

pořizovatel

Magistrát města Liberec, odbor hlavního architekta
Nám. Dr. E. Beneše 1/1, 460 59 Liberec 1

zhotovitel

ŽALUDA, projektová kancelář
Železná 493/20, Praha 1, 110 00, IČ: 735 80 872, tel/fax: 225 096 854

akce

ÚZEMNÍ STUDIE, lokalita US3, Jeřmanice
na zastavitelných plochách B.24 a B.26, k.ú. Jeřmanice

datum

12/2013

SEZNAM PŘÍLOH

01 - 09	TEXTOVÁ ČÁST
10 - 15	FOTODOKUMENTACE STÁVAJÍCÍHO STAVU
16	SCHWARZPLAN - HISTORICKÝ VÝVOJ / M 1: 10 000
17	SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ / M 1: 5 000
18	ÚP JEŘMANICE - VÝŘEZ KOORDINAČNÍHO VÝKRESU / M 1: 5 000
19	MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ / M 1: 2 000
20	KOMPLEXNÍ URBANISTICKÝ NÁVRH / M 1: 1 500
21	VÝKRES REGULACÍ / M 1: 1 500
22	VÝKRES DOPRAVY / M 1: 1 500
23	VÝKRES KOORDINACE INŽ. SÍTÍ- ZÁSOBOVÁNÍ ENERGIEMI / M 1: 1 500
24	VÝKRES KOORDINACE INŽ. SÍTÍ- VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ / M 1: 1 500
25	VYHODNOCENÍ ZÁBORŮ ZPF A PUPFL / M 1: 1 500
26	VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A ETAPIZACE / M 1: 1 500
27	SCHÉMATICKÉ ŘEZY VEŘEJNÝM PROSTOREM
28 - 31	PERSPEKTIVNÍ POHLEDY
32	FOTODOKUMENTACE - CHARAKTER OKOLNÍ ZÁSTAVBY

TEXTOVÁ ČÁST

A. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

A. 00 Identifikační údaje

Název:

Územní studie – Lokalita US3 Jeřmanice

Obec:

Jeřmanice

Dotčené pozemky:

k. ú. Jeřmanice:

999/5, 999/7, 1012/2, 999/11, 999/14, 999/13, 992/2, 950/25, 950/23, 950/6, 950/24, 1012/1, 950/17, 991/15, 992/1, 992/5, 991/1, 988/2, 950/22, 951/1, 951/7, 950/1, 935/2, 937/3, 937/2, 937/5, 935/1, 934/7, 950/19, 950/5, 951/8, 950/11, 950/8, 996/4, 934/15, 934/16, 934/10

Pořizovatel:

Magistrát města Liberec, Odbor hlavního architekta, oddělení územního plánování, jako příslušný Úřad územního plánování pro ORP Liberec, Nám. Dr. E. Beneše 1/1, 460 59 Liberec 1

Objednatel:

Obec Jeřmanice, Pastevní 274, Jeřmanice, 46312 Liberec 25

Zhotovitel:

ŽALUDA, projektová kancelář
Železná 493/20, Praha 1, 110 00
IČ: 735 80 872
tel/fax: 737 149 299/225 096 854

Projektant:

Ing. Eduard Žaluda, ČKA 4077

Autorský kolektiv:

Ing. Eduard Žaluda, Bc. Lucie Cutáková., Ing. arch. Edita Vávrová, Ing. arch. Karel Filsak,
Ing. Roman Vodný, Ing. Renata Kašpárková, Mgr. Vít Holub, Ing. Slavomír Jaroš, Petr Schejbal

Datum:

Prosinec 2013

Stupeň:

Územní studie

A.01 Hlavní cíle řešení

Hlavním cílem řešení územní studie je stanovit podmínky využití zastavitelných ploch B.24 a B.26 vymezených v územním plánu. Územní studie řeší zejména uspořádání navržených stavebních pozemků a zástavby, dopravní a technické infrastruktury a strukturu veřejných prostranství. Součástí řešení je návrh základních regulačních prvků.

