

ÚZEMNÍ STUDIE

Lokalita Bosenská

Liberec – Růžodol



Pořizovatel:

Magistrát města Liberec, odbor hlavního architekta, oddělení územního plánování

Objednatel:

Ing. Světlá Bláhová, Na Bohdalci 524/6 Liberec

Ing. Jan Šplíchal, Osiková 124 Liberec

Zhotovitel studie:

Agora – architektonický a stavební atelier s.r.o. Liberec

U Soudu 536/6a, Liberec

Zpracovatelský kolektiv:

URBANISTICKÁ ČÁST, ARCHITEKTURA

ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

DOPRAVA A DOPRAVNÍ ZAŘÍZENÍ, GRAFICKÁ ČÁST

VODOHOSPODÁŘSKÁ ČÁST konzultace

ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM konzultace

ZÁSOBOVÁNÍ EL. ENERGIÍ konzultace

Ing. arch. Milan ZRNÍK

Ing. arch. Milan ZRNÍK

Dagmar FEJGLOVÁ

František KYNCL

Ing. Tomáš PELCMAN

Jiří KOLÁČEK

Květen, doplněno září 2013

I. TEXTOVÁ ČÁST:

A. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

1. Důvody pro pořízení územní studie
2. Základní cíle územní studie
3. Podklady a zhodnocení dříve zpracované dokumentace
4. Vyhodnocení splnění požadavků zadání
5. Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování
6. Způsob zpracování územní studie

B. ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

B.1 URBANISTICKÁ KONCEPCE

1. Vymezení řešeného území, zájmové území
2. Specifické charakteristiky
3. Vazby řešeného území na širší okolí a ostatní části města
4. Obecné zásady urbanistické koncepce
5. Zásady regulace území
6. Limity využití území

B.2 ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

1. Kvalita životního prostředí
2. Systém zeleně a ochrany krajiny

B.3 DOPRAVA

1. Obecné zásady
2. Doprava silniční
3. Hromadná doprava osob
4. Doprava klidová
5. Doprava nemotorická
6. Dopravní řešení

B.4 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

1. Kanalizace
2. Zásobování vodou
3. Teplo a plyn
4. Elektrická energie
5. Odpadové hospodářství

B.5 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, NÁVRH ASANACÍ

B.6 STANOVENÍ ETAPIZACE VÝSTAVBY

C. TABULKY - ČÍSELNÉ ÚDAJE DOPLŇUJÍCÍ NAVRŽENÉ ŘEŠENÍ

D. FOTODOKUMENTACE

II. GRAFICKÁ ČÁST:

- | | |
|---|----------|
| 1. Hlavní výkres – návrh využití území | 1 : 1000 |
| 2. Návrh dopravní infrastruktury | 1 : 1000 |
| 3. Návrh technické infrastruktury | 1 : 1000 |
| 4. Situace širších vztahů | 1 : 5000 |
| 5. Vzorový příčný řez s umístěním podzemních vedení | 1 : 100 |
| 6. Návrh řešení vstupní části na parcely | 1 : 100 |
| 7. Vzorový příčný řez ulicí Bosenská | 1 : 100 |

A. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

1. Důvody pro pořízení územní studie

Hlavním důvodem pro zpracování Územní studie Růžodol – Bosenská je vyřešení vazeb uvnitř obytné zóny s charakterem bydlení čistého (BČ) a vazeb na městskou infrastrukturu a na územní plán města Liberec. Jedná se především o řešení územně technických, urbanistických a architektonických podmínek využití území.

Územní studie navazuje na koncepci stávajícího i rozpracovaného Územního plánu města Liberce v této části a je v souladu s vymezením funkčních ploch pro lokalitu Severozápad.

Pro dořešení vazeb a prověření správného vymezení ploch bydlení v této lokalitě bylo zadáno budoucím investorem zpracování Územní studie atelieru Agora v rozsahu zadání z listopadu 2012.

Studie byla konzultována a připomínkována nejprve odborem hlavního architekta v květnu 2013 a následně na odboru dopravy. V návaznosti na tyto konzultace bylo zpracováno doplnění řešící jednotlivé připomínky. Vyřešení jednotlivých připomínek a úprav je zahrnuto v textové i výkresové části.

Projednaná studie se stane územně plánovacím podkladem navazujícím na Územní plán. Současně bude i podkladem pro rozhodování v řešeném území - v souladu se stavebním zákonem bude podkladem pro zpracování dokumentací pro územní rozhodnutí pro umístění jednotlivých staveb v řešeném území.

2. Základní cíle územní studie

Cílem územní studie v zadaném prostoru je především vytvoření předpokladů a podmínek pro umožnění zástavby a dostavby lokality rodinnými domy s charakterem bydlení čistého, vyřešení technické infrastruktury - napojení na veřejné inženýrské sítě, řešení dopravní obslužnosti území, respektování navazující průmyslové zóny, vazeb na okolní krajinu a její specifika.

Pro tento záměr je nutno:

- Stanovit regulační prvky pro výstavbu v území a limity jeho využití
- Organizačně zajistit soulad všech vazeb a předpokladů v území

V případě lokality Bosenská to znamená:

- Zachovat pozice přírodních prvků a chránit je před neuváženou a neúměrnou stavební činností. Vytvořit urbanistický koncept dostavby pro danou lokalitu
- Zlepšovat podmínky pro volný pohyb v urbanizovaném území
- Doprava: - vhodně upravit průjezdnost především ulice Bosenské a obslužnost celé lokality s vazbou na dopravní infrastrukturu v lokalitě (ulice Zelná s vazbou na ulice Ostašovskou a Žitavskou).

