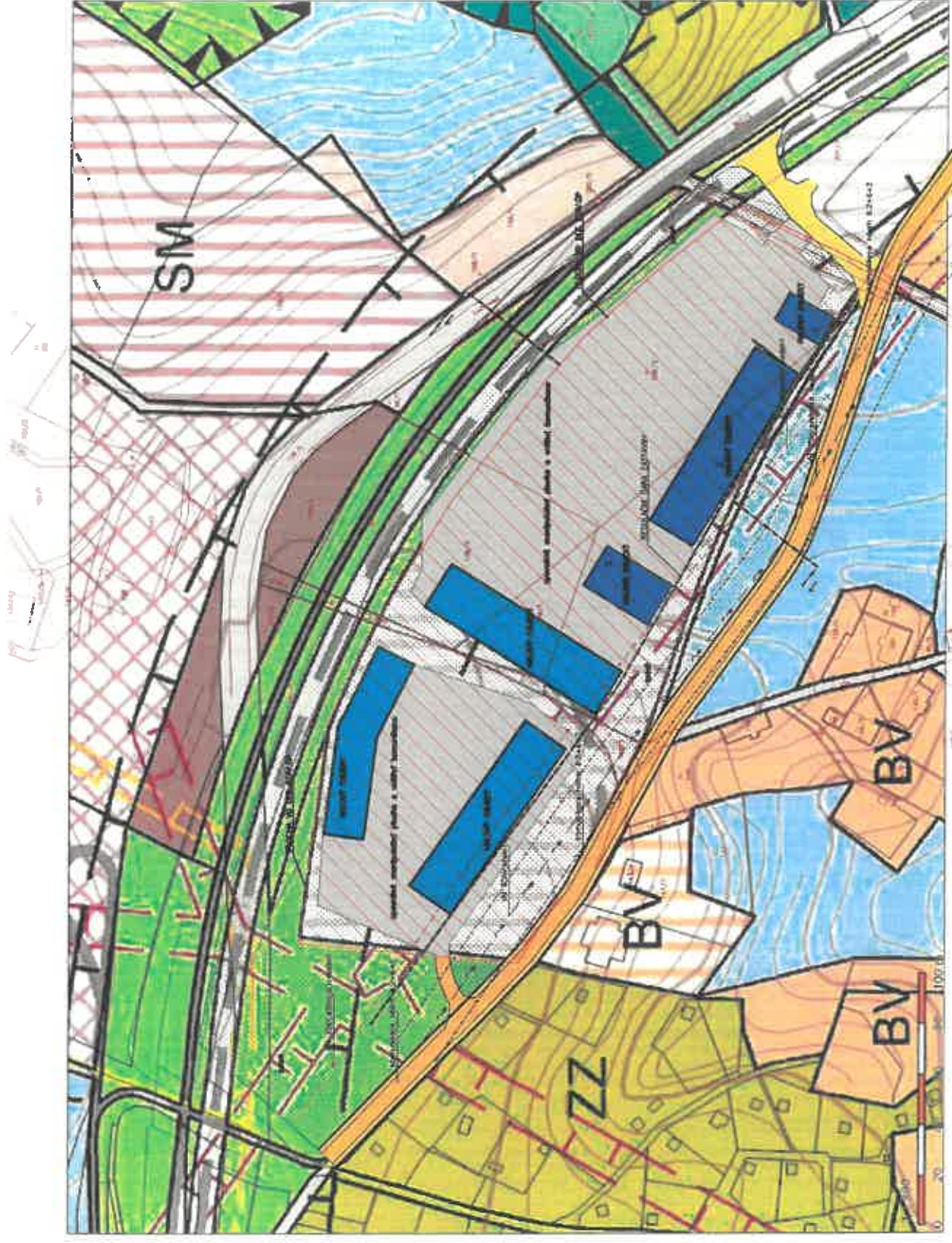
**VICĚÚČELOVÝ AREÁL KUNRATICE - ZÁSTAVBOVÁ STUDIE
PŘEHLEDNÁ SITUACE na podkladu polohopisné mapy**