A.02 Zhodnocení zpracované ÚPD a jejího vztahu k řešení

Obec Jeřmanice má platnou územně plánovací dokumentaci (Územní plán Jeřmanice, SAUL s.r.o., 2011). Pro rozhodování v zastavitelných plochách bydlení B.24 a B.26. jsou územním plánem stanoveny následující podmínky:

B.24

- v rámci plochy je nutno vymežit veřejné prostranství o minimální výměře 1000 m², do této plochy se nezapočítávají pozemní komunikace;
- minimální výměra části plochy, pro jeden rodinný dům nebo jednu stavbu občanského vybavení se stanovuje na 1800 m²;
- využití ploch musí být řešeno tak, aby v budoucnu nevznikly nároky na opatření proti nepříznivým účinkům dopravy, zejména hluku, jež nebudou správcem a provozovatelem dopravní infrastruktury hrazena.

B.26

- v rámci plochy je nutno vymežit veřejné prostranství o minimální výměře 2000 m², do této plochy se nezapočítávají pozemní komunikace;
- minimální výměra části plochy, pro jeden rodinný dům nebo jednu stavbu občanského vybavení se stanovuje na 1800 m²;

Pro zastavitelné plochy B.24, B.26 je v ÚP stanovena podmínka zpracování územní studie s následující specifikací:

Plocha: US3

Označení: US3

Název: Zástavba Sibiře

Dotčené návrhové plochy: B.24, B.26

Katastrální území: Jeřmanice

Identifikační údaje pořizovatele: Obec Jeřmanice, Pastevní 274, 463 12 Jeřmanice

Základní údaje o požadovaném záměru: Rozsáhlá plocha bydlení individuálního charakteru, kde je třeba řešit zejména způsob zastavění, síť komunikací pro dopravní obsluhu, dopravní napojení na stávající komunikace, veřejná prostranství, technickou infrastrukturu a zeleň. V rámci této plochy musí vzniknout plocha veřejného prostranství o minimální výměře 3000 m² (1000 m² v rámci plochy B.24 a 2000 m² v rámci plochy B.26), do této plochy se nezapočítávají pozemní komunikace. Obsah územní studie bude řešit umístění uličních alejí a zeleň na veřejných prostranstvích.

Identifikace navržených ploch s rozdílným způsobem využití: plochy bydlení (B)

Údaje o stávajícím využití plochy: V současné době je plocha využita převážně jako zemědělská půda.

Plošná výměra: 106 800 m²

Lhůta pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti: 120 měsíců ode dne vydání územního plánu.

Zastavitelné plochy B.24, B.26 jsou v ÚP zařazeny do ploch bydlení, pro které jsou stanoveny následující podmínky plošného a prostorového uspořádání:

TEXTOVÁ ČÁST

Plochy s rozdílným způsobem využití - plochy bydlení

Hlavní využití

- bydlení v rodinných domech

Přípustné využití

- veřejná prostranství – návsi, místní komunikace, místní obslužné komunikace, účelové komunikace, komunikace pro nemotorovou dopravu (zejména cyklistické a pěší), parkoviště, veřejná zeleň, parky, hřiště a vodní plochy o výměře maximálně 2500 m²

- dopravní infrastruktura sloužící bezprostředně pro zajištění hlavního využití dané plochy (místní a účelové komunikace, parkovací a odstavné plochy), technická infrastruktura sloužící bezprostředně pro zajištění hlavního využití dané plochy (zařízení vodovodů a kanalizace, odvodnění, elektronických komunikací a energetická včetně obnovitelných zdrojů energie) a zařízení sloužící bezprostředně pro zajištění hlavního využití dané plochy (zejména technologická zařízení, informační a reklamní zařízení a manipulační plochy nesloužící pro manipulaci s hořlavými a chemickými látkami, které mohou způsobit znečištění životního prostředí)