3. Podklady a zhodnocení dříve zpracované dokumentace

Pro zpracování územní studie objednatel a dále zpracovatel zadání předal a zpracovatel použil následující podklady:

1. Dílčí část Územního plánu města Liberce – Hlavní výkres zpracovaný MML, odbor územní koncepce z roku 2002
2. Dílčí část rozpracovaného Územního plánu města Liberce z roku 2013.
3. Mapové podklady v digitální formě obsahující snímek pozemkové mapy a výškopis stávajícího stavu
4. Zadání územní studie z listopadu 2012

Zpracovatel dále použil předchozí územně plánovací podklady:

- PD pro územní řízení zpracovanou Ing. M. Jonem v červnu 2012

Současný stav území, komunikace a objekty – podklady z fotogrametrie – kopie leteckých snímků. Výpis hlavních a dotčených vlastníků v řešeném území

4. Vyhodnocení splnění zadání a projednání

V návrhu územní studie jsou zpracovány a splněny požadavky zadání.

Na základě požadavků vznesených v průběhu projednávání studie bylo nutno řešit širší komunikační vazby až k ulici Zelné a řešit liniovou zeleň. Z těchto důvodů bylo řešené území rozšířeno o komunikační koridor ulice Bosenské až po křižovatku s ulicí Zelnou.

Vyhodnocení splnění požadavků je řešeno následně:

1) Obecné podmínky zástavby řadovými rodinnými domy

- Návrh zástavby je na rozvojových plochách pro bydlení čistě. Ve studii je stanoven rozsah zástavby. Plocha pro BČ zůstává v rozsahu funkčního vymezení ploch Územním plánem. Řešení vychází z konzultací a jednání s objednatelem. Pro bydlení čistě je vymezena plocha 1,1677ha, na které se předpokládá výstavba max. 28 rodinných domů.

- Koeficient zastavění je 21,6%, je splněn požadavek zadání do 45%.

- Minimální velikost pozemku je 210m².

2) Vyřešení dopravní obslužnosti lokality - v návrhu studie jsou zpracovány požadavky dopravní a technické infrastruktury - propojení místních komunikací Zelná – Bosenská novou obslužnou komunikací ve funkční třídě C3 (šíře veřejného prostoru 8 m). Dále je vymezen prostor podél garáží u ulice Bosenské, který umožní případné budoucí rozšíření stávající komunikace. Je rovněž řešeno vedení pěších komunikací – jak ve vazbě na ulici Bosenskou, tak i s ohledem na plánované propojení s v ulici Jílovské.

3) Ve studii je splněn požadavek uvedený v bodě 2.3 zajistit podíl veřejné zeleně 2m² na osobu a chránit veškerou doprovodnou zeleň. V návrhu obou ulic je dále uplatňován zelený pás se soliterní výsadbou.

4) Jsou respektovány závazné prvky systému zeleně ze zadání - v návrhu je řešeno využití ploch na severním a jižním jako zelené plochy (ochranná, případně parková zeleň), v severovýchodním okraji je vyčleněna plocha pro potřeby relaxace (hřiště). V severní části parcely 1053/2 budou zachovány stávající jednotlivé plochy zeleně prostupující do obytné zástavby.

5) Koeficient min. plochy zeleně na parcele je 49%, což je v souladu se zadáním.

6) Upřesnění ve funkčním využití ploch pro BČ bylo provedeno na základě zadání v bodě 1.2. a 1.3 a informací sdělených zástupci MML.

7) Návrh parcelace a zástavby respektuje požadavek na velikost parcel a na šíři pozemkového koridoru pro komunikaci a veřejné prostranství dohodnutý na jednáních na MML.

8) V souladu se zadáním je řešená komunikace Bosenská s jednostranným chodníkem a je zaručena prostupnost celé lokality.

9) Jednotlivé objekty budou vybaveny kromě garáže samostatným stáním pro 1 osobní automobil a samostatným přístřeškem pro popelnice.

5. Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování

V této územní studii jsou zahrnuty jednotlivé prvky, které zabezpečí trvalý soulad všech přírodních civilizačních a kulturních hodnot v území se zřetelem na péči o životní prostředí a ochranu jeho hlavních složek (půdy, vody a ovzduší).

6. Způsob zpracování studie

I. Textová a tabulková část

II. Grafická část

Způsob zpracování dokumentace:

Způsob zpracování návrhu je digitální, digitální část je uspořádána podle výkresů v grafické příloze. Územní studie je zpracována ve formátu dwg nad vektorovým katastrálním a výškopisným mapovým podkladem v měřítku 1:100, 1:1000 a 1:5000. Čistopis bude předán objednateli 4x v papírové formě a 1x v digitálním formátu PDF, textová část ve formátu DOC, případné tabulky ve formátu XLS.

B. ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

B.1 URBANISTICKÁ KONCEPCE

1. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území se nachází v západní části města v katastrálním obvodu Liberec – Růžodol I. Podle územního plánu města Liberec řešené území je v sektoru Severozápad. Řešené území je vyznačeno hranicí řešeného území a je vymezeno z jihu ulicí Bosenskou, ze severu areálem Gymnázia F. X. Šaldy, ze západní strany parcelou 1035/16 a a na východě blokem řadových garáží.

Uvnitř řešeného území je neobdělávaná zemědělská půda a a trvalý travní porost.

Celková plocha řešeného území je 10 620 m² (1,062ha).

2. SPECIFICKÉ CHARAKTERISTIKY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Charakteristickým rysem řešeného území je přechod mezi zastavěnými plochami smíšených aktivit, sportovními plochami a zastavěnou částí obytné zóny.

- Z hlediska morfologického je území je svažité od severního okraje k jihovýchodu,. Nadmořská výška se pohybuje v rozmezí cca 371 m n m. (u oplocení s gymnaziem) severním okraji) po 356 m n m. (na jihovýchodním okraji u ulice Bosenské).

- Z hlediska kulturně historického zde byla pouze rozptýlená zástavba rodinných domů a řadová zástavba garáží, nejsou zde památkově chráněné objekty a tudíž netvoří limity pro jeho další stavební rozvoj, není zde ani důvod k archeologickému průzkumu.