měřítko 1:1 000, formát A3, dat 02/2019

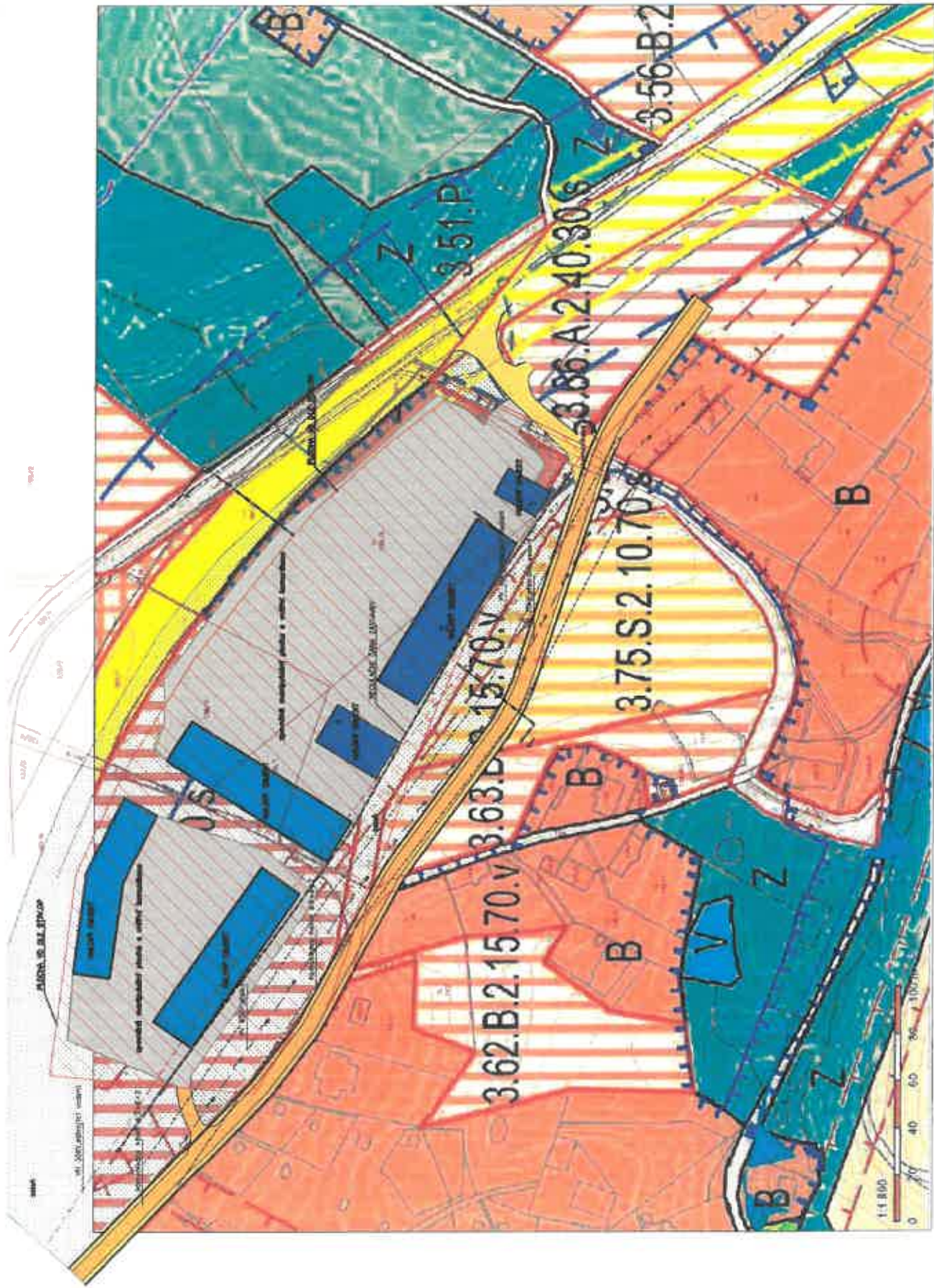


VÍCEČELOVÝ AREÁL KUNRATICE - ZÁSTAVBOVÁ STUDIE
PŘEHLEDNÁ SÍTUACE NA PODKLADU ORTOGRAFIE MAPY

mřížka 1:1000, formát A3, 24.10.2013



VÍCEÚČELOVÝ AREÁL KUNRATICE - ZÁSTAVBOVÁ STUDIE
SITUACE na podkladu základní mapy platného ÚP
měřítko 1 : 1 500,7 formát A3, dat 02/2019



VÍCEÚČELOVÝ AREÁL KUNRATICE - ZÁSTAVBOVÁ STUDIE
 SITUACE na podkladu základní mapy návrhu ÚP

měřítko 1: 1 500, formát A3, dat 02/2019