- stavby a zařízení plnící doplňkovou funkci ke stavbě hlavní (zejména garáže, krytá i nekrytá stání, stavby pro chovatelství, zimní zahrady, bazény, oplocení, stavby o jednom nadzemním podlaží do 25 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky a stavby pro podnikatelskou činnost do 25 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky)

- krajinné struktury – zeleň, porosty, louky, vodoteče, a vodní plochy do 250 m²

Podmíněně přípustné využití

- občanské vybavení do 200 m² zastavěné plochy podmíněně:

- určením zejména pro potřeby obyvatel dané plochy,
- tím, že charakterem a kapacitou nezatíží nadměrně komunikace a inženýrské sítě,
- nenarušením kvality prostředí a pohody bydlení;

- podnikatelské aktivity jako doplňková funkce k bydlení podmíněně:

- tím, že charakterem a kapacitou nezatíží nadměrně komunikace a inženýrské sítě,
- nenarušením kvality prostředí a pohody bydlení;

- drobné účelové objekty na veřejných prostranstvích (zejména předzahrádky restaurací, stánky, tržnice, čekárny zastávek veřejné dopravy, veřejná WC, altány, pódia a přístřešky pro obsluhu) o maximální půdorysné ploše 25 m² a výšce do 5 m podmíněně:

- nenarušením kvality prostředí a pohody bydlení;
- nenarušením plynulosti a bezpečnosti provozu na pozemní komunikaci;

- liniová a plošně nenáročná (maximální výměra plochy 200 m²) zařízení technického vybavení nadřazených systémů a stavby a zařízení zajišťující ochranu osob a majetku (zejména protipovodňová, protierozní, protihluková, protiexhalační, ochranná a bezpečnostní opatření) podmíněně:

- nenarušením kvality prostředí a pohody bydlení

Podmínky prostorového uspořádání

- maximální počet nadzemních podlaží: 2 + 1 podkroví,

- maximální výška staveb: 10 m, pokud to nenaruší krajinný ráz,

- stavby na sousedních pozemcích na sebe nesmí stavebně navazovat

- minimální výměra části plochy, pro jeden rodinný dům nebo jednu stavbu občanského vybavení se stanovuje pro plochy B.24 a B.26 na 1800 m²,

A.03 Vyhodnocení splnění zadání

Zadání územní studie bylo zpracováno pořizovatelem (Magistrátem města Liberec, Odborem hlavního architekta, oddělením územního plánování, jako příslušným Úřadem územního plánování pro ORP Liberec, Nám. Dr. E. Beneše 1/1, 460 59 Liberec 1).

Požadavky stanovené v jednotlivých kapitolách zadání jsou respektovány kromě následujících bodů:

2.2 Požadavky na řešení technické infrastruktury

Plyn

Územní studie rámcově prověřuje možnost výhledového napojení řešeného území na STL plynovod. Řešení vychází ze zpracované dokumentace pro stavební povolení (plynofikace obcí mikroregionu Císařský kámen). Bilančně není při zásobování území energiemi s plynofikací uvažováno.

2.5 Požadavky na architekturu a urbanismus

2.5.2 Požadavky na řešení

Požadavek na zastřešení sedlovou střechou o sklonu 30 – 50 % není s ohledem na charakter okolní zástavby respektován. Hmotové řešení staveb není předmětem řešení územní studie.

3. POŽADAVKY NA OBSAH ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Měřítko jednotlivých výkresů grafické části územní studie jsou upravena s ohledem na použité grafické symboly a účel územně plánovacího podkladu následujícím způsobem:

3.2 Grafická část

1.	Situace širších vztahů	M 1 : 5 000
2.	Komplexní urbanistický návrh	M 1 : 1 500
3.	Výkres regulací	M 1 : 1 500
4.	Výkres dopravy	M 1 : 1 500
5.	Výkres koordinace inženýrských sítí	M 1 : 1 500
6.	Vyhodnocení záborů ZPF a PUPFL	M 1 : 1 500
7.	Výkres veřejně prospěšných staveb a etapizace	M 1 : 1 500

A.04 Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování

Cíle územního plánování jsou uvedeny v § 18 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Řešení územní studie se týkají odst. 1, 2 a 4.