3. ZÁJMOMÉ ÚZEMÍ, ŠIRŠÍ VZTAHY

Řešené území navazuje na stávající obytnou zástavbu podél ulice Bosenské. Lokalita splňuje z hlediska širších vztahů požadavky kladené na bydlení. Obytná část lokality je umístěna v relativně klidném přírodním prostředí nedaleko okraji centra města a je možné napojení na technickou a dopravní infrastrukturu města. Z hlediska významu pro město je lokalita vnímána zástavba proluky a doplnění zástavby obytné zóny města.

Z pohledu veřejné občanské vybavenosti:

- V řešeném území je nedaleko předškolní zařízení; – pro novou zástavbu bude sloužit stávající základní škola i školka s docházkovou vzdáleností do 800m. Tyto zařízení mají dostatečnou kapacitu.

- V řešeném území (v docházkové vzdálenosti) je střední a mateřská škola škola v ulici Partyzánské a Ostašovské, ZŠ – budou využívány školy v jiných částech města.

– Obchodní zařízení a služby – stávající vybavenost je v nákupním centru G.

– Zdravotnické zařízení – stávající zařízení je v ulici Partyzánské a dále bude využíváno zdravotní vybavení v jiných částech města.

Z hlediska přístupnosti území je lokalita přístupná a dopravně napojitelná na městskou silniční kostru pomocí stávajících komunikací (ulice Zelná navazující na ulici Žitavskou a Ostašovskou) a po nově navržených komunikacích v území.

Četnost dopravy se zástavbou řešeného území zvýší minimálně – o cca 60 průjezdů za den. Pro případné výhledové rozšíření ulice Bosenské na úroveň MO 8/6,5/30 je vyhrazen veřejný prostor 8m.

Hromadná doprava osob je a bude zabezpečována autobusovými linkami MHD vedenými v ul. Ostašovské. Docházková vzdálenost k MHD je do 900m.

Hlavní pěší trasa bude vedena po komunikacích obytných ulic a dále ve směru sever – jih, propojující tuto obytnou zónu města a plochy občanské vybavenosti severně od plánované zástavby.

Cyklistické trasy nejsou vedené územím samostatně po cyklostezkách, ale využívají nově navržené i stávající komunikace a pěší trasy.

4. OBECNÉ ZÁSADY URBANISTICKÉ KONCEPCE

Požadavky vyplývající z územního plánu města liberce

Závaznou územně plánovací dokumentací vyššího stupně je schválený Územní plán města Liberec (ÚPML). Navrhované využití řešeného území rozvíjí koncepci platného územního plánu a v 2.etapě nového územního plánu Liberec (ÚPL) a je v souladu s rozvojovými plochami funkčně vymezenými územním plánem a dále je rozpracovává. Jsou zde plochy pro bydlení (BČ).

Základní principy řešení

Základním principem řešení je stanovení regulačních pravidel u jednotlivých funkčních ploch s jasně definovanými stavebními objekty umožňujícími variantní řešení – stavební čáry, výšky, objemy, při dodržení navržených kompozičních principů – dopravní trasy, pěší osy, rytmus bloků a systém infrastruktury.

Územní studie respektuje koncepci navrženou v návrhu ÚPL a dále ji rozpracovává. Základem koncepce urbanistického řešení je rozdělení řešené zastavitelné plochy mezi nízkopodlažní zástavbu pro bydlení čisté (rodinné domy) a komunikační plochy. Hlavní kompoziční osu tvoří nová místní obslužná komunikace vedená zhruba středem lokality. V jižní části je hlavní kompoziční osa napojena na zatím nečitelnou ulici Bosenskou.

Plocha pro bydlení

Základním urbanistickým záměrem je nová zástavba (BČ) ve vazbě na původní zástavbu kolem ulice Bosenské a navazujících ulic. Původní zástavba zůstane v současném charakteru s bytovým fondem v různém technickém stavu.

Nové rozvojové plochy pro bydlení (parcela 1053/2,1036, 999/9 a 1037/1) jsou vymezeny především východně od stávající obytné zástavby a západně od řadových garáží. V této části má bydlení rozhodující podíl a význam, je přípustný i podíl doplňující občanské vybavenosti umístěné v objektech rodinných domů.

Rodinné domy budou jak řadové s velikostí parcel od 210 m² do 646 m², tak budou řešeny i jako dvojdomky s velikostí parcel od 452 m² do 456 m². Navazujícím urbanistickým záměrem bude i přechod mezi bydlením v nových rodinných domech a současným bydlením v rodinných domech.

Funkční složky území

Územní studie přebírá funkční využití ploch v rozsahu řešeného území z územního plánu. Vymezuje v něm území zastavitelné a území nezastavitelné. Hlavní funkce v území zastavitelném jsou popsány v následujícím textu podle této struktury:

Plochy pro bydlení charakteristika a hodnocení stavu (BČ)

Jako plochy pro bydlení jsou vymezeny plochy, ve kterých má bydlení rozhodující podíl a význam. Podle podílu jiných činností i podle charakteru zástavby jsou tyto plochy zařazeny do funkčních typů: (vyskytující se v řešeném území)

BČ – bydlení čisté. Do této kategorie jsou zařazeny různé urbanistické formy bydlení v rodinných domech (RD) se zahradou určenou především k rekreaci. U této kategorie zpravidla nejsou do parterů domů umísťovány plochy nebytových funkcí (jsou přípustné pouze malé integrované prodejny nebo kanceláře, obojí místního významu). V lokalitě jsou tyto plochy zastoupeny v návrhu k zástavbě (rozvojové), stávající nejsou.

Nová zástavba musí respektovat maximální míru hustoty zástavby, aby nevznikaly nové přehuštěné soubory. Navržená hustota je považována jako maximální.

Plochy pro technickou vybavenost (TE, TO, TRN)

Jako plochy pro technickou vybavenost území jsou vymezeny plochy, které mají důležitý význam pro zajištění plné funkce a životaschopnosti řešeného území případně i širšího okolí. Podle charakteru tvoří technickou vybavenost plochy pro retenční nádrž a plochy vymezené pro kontejnery na separovaný odpad, dále stavby liniové navazující na dopravní stavby.