(1) *Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a uspokojující potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.*

Územní studie vytváří předpoklady pro výstavbu návrhem stavebních pozemků určených pro bydlení v souladu se základní koncepcí stanovenou územním plánem. Definováním podrobných podmínek ochrany a rozvoje urbanistických a přírodních hodnot, pro koordinované umístění veřejné infrastruktury, zejména veřejných prostranství, je současně posilována vyváženost vztahu podmínek jednotlivých pilířů udržitelného rozvoje území.

TEXTOVÁ ČÁST

(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.

Územní studie dosahuje souladu s daným cílem respektováním obsahového rámce a metodického postupu prací stanovených příslušnou legislativou (včetně souvisejících judikátů), které se promítá do řešení studie. Nedílným podkladem pro tvorbu územní studie jsou připomínky zainteresovaných soukromých i veřejných subjektů s cílem podpořit soulad širokého spektra zájmů na rozvoji území.

(4) Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků.

Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Územní studie podrobně rozpracovává koncepci ochrany a rozvoje urbanistických, architektonických a přírodních hodnot stanovenou v územním plánu. Urbanistickou koncepcí jsou definovány podmínky pro hospodárné využití zastavitelných ploch v souladu s požadavky vyplývajícími z územního plánu. Ochrana nezastavitelných pozemků v rámci řešeného území je zajištěna vymezením odpovídajících ploch veřejných prostranství.

B. ŘEŠENÍ STUDIE

B.01 Vymezení řešeného území

Řešené území leží v obci Jeřmanice (k.ú. Jeřmanice), v severozápadní části nazývané Sibiř. Území je vymezeno v územním plánu plochou US3. Lokalita zahrnuje zastavitelné plochy B.24, B.26 a přilehlý úsek místní komunikace.

B.02 Specifické charakteristiky řešeného území

Širší území

Obec Jeřmanice leží v těsné vazbě na města Liberec a Jablonec nad Nisou. Charakteristická je poloha území v širokém sedle mezi Rašovským hřebenem (Javorníkem) a Císařským kamenem v průměrné nadmořské výšce 500 m n. m. Územím v současnosti procházejí významné dopravní trasy, které v minulosti determinovaly strukturu a lokalizaci zástavby. Pro současné Jeřmanice je typické relativně kompaktní jádro vázané na páteřní komunikaci a izolovaná osada Sibiř v severozápadní části obce. Investičně jsou připraveny rozsáhlé plochy individuální obytné zástavby ve východní a severozápadní části území obce. Územní plán dále vymezuje ve vazbě na rychlostní silnici R35 plochy výroby a v okrajových částech obce další plochy bydlení. Celková kapacita zastavitelných ploch pro bydlení vymezených v územním plánu je cca 200 – 250 rodinných domů. Jejich reálné využití je přes pokročilost investiční a projektové přípravy odhadováno na 5 %.

Řešené území

Pro lokalitu Sibiř je charakteristické křížení páteřních místních komunikací a způsob zástavby typický v podhorských oblastech - nižší hustota ve vyvýšených polohách, větší stavební pozemky a jejich nepravidelné tvary a uspořádání. Princip postupného zastavování pásů podél komunikací a následné shlukování nových domů v okolí stávajících vyvolává nutnost realizovat krátké úseky přístupových komunikací. Obecně lze

strukturu přilehlé zástavby definovat pojmy individuální, organická, se značným rozptylem velikosti stavebních pozemků. Těžiště řešeného území je v nejvyšším bodě u vodojemu na kótě 539 m n. m. Severní část území leží na svahu klesajícím k Dlouhému Mostu, jižní část vytváří náhorní planinu s mírnou jihozápadní místy jihovýchodní orientací.

B.03 Vazby řešeného území na širší okolí

Těžištěm řešeného území prochází páteřní místní komunikace (U Vodojemu) spojující Jeřmanice s Dlouhým Mostem. Východní hranici vytváří lokální biocentrum LC 1321, od západu je plocha vymezena silnicí III/27814 (A. Cihláře). Na severním a jižním okraji navazují stabilizované plochy individuálního bydlení. Území leží v docházkové vzdálenosti od železniční stanice Jeřmanice. MÚK Jeřmanice na rychlostní silnici R35 je vzdálená 2 km a je dostupná po silnicích III/2873, III/2876 a místní komunikaci. V těsné blízkosti procházejí větve turistického koridoru Nová hřebenovka.

B.04 Návrh urbanistické koncepce

Základním cílem urbanistické koncepce je vytvoření optimální struktury obytné zástavby reflektující dlouhodobý kontinuální vývoj širšího území. Návrh rozvíjí ideu spočívající v postupném srůstání individuální rodinné zástavby v lokalitě Sibiř se sousedním Horním Dlouhým Mostem uplatněnou v územním plánu. Řešení je značně determinováno členitým reliéfem území a výraznými limity technického charakteru (ochranná pásma technické infrastruktury).

Návrh spočívá v založení funkční kostry veřejných prostranství s důrazem na odlišnost jejich charakterů a významů. Hlavní veřejný prostor lokality zdůrazňující nejvýznamnější komunikační směry budou vytvářet páteřní ulice (K Dubu) společně s výrazně rozšířenými zelenými pásy a nová ulice spojující silnici III/27814 (ulici A. Cihláře) a ulici K Dubu. Vedlejší veřejná prostranství jsou vázána na uliční profily obslužných komunikací a mají spíše polosoukromý charakter.

Návrh regulace se omezuje pouze na stanovení základních (nepřekročitelných) limitů. Smyslem není určovat tvary objektů, ale najít maximální, resp. minimální kapacity.

Územní studie navrhuje v řešeném území celkem 41 stavebních pozemků o velikosti 1 801 – 2 390 m². V plochách zasažených ochrannými pásmy vrchních vedení VVN, VN jsou přednostně umístěna veřejná prostranství.

Napojení řešeného území na silniční síť je od západu přímé ze silnice III/27814 (ulice A. Cihláře) a dále prostřednictvím krátkých úseků místních komunikací ze silnice III/2876 (ulice Liščí). Severojižní páteří zůstává stávající místní komunikace (ulice K Dubu) spojující původně Jeřmanice s Dlouhým Mostem. Na ní jsou kolmo napojeny místní obslužné komunikace zajišťující přístupy k navrženým stavebním pozemkům s maximálním důrazem na respektování funkčních komunikačních směrů v území, zahájených investic a stávajících vlastnických vztahů.

Návrh řeší nevyhovující dopravní parametry páteřní komunikace (ulice K Dubu) a vytváří společně s výrazně rozšířeným zeleným pásem obytnou ulici umožňující vyšší koncentraci a bezpečný pohyb chodců. Návrh se omezuje pouze na úsek zahrnutý v řešeném území s předpokladem prosazení postupné úpravy navazujících úseků místních komunikací (ulice Sněhová, U Vodojemu) v souladu s řešením navrženým v územním plánu (VPS D1). Záměrem je celková kultivace uličního prostoru a posílení jeho prostorotvorné funkce.

Pro lokalitu je územní studií stanoveno pořadí změn v území (etapizace). Vymezení jednotlivých etap realizace výstavby je patrné z grafické části (výkres VPS a etapizace).

TEXTOVÁ ČÁST

B.05 Regulační prvky plošného a prostorového uspořádání

Regulační prvky vycházejí z podmínek plošného a prostorového uspořádání stanovených v územním plánu. Územní studie dále člení *Plochy bydlení (B)* a stanovuje podrobné podmínky využití.