Plochy urbanizované zeleně (Z)

Jako plochy urbanizované (sídelní) zeleně jsou vymezeny plochy, které jsou dány stávajícím charakterem území a dále nově navržená rekreační plocha (charakter ZS).

5. ZÁSADY REGULACE ÚZEMÍ – REGULAČNÍ PRVKY PLOŠNÉHO, PROSTOROVÉHO A ARCHITEKTONICKÉHO USPOŘÁDÁNÍ

V souladu s platnými vyhláškami jsou závazné regulativy a limity využití území specifikovány výkresovou a textovou částí.

Zastavitelné území obsahuje plochy zastavěné nebo k zastavění navržené nebo plochy určené pro jiné urbanistické záměry.

Obecné podmínky k prostorové a plošné regulaci:

V plochách všech funkčních typů území zastavitelného jsou přípustné:

- nezbytné přístupové a příjezdové komunikace, odstavné a provozní plochy pro přímou obsluhu funkční plochy, (zejména chodníky, místní a účelové komunikace, parkoviště, manipulační plochy v kapacitě potřebné pro provoz v lokalitě) .
- liniové stavby technické infrastruktury (inženýrské sítě jako vodovod, kanalizace, plynovod, elektrorozvody, telekomunikační kabely)
- stavby technické infrastruktury pro přímou obsluhu plochy (lokální prostory pro sběr komunálního odpadu, které svým významem a velikostí není účelné vymezit samostatnou funkční plochou)
- malé vodní plochy (které svým významem, velikostí a charakterem není účelné vymezit samostatnou funkční plochou)

Rozdělení území:

Základním regulativem je rozvržení území na zastavitelné a nezastavitelné:

Území nezastavitelné – jedná se o plochy urbanizované zeleně

Území zastavitelné - území určené k zastavění obsahuje stavby na jednotlivých funkčních plochách.

Funkční členění na jednotlivých urbanizovaných plochách je v grafické části dokumentace vyznačeno barevným rozlišením kategorie funkce a označením typu tak, jak je shora uvedeno.

Pro návrh zástavby rodinných domů se stanovují závazné regulativy:

a. Prostorové řešení a působení objektů

- Koefficient zastavění pozemků

Maximální zastavění v lokalitě do celkové 25%, na pozemku parcele do 43%

- Ztvárnění objektů – tvar a sklon střechy nejsou pro objekty rodinných domů specifikovány.

- Podlažnost - objekty rodinných domů budou dvoupodlažní nebo přízemní s obytným podkrovím. Stavby pro bydlení mohou být podsklepeny.

- Garáž může být součástí objektu (vestavěná). Na vlastním pozemku bude dále min 1 odstavné stání.

b. Regulační čára zástavby

Udává hranici plochy určené k zastavění a polohu výstavby hlavního objektu. Před regulační čárou smí vystupovat balkony, arkýře nebo jiné konstrukce přiměřené rozsahem a tvarem, které jsou součástí hlavního objemu objektu.

- Vzdálenost regulační čáry od hranice veřejného pozemku (koridoru komunikace) je stanovena u domů situovaných u nové komunikace 5m.

- Minimální vzdálenost sousedních řad objektů 16,5m. Jednotlivé řadové domy budou mít samostatnou nosnou konstrukci. Standardně je prostor výstavby omezen čárou zástavby boční hrany domu od hranice pozemku minimálně 3m. Pro další případy platí podmínky uvedené ve Vyhl.268 a 269/2009 Sb.

- Veřejný prostor pro novou obslužnou komunikaci v obytné zástavbě je u komunikace Bosenské i komunikace uvnitř obytné skupiny 8m. Pro úpravu ulice Bosenské je vyčleněn veřejný prostor z přilehlých parcel tak, aby umožnil výhledovou úpravu komunikace na šířku 5,0 m a zelený pás šíře 1m.

c. Požadavky na materiály a architektonické řešení

- Pro použité materiály nejsou specifikovány žádné regulativy s výjimkou zákazu aplikace neotestovaných, zdravotně závadných materiálů, (bez přiložených dokladů o shodě) prvků či postupů. Nedoporučujeme používat hliníková, kovová okna, nejlépe používat dřevěné prvky u obkladů, oken i dveří.

- Oplocení pozemku nebude ze vstupní strany objektů, z boční strany podél komunikací bude dřevěné, přípustné je i oplocení kovové, je přípustná podezdívka do 0,45m, u oplocení do volné krajiny a mezi sousedy je přípustný i průhledný plot bez podezdívky, výška plotu do komunikace max. 1,5m. Pevné oplocení doplní živý plot.

- Stavby zahradní architektury (altány, venkovní bazény, zahradní krby, zpevněné terasy do 50 m² je možno umístit především ve dvorních částech parcel.

- Odpady - Součástí vstupního prostoru jednotlivých objektů rodinných domů bude box pro nádobu pro sběr tuhého komunálního odpadu tak, aby vyhovovaly po stránce hygienické, estetické i technické (příjezd) a aby byly pohledově kryté z chodníku nebo komunikace. Box lze kombinovat s elektroměrovou a plynoměrovou skříní.

- Terénní úpravy a zeleň – Výstavbou nebude v zásadě měněn reliéf terénu, změna nivelety za účelem vyrovnání terénu nebude více než 1,5m, pouze v prostoru směrem ke gymnáziu bude opěrná zeď zajišťující ochranu komunikace a stabilitu svahu s oplocením. Součástí návrhu zástavby budou sadové úpravy, ve východní části ulice Bosenské bude vytvořena alej vzrostlých stromů.

d. Další směrné zásady výstavby:

- základním regulativem je rozvržení velikostí a vzájemné vazby urbanistických ploch pro jednotlivé funkce:

- regulace charakteru zástavby vymezením funkčního typu jednotlivých ploch a upřesněním pomocí regulativů a limitů na rozvojových plochách
- udržení zásadní myšlenky členění dané lokality
- vytvoření charakteru výstavby ve formě obytných ulic včetně alejí a liniové zeleně

6. LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Při řešení Územní studie jsou respektována ustanovení obecně závazných právních předpisů a norem, budou dodržena všechna ochranná a bezpečnostní pásma, pokud se řešeného území dotýkají.