Bydlení v rodinných domech (BR)

hlavní využití

- bydlení v rodinných domech;

přípustné využití

- stavby a zařízení plnicí doplňkovou funkci stavby a zařízení plnicí doplňkovou funkci ke stavbě hlavní (zejména garáže, krytá i nekrytá stání, stavby pro chovatelství, zimní zahrady, bazény, oplocení, stavby o jednom nadzemním podlaží do 25 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky a stavby pro podnikatelskou činnost do 25 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky),

- krajinné struktury – zeleň, porosty, louky, vodoteče, a vodní plochy do 250 m²;

podmíněně přípustné využití

- občanské vybavení do 200 m² zastavěné plochy podmíněně:

- určením zejména pro potřeby obyvatel dané plochy,
- tím, že charakterem a kapacitou nezatíží nadměrně komunikace a inženýrské sítě,
- nenarušením kvality prostředí a pohody bydlení;

- podnikatelské aktivity jako doplňková funkce k bydlení podmíněně:

- tím, že charakterem a kapacitou nezatíží nadměrně komunikace a inženýrské sítě,
- nenarušením kvality prostředí a pohody bydlení;

- drobné účelové objekty na veřejných prostranstvích (zejména předzahrádky restaurací, stánky, tržnice, čekárny zastávek veřejné dopravy, veřejná WC, altány, podia a přístřešky pro obsluhu) o maximální půdorysné ploše 25 m² a výšce do 5 m podmíněně:

- nenarušením kvality prostředí a pohody bydlení,
- nenarušením plynulosti a bezpečnosti provozu na pozemní komunikaci;

- liniová a plošně nenáročná (maximální výměra plochy 200 m²) zařízení technického vybavení nadřazených systémů a stavby a zařízení zajišťující ochranu osob a majetku (zejména protipovodňová, protierozní, protihluková, protiexhalační, ochranná a bezpečnostní opatření) podmíněně:

- nenarušením kvality prostředí a pohody bydlení;

podmínky prostorového uspořádání

- max. počet nadzemních podlaží: 2 + 1 podkroví,
- max. výška staveb: 10 m, pokud to nenaruší krajinný ráz,
- stavby na sousedních pozemcích na sebe nesmí stavebně navazovat,
- min. odstup staveb od hranice veřejného prostranství: 5 m (platí pouze pro hlavní stavby)
- min. výměra pozemku pro jeden rodinný dům nebo jednu stavbu občanského vybavení se stanovuje na 1800 m²,
- max. koeficient zastavění nadzemními stavbami: 18 %
- využití ploch musí být řešeno tak, aby v budoucnu nevznikly nároky na opatření proti nepříznivým účinkům dopravy, zejména hluku, jež nebudou správcem a provozovatelem dopravní infrastruktury hrazena,
- nové stavby budou respektovat charakter a strukturu okolní zástavby;

Veřejná prostranství a zeleň (VZ)

hlavní využití

- veřejná prostranství;

přípustné využití

- návsi,
- místní komunikace, místní obslužné komunikace, účelové komunikace,
- komunikace pro nemotorovou dopravu (zejména cyklistické a pěší),
- parkoviště,
- veřejná zeleň, parky, hřiště a vodní plochy o výměře maximálně 2500 m²,
- technická infrastruktura sloužící bezprostředně pro zajištění hlavního využití dané plochy (zařízení vodovodů a kanalizace, odvodnění, elektronických komunikací a energetická včetně obnovitelných zdrojů energie) a zařízení sloužící bezprostředně pro zajištění hlavního využití dané plochy (zejména technologická zařízení, informační a reklamní zařízení a manipulační plochy nesloužící pro manipulaci s hořlavými a chemickými látkami, které mohou způsobit znečištění životního prostředí),

podmíněně přípustné využití

- liniová a plošně nenáročná (maximální výměra plochy 200 m²) zařízení technického vybavení nadřazených systémů a stavby a zařízení zajišťující ochranu osob a majetku (zejména protipovodňová, protierozní, protihluková, protiexhalační, ochranná a bezpečnostní opatření) podmíněně:
 - nenarušením kvality prostředí a hlavního využití plochy,

podmínky prostorového uspořádání

- max. koeficient zpevněných ploch: 30 % (mimo komunikací)

Další podmínky pro rozhodování

Podmínkou pro vydání územního rozhodnutí pro stavbu RD bude zajištění územní připravenosti (vydání územního rozhodnutí, příp. územního souhlasu, vydání ohlášky, případně stavebního povolení) pro veškerou dopravní a technickou infrastrukturu umístěnou na pozemcích přiléhajících k pozemku pro stavbu RD, přičemž dopravní infrastruktura bude vybudována podél celé hranice pozemku pro stavbu RD, která přiléhá k navrhované dopravní infrastruktuře.

Nepřípustné jsou všechny činnosti, stavby a kultury, které nejsou v popisu jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití uvedeny v kategorii hlavní využití, přípustné využití nebo podmíněně přípustné využití.

Přístup k navrženému stavebnímu pozemku č. 35 bude výhradně z navrhované komunikace MO2 - 6/30.

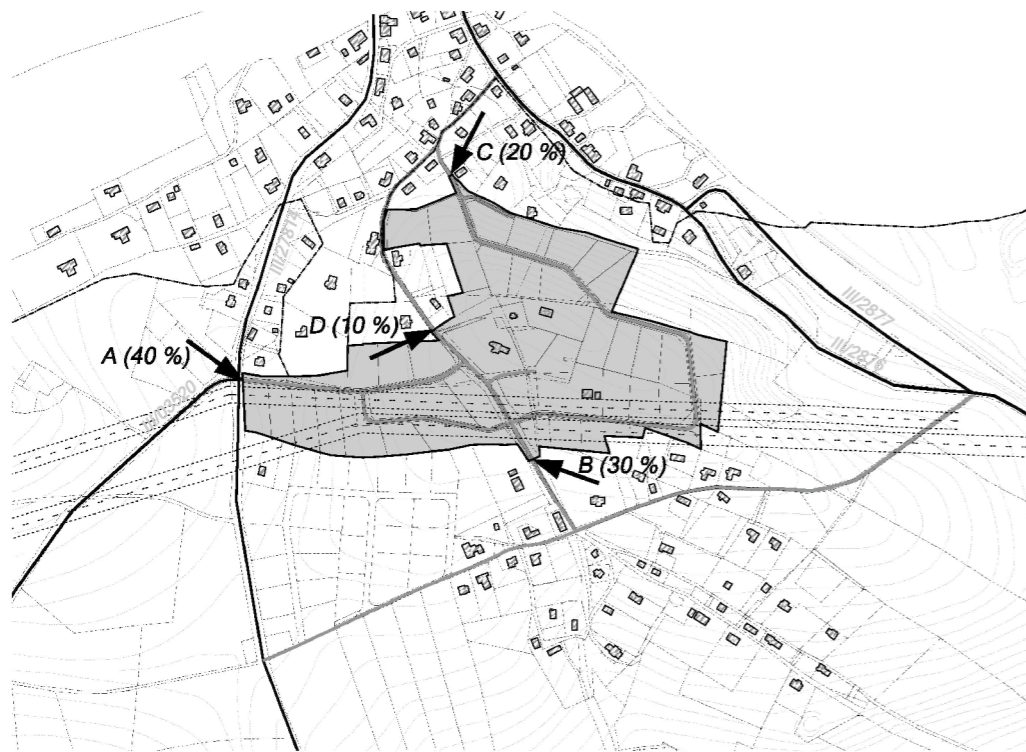
V místě kořenové zóny dřevin (plocha půdy pod korunou stromu rozšířená do stran o 1,5 m) nelze provádět žádné terénní úpravy a stavební činnost z důvodu ochrany registrovaného VKP Císařská alej.

Návrh pořadí změn v území (etapizace):

Pro lokalitu je územní studií stanoveno pořadí změn v území (etapizace). Výstavbu (včetně výstavby dopravní a technické infrastruktury) na pozemcích zařazených ve II. etapě lze zahájit po vydání územních rozhodnutí min. pro 15 RD na pozemcích zařazených v I. etapě výstavby.

Vymezení jednotlivých etap realizace výstavby je patrné z grafické části (výkres VPS a etapizace).