Limity intenzity stavebního využití pozemků

Studie stanovuje limity využití pozemků a intenzitu zastavění:

- Je vyjádřen ohraničením zastavitelného území, intenzitou zastavění (max. 28 rod. domů), výškou zástavby a jejím prostorovým vymezením
- Jako zavazující je vymezena nezastavitelnost ploch urbanizované zeleně

Další limity využití území

V řešeném území nejsou stanovena zátopová území, nejsou stanovena ochranné pásma výrobních aktivit a ani jiné významné limitující prvky vyplývajícími z technických podmínek, kromě výše uvedených limitů.

B.2 ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

1. Kvalita životního prostředí

Územní celek Růžodol zaujímá v obraze města polohu navazující na centrum. Zeleň v tomto území je součástí sídelní zeleně bez přechodů do volné přírody.

Omezujícím regulativem z hlediska životního prostředí bude omezení realizace objektů pro drobné domácí zvířectvo v řešeném území.

2. Systém zeleně a ochrany krajiny

Systém řešení zeleně v dané lokalitě vychází ze základní koncepce ozelenění zastavěného území.

Důležitým kritériem je návrh sadových úprav v jednotlivých projektech stavebních objektů, který nelze určit ve fázi územní studie. Je třeba zde uplatnit povinnost realizátora příslušné stavby postupovat v těsné spolupráci s odborem životního prostředí města a v intencích Územního plánu města Liberec.

Ve výkresové části je zezeň rozlišena podle funkčního využití v souladu se zásadami a s funkčním využitím dle Územního plánu města Liberec.

Strategie a konkrétní řešení v návrhu

Návrh ploch vymezených jako urbanizovaná zezeň v řešeném území vychází z ÚPN města Liberec. Je výhodné využít i současnou náletovou zezeň v severní části.

Systémy nově navržené zeleně:

- Vzrostlá zezeň v obytné zóně nebude výrazně uplatňována, lze realizovat jako stromořadí a částečně jako pásmová výsadba keřů podél ulice Bosenské směrem k areálu Eurovia, případně u nové trasy ulice, která vede severním okrajem.
- V co největší míře zůstane zachována stávající kompaktní i solitérní zezeň ve vazbě na nově navržený malý rekreační park.
- Zezeň na parcelách obytných domů bude převážně prezentována trávnikem se škálou parterových dřevin. Součástí návrhu objektů budou sadové úpravy s doporučením výsadby střední a vysoké zeleně min. 5 m² na obyvatele.

Zemědělská půda (ZPF)

Velká část výměry řešeného území je tvořena zemědělskou půdou, v evidenci nemovitostí zařazenou jako orná půda (parcela 1036) a trvalé travní porosty (parcely 1053/2, 1037/1, 1569/5, 1569/6 a 1569/3). Kvalita ZPF je daná zařazením do BPEJ.

Stav využívání zemědělské půdy je odlišný od stavu evidenčního, neboť po změnách v majetkoprávních vztazích došlo k likvidaci zemědělské výroby v této lokalitě.

Původní orná půda byla zatravněna - způsob zatravnění je nejasný, takže dnes zde existují plochy charakteru trvalých travních porostů. Tyto travní porosty jsou využívány pouze extenzivním způsobem, na podstatné části leží ladem (s vysokým podílem plevelných a již i rudérálních druhů) bez pravidelné péče.

B.3 DOPRAVA

3.1. Obecně:

Základním podkladem pro řešení studie lokality je schválený územní plán města Liberec. Dopravní řešení navazuje na stávající místní síť vztáženou k MK „Bosenská a Zelná“. Rozsah zástavby v lokalitě znamená minimální navýšení četnosti pohybu osobních vozidel (v přilehlé ulici Zelné cca 60 průjezdů navíc za den), celá lokalita se stane součástí již navržené a realizované obytné zóny zahrnující ještě ulice Jílovská, Suldovského, Akátová a Harantova.

Celková četnost denní (24h) intenzity dopravy (v souladu s TP 219 a TP 103) v ulici Zelné po znovuootevření ulice Ostašovské je dána především stávajícími řadovými garážemi (340 garážových stání), kde nutno počítat s denními příjezdy do cca 20% z nich a dále příjezdy z ulice Harantovy a původní ulice Bosenské po jejím napojení na ulici Zelnou (celkem do 30 pohybů automobilů za den) dosáhne cca 160 vozidel/ den. Návrh dopravních tras uvnitř lokality rodinných domů je v souladu s podmínkami ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací a TP 103 - Navrhování obytných zón. Návrh umožňuje dopravní obsluhu. Jednotlivé trasy budou sloužit jako obslužné komunikace a místní komunikace se smíšeným provozem se zárukou návrhových podmínek pro vozidla hasičů, vozidla pro odvoz odpadků atd.

Návrh tras pro pěší bude splňovat podmínky Vyhl.č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace. U vjezdů do nové obytné zóny jsou navrženy a vyznačeny vyvýšené křižovatky pro regulaci rychlosti tak, aby byla zajištěna bezpečnost všech uživatelů.

3.2. Silniční doprava:

Navržená nová hlavní komunikace propojuje a navazuje na stávající komunikační síť jmenovitě na ulici Bosenskou a Zelnou. Obslužná komunikace má ve smyslu ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací charakter obslužných komunikací funkční třídy C3-kategorie MO 8/6,5/30 s tím že podél ulice Bosenské bude zřízen vždy jednostranný chodník o šířce 1,5m a na opačné straně dopravního prostoru pak zelený pruh šířky 1,0m.

Maximální podélný sklon obslužných komunikací funkční třídy C3 bude 8,3%.

Popis jednotlivých tras:

Trasa I - Obslužná komunikace Bosenská funkční třídy C3, kategorie MO 8/6,5/30, začíná na MK „Zelná“ a je vedena jižním okrajem řešené zástavby do stávající MK „Bosenská“. Komunikace je obousměrná šířky 5m s jednostranným chodníkem šířky 1,5m a zeleným pruhem 1,0m pro výsadbu nízkých křovin na protilehlé straně. Vedení komunikace bylo projednáno s MML dopravní úřad i s Odborem hlavního architekta.

Trasa II - Komunikace funkční třídy D1 vede obytnou skupinou, napojuje se na trasu I a je zokruhována, bude řešena dle TP 103 - Navrhování obytných zón.

K odvodnění komunikací bude sloužit dešťová kanalizace. Dešťová kanalizace je navržena v tělese nových komunikací a bude sloužit k odvedení dešťových vod ze zpevněných ploch komunikace přes uliční vpustě, retenční nádrž s přepadem do místní vodoteče.

3.3. Hromadná doprava osob:

Hromadná doprava osob je v zájmovém území reprezentována autobusovou dopravou MHD v ulici Ostašovské ve vzdálenosti cca 900m od zástavby. V nejbližší době bude převládat individuální automobilová doprava obyvatel řešeného území.

3.4. Klidová doprava:

Studie předpokládá že jednotliví uživatelé domků využívají pro parkování své pozemky a garáže. U každého domu jsou předpokládána 2 stání. Pro návštěvy jsou v střední části trasy ulice Bosenské navrženy 4 odstavných stání.

3.5. Nemotoristická doprava:

Nemotoristická pěší doprava je reprezentována jednostrannými chodníky na ulici Bosenské o dvou pružích bez oddělení pěšího provozu zeleným pruhem. a dále komunikacemi se smíšeným provozem propojujícími jednotlivé části obytné zóny. Chodníky budou stavebně upraveny v souladu s vyhláškou č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace.

Cyklistická trasa - Místní cyklistická doprava může být vedena po trase obslužné komunikace a po komunikaci se smíšeným provozem.

3.6. Dopravní řešení:

Řešené území bude dopravně pojednáno jako zóna s dopravním omezením. Dopravní omezení bude vyznačeno na vjezdech do obytného prostoru značkami IP 26a-obytná zóna.

Dopravní značení bude navrženo po projednání s Policií ČR-DI Liberec v souladu s TP 65-Zásady pro dopravní značení na pozemních komunikacích, TP 100-Zásady pro orientační dopravní značení na pozemních komunikacích. Vzhledem k tomu, že je intenzita provozu nízká, neměl by nárůst o četnost cca 60ti (respektive 90) průjezdů vozidel nových obyvatel vyvolat větší dopravní komplikace.

B.4. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Orientační přehled:

Počet rodinných domů (standardně 1 byt) celkem 28, počet obyvatel 112

1. Kanalizace:

Z vodohospodářského pohledu se řešené území nachází v ČHP 2-04-07-015. V zájmovém území je navržena oddílná kanalizační soustava.

Prostorem výstavby procházejí vodohospodářské sítě jmenovitě je to vodovod a kanalizace. Přibližně v souběhu s vodovodem je uložena kanalizace DN 500 (kamenina) kterou provozuje SČVK a.s. Na stoku je povoleno připojit pouze splaškovou kanalizaci. Splašková kanalizace bude svedena nově navrženou gravitační kanalizací do této stoky.

Řešené území má 1 povodí, ze kterého jsou srážkové vody svedeny do místní vodoteče. Odvod srážkových vod je nutno řešit např. vsakováním a nebo odvedením do Růžodolského potoka který protéká jižně staveniště. Realizací navrhované zástavby dojde přes všechna navržené opatření (zasakování dešťových vod ze

střech a zpevněných ploch rodinných domů, retenční nádrží) k urychlení odtoku dešťových vod ze zájmového území. Dešťová zdrž (retenční nádrž – označení TRN) na dešťové kanalizaci je navržena jako podzemní obdélníkové těleso. Kanalizace dešťová je řešena v celém rozsahu jako gravitační a bude svedena v tělese nové komunikace a přes retenční nádrž do místní vodoteče. Tato vodoteč je v zakrytém profilu neboť údolnice je ve značné části zasypána. Dříve v tomto prostoru bývalo koupaliště. Dále vodoteč pokračuje přes trať ČD, rychlostní komunikaci a Žitavskou ulici a po té se vlévá do Lužické Nisy.

Přeložka stok

Kromě uvedené kanalizace jsou v prostoru ještě nejméně dvě větve které se na uvedenou stoku napojují. Stoka (DN 500) na severní straně místní komunikace bude kolidovat s plánovanou zástavbou a musí tedy být v nezbytné délce přeložena. Nutno poznamenat že funkce této stoky je sporná neboť šachta před jejím stávajícím napojením na stoku je zcela neprůchodná. V případě výstavby bude realizována přeložka která vymístí stávající stoku zcela mimo pozemky stavebníka. Přeložka stoky ve správě SČVaK podmiňuje i výstavbu dvou domů na spodním okraji jejich staveniště. Řešena je jako krátké potrubí KT 500 délky cca 11,00 m.

2. Zásobování vodou

Vodovodní řad je veden místní z větší části nezpevněnou komunikací a podle údaje SČVaK a.s. jde o potrubí PE 110 mm. Ve svém vyjádření však SČVK a.s. upozorňuje že tento vodovod nebyl dosud předán SČVaK a.s. Pro zásobování vodou budou vybudovány 2 nové vodovodní řady PE 100 SDR17 dlouhé 80 m. Řady začínají vsazením odbočky do stávajícího řadu PE 110 probíhajícího ve stávající komunikaci. Zaručený tlak vody v objektech se musí pohybovat v rozmezí 0,2-0,6 Mpa. Koncepce řešení bude projednána s SČVaK a.s.

3. Zásobování teplem a plynem

Tato studie řeší koncepčně zásobování teplem pro obytnou zónu. Základním předpokladem je plynofikace celého řešeného území, neboť plyn je již přiveden na jižní okraj území v ulici Bosenské. Dodávka tepla ze sítě centralizovaného zásobování teplem by byla vzhledem ke vzdálenosti a morfologii terénu neekonomická. Vytápění každého objektu bude zajištěno plynovým kotlem.

Potřeba tepelné energie je stanovena orientačně dle ČSN pro jednotlivé objekty:

Rodinný dům 10 kW, počet RD 28, celkem 280 kW

Zásobování plynem

Jedná se o celkovou plošnou plynofikaci výše uvedeného území. Zájmové území bude zásobováno zemním plynem ze stávajícího distribučního STL plynovodu ukončeného u č.p. 553 v ulici Bosenské. Plyn bude k novostavbám přiveden novým plynovodem a přípojkami. V lokalitě bude v postaveno celkem 28 řadových domů, ve kterých bude plyn využíván pouze k vytápění. Středotlaký stávající plynovod v ulici Bosenské bude prodloužen. Od místa napojení bude plynovod dále pokračovat Bosenskou ulicí, a to vzhledem ke stávajícím podzemním sítím nejprve po její levé, pak po pravé a nakonec opět po levé straně. Na trase se provedou odbočky pro plánovanou výstavbu II. etapy a přípojky k novému dvojdomu. V prostoru nové křižovatky na východní části se trasa plynovodu lomí a bude vedena v nové komunikaci mezi řadovými domy Z hlavního řadu budou vedeny přípojky přes předzahrádky k jednotlivým domům. Přípojky budou ukončeny v pilíři hlavním uzávěrem plynu. Za poslední přípojkou se plynovod ukončí záslepkou.

Plynovod a přípojky budou zhotoveny z polyetylenových trubek PE 63. Společně s potrubím se do rýhy uloží signalizační vodič a trasa plynovodu se vyznačí výstražnou fólií.

4. Elektrická energie

Veřejné osvětlení

V současné době je v okrajové části zájmové lokality řešeno veřejné osvětlení, se správcem VO byl dohodnut napojovací bod ve stávajícím RVO u křižovatky ulic Harantova – Bosenská. Z tohoto spínacího bodu budou provedeny vývody pro jednotlivé větve rozvodů veřejného osvětlení. Nové osvětlovací body v celém zájmovém území budou navrženy svítidly se zdroji SHC70W na sadových bezpaticových stožárech. Rozvody budou navrženy kabely CYKY 4Bx10 uloženými ve výkopech v zemi.

Zásobování el. energií - Kabelové distribuční rozvody NN

V současné době není přímo v prostoru stavby pro zajištění požadovaného příkonu kapacitní distribuční rozvod elektrické energie a není rovněž v dané lokalitě žádná stávající trafostanice. Ve studii je popsán návrh provedení distribučních rozvodů NN v rámci navrhované výstavby charakteru bydlení.

Navrhované řešení distribučních rozvodů NN

Distribuční kabelové rozvody NN budou vycházet z rozváděče stávající trafostanice TS 367. V této TS budou provedeny nezbytné úpravy spojené s výměnou části zařízení. Kabelové distribuční rozvody NN 0,4kV budou navrženy kabely AYKY jako okružní vedení zajišťujících bezporuchové napájení všech navrhovaných rodinných domů. Jednotlivé rodinné domy budou připojovány pomocí přípojkových (rozpojovacích) skříní. Přípojkové skříně budou společně s elektroměrovými rozváděči instalovány do prefabrikovaných pilířků instalovaných u hranice pozemků. Osazení pilířků bude provedeno dle Podmínek připojování a provozu elektrických zařízení v rozvodné síti ČEZ Distribuce.

5. Odpadové hospodářství

Problematika řešení odpadového hospodářství daného území vychází z koncepce řešení zneškodňování odpadů vznikajících na území města Liberec.

Subjektem, oprávněným k podnikání v nakládání s komunálními odpady je firma A.S.A Liberec. V řešené lokalitě bude sběr tuhého komunálního odpadu organizován v souladu s tezí maximálního třídění na úrovni producentů a zajišťován oprávněnou organizací. V jižní části obytné zóny je vyčleněna plocha pro umístění kontejnerů na separovaný odpad (TO).

V rámci stavebních povolení jednotlivých objektů je nutno vymezit plochy pro stanoviště nádob pro sběr odpadu tak, aby vyhovovaly po stránce hygienické, estetické i technické (příjezd). Tyto plochy budou u rodinných domů umístěny na vlastním pozemku, tak aby byly pohledově kryté z chodníku nebo komunikace.

V prostoru každé obytné skupiny bude na okraji veřejného prostranství umístěn odpadkový koš (celkem 3 koše).

B.5 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, NÁVRH ASANACÍ

V části zadání jsou jako závazné navrženy veřejně prospěšné stavby. Pro veřejně prospěšné stavby lze pozemky, stavby a práva k nim vyvlastnit. Veškerá vedení inženýrských sítí jsou definována jako veřejně prospěšné stavby

Stavby pro dopravu:

D 1 Stavba obslužné komunikace a chodníku od připojení na ulici Zelnou a Bosenskou na jižním okraji řešeného území funkční třídy C3

D 2 Stavba komunikace se smíšeným provozem funkční třídy D1

Stavby vodohospodářské a energetické:

K1- Stavba hlavních stok splaškové kanalizace procházejících řešeným územím

K2 – Stavba dešťové kanalizace vedená nově navrženými komunikacemi a zaústěná do retenční nádrže a dále do potoka.

V1 - Stavba distribučních vodovodních řadů a přípojek

P1 - Stavba STL plynovodu - území bude napojeno na stávající středotlaký plynovod

E1 - stavba kabelových rozvodů NN pro jednotlivé objekty

E2 - stavba rozvodů VO

S1 - výstavba nových místních kabelových rozvodů telefonu

Asanační zásahy

Koncepce územní studie nezasahuje do existující zástavby, rozvojové plochy jsou navrženy na území ZPF. Nutná je úprava svahu (výstavba opěrné zdi).

B.6 NÁVRH LHŮT AKTUALIZACE

Návrh studie je zpracován v období 05/2013 a schválení se předpokládá v II. pololetí 2013. Projednaná studie se po schválení stane doplňujícím územně plánovacím podkladem a bude závazným podkladem pro rozhodování v řešeném území.

B.7 NÁVRH ETAPIZACE

V návrhu je zpracována etapizace výstavby pro období od schválení, které se předpokládá v II. pololetí 2013, až po konečnou realizaci technické infrastruktury.

Návrh etap výstavby je velmi důležitý, neboť především výstavba technické infrastruktury je podmiňující stavbou pro stavbu vlastních obytných objektů. Povolování stavby rodinných domů bez zajištění podmiňující infrastruktury by bylo velmi nekonceptní a komplikovalo by další komplexní rozvoj lokality. Návrh etap zohledňuje prostorové možnosti území.

Návrh výstavby rodinných domů, technické a dopravní infrastruktury v II. etapě bude podkladem pro nový ÚP.

I. ETAPA

- a) Výstavba hlavní komunikační sítě a úprava navazujících komunikací v jižní části lokality dle výkresů
- b) Výstavba hlavní kanalizačních řadů vedoucích v trase komunikací
- c) Výstavba retenční nádrže pro zpomalení odtoku dešťových vod z lokality
- d) Výstavba hlavního zásobovacího vodovodního řadu v komunikaci
- e) Úprava trafostanice TS 367 a distribuční rozvod NN
- f) Výstavba hlavního plynovodního řadu v komunikaci
- g) Výstavba 18 rodinných domů

II. ETAPA

- h) Stavba 10 rodinných domů včetně inženýrských sítí
- i) Dostavba komunikace pro II.etapu
- j) Zřízení plochy pro separovaný odpad v jižní části
- k) Úprava urbanizované zeleně a relaxační plocha

C. TABULKY - ČÍSELNÉ ÚDAJE DOPLŇUJÍCÍ NAVRŽENÉ ŘEŠENÍ

Tab.1. Bilance ploch řešeného území

Tab.2. Kapacita bydlení

Tab.3. Seznam dotčených parcel

BILANCE PLOCH ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ tab.1

Funkční plocha	vymezená plocha	Výměra celkem m ²			% z celkově řešeného území
		návrh	stávající	celkem	
Celková plocha území :	11677				100,00%
bydlení čisté (BČ)	7 968	7 968	0	7 968	68,24
Urbanizovaná zeleň (ZR)	735	442	293	735	6,29
Plocha sportovišť	48	48	0	48	0,41
plocha technického vybavení (TE, TO, TRN)	33	33	0	33	0,28
dopravní vybavenost :	2 893	2 893	0	2 893	24,78
celková plocha řešeného území	11677	11 384	293	11 677	100

KAPACITA BYDLENÍ tab.2

OZN	objekt	hlavní náplň	max. zastavěná plocha	Počet objektů celkem	Počet bytů celkem	Počet obyvatel celkem
1	RD stávající	bydlení (BČ)		0	0	4
2	RD na rozvojové ploše I.etapa	bydlení (BČ)	Do 100 m ²	18	18	96
3	RD na rozvoj ploše II.etapa	bydlení (BČ)	Do 100 m ²	10	10	12
celkem				28	28	112

Tab 3 Seznam dotčených parcel (Katastrální území Růžodol I 682209)

1) Parcelní číslo: 1037/1

Výměra: 934 m²

Druh pozemku: trvalý travní porost

Vlastnické právo:

Bláhová Světla Ing., Na Bohdalci 524/6, Liberec XV-Starý Harcov, 46015 Liberec

Šplíchal Jan Ing., Osiková 124, Liberec XVI-Nový Harcov, 46015 Liberec

2) Parcelní číslo: 1569/3

Výměra: 856 m²

Druh pozemku: trvalý travní porost

Vlastnické právo:

Statutární město Liberec, nám. Dr. E. Beneše 1/1, Liberec I-Staré Město, 46001 Liberec

3) Parcelní číslo: 1569/4

Výměra: 299 m²

Druh pozemku: ostatní plocha

Vlastnické právo:

Statutární město Liberec, nám. Dr. E. Beneše 1/1, Liberec I-Staré Město, 46001 Liberec

4) Parcelní číslo: 1569/5

Výměra: 40 m²

Druh pozemku: trvalý travní porost

Vlastnické právo:

Statutární město Liberec, nám. Dr. E. Beneše 1/1, Liberec I-Staré Město, 46001 Liberec

5) Parcelní číslo: 1569/6

Výměra: 113 m²

Druh pozemku: trvalý travní porost

Vlastnické právo:

Statutární město Liberec, nám. Dr. E. Beneše 1/1, Liberec I-Staré Město, 46001 Liberec

6) Parcelní číslo: 999/9

Výměra: 128 m²

Druh pozemku: ostatní plocha

Vlastnické právo:

Bláhová Světla Ing., Na Bohdalci 524/6, Liberec XV-Starý Harcov, 46015 Liberec

Šplíchal Jan Ing., Osiková 124, Liberec XVI-Nový Harcov, 46015 Liberec

7) Parcelní číslo: 1036

Výměra: 1116 m²

Druh pozemku: trvalý travní porost

Vlastnické právo:

Bláhová Světla Ing., Na Bohdalci 524/6, Liberec XV-Starý Harcov, 46015 Liberec

Šplíchal Jan Ing., Osiková 124, Liberec XVI-Nový Harcov, 46015 Liberec

8) Parcelní číslo: 1053/2

Výměra: 7376 m²

Druh pozemku: trvalý travní porost

Vlastnické právo:

Bláhová Světla Ing., Na Bohdalci 524/6, Liberec XV-Starý Harcov, 46015 Liberec

Šplíchal Jan Ing., Osiková 124, Liberec XVI-Nový Harcov, 46015 Liberec

D. FOTODOKUMENTACE

Pohled z ulice Bosenské na severovýchod



Pohled z ulice Bosenské na západ



Pohled na severní okraj řešeného území



Letecký pohled na lokalitu směrem od severu