TEXTOVÁ ČÁST



Silnice III/27814 (ulice A. Cihláře) je obousměrná směrově nerozdělená komunikace se dvěma jízdními pruhy bez vyznačení, kategorie S 7,5/60. Silnice III/03520 (ulice Javornická) je obousměrná směrově nerozdělená komunikace se dvěma jízdními pruhy bez vyznačení, kategorie S 6,5/50. Navržená místní komunikace je obousměrná směrově nerozdělená, kategorie MO2 -/6/30.

Křižovatka je navržena jako průsečná neřízená úroňová s úpravou přednosti v jízdě formou dopravního značení.

Rezervy v kapacitě křižovatky silnic III/27814 (ulice A. Cihláře) – III/03520 (ulice Javornická) – místní komunikace (MO2 -/6/30):

- pro levé odbočení z hlavní komunikace: 86,6 %
- pro pravé odbočení z vedlejší komunikace: 84,4 %
- pro přímý průjezd z vedlejší komunikace: 83,7 %

Úroveň kvality dopravy (ÚKD) na neřízených křižovatkách se určuje vyjádřením ztrátového času. Ten vyjádříme střední dobou zdržení jednotlivých podřadných, příp. smíšených dopravních proudů.

Střední doba zdržení $t_w \leq 10$ s (úroveň kvality dopravy A, doba zdržení je velmi malá).

Délka fronty nepřesáhne 8 m (plynulý provoz na všech vjezdech do křižovatky).

Návrhové prvky

V územní studii jsou na základě dostupných podkladů uvedeny orientační hodnoty návrhových prvků. Konkrétní hodnoty (návrhová rychlost, délky rozhledů, směrové oblouky, příčné a podélné sklony, výškové

oblouky, atd.) budou navrženy v dalších stupních projektových prací s ohledem na místní podmínky v území. Při navrhování místních komunikací a křižovatek je doporučeno respektovat požadavky ČSN 736110 „Projektování místních komunikací“.

Doprava v klidu

Parkování a odstavování vozidel rezidentů bude řešeno na vlastních pozemcích v rámci navazujících stupňů projektových prací. Pro hostinská stání je doporučeno realizovat min. 20 individuálních parkovacích stání v profilech veřejných prostranství. Individuální stání je možné sdružovat do max. počtu 3 stání.

U event. objektů a zařízení občanského vybavení je nutné navrhnout odpovídající počet parkovacích stání na vlastních pozemcích. U objektů technické infrastruktury a stanovišť separovaného odpadu budou zřízeny plochy pro servisní vozidla vlastníků a provozovatelů infrastruktury. Konkrétní umístění bude řešeno v navazujících stupních projektových prací.

Hromadná doprava

Řešené území je obsluhováno autobusovou i vlakovou hromadnou dopravou. Železniční stanice Jeřmanice na trati č. 030 Liberec – Jaroměř (Hradec Králové) leží v docházkové vzdálenosti. Vlaková spojení na traťovém úseku Liberec – Turnov, (Semily, Stará Paka) jsou provozována v počtu 13 spojů v obou směrech.

Autobusová zastávka Dlouhý Most, Javorník je umístěna jihozápadně od řešeného území. Autobusové linky Liberec – Hradec Králové, (Jičín, Hodkovice nad Mohelkou, Český Dub, Paceřice) jsou provozovány v dostatečném počtu.

Pěší a cyklistická doprava

Samostatné komunikace pro pěší a cyklisty nejsou navrženy. Bezpečný pohyb pěších a cyklistů je umožněn v rámci profilů místních komunikací a na veřejných prostranstvích.

Jižně od řešeného území prochází pěší a cyklistický koridor Nová Hřebenovka vedený po stávající místní komunikaci (ulici Sněhová).

Veřejná prostranství

Struktura a rozsah veřejných prostranství odpovídá požadavkům stanoveným v územním plánu. Hlavní veřejné prostranství zdůrazňující nejvýznamnější komunikační směry budou vytvářet páteřní ulice (K Dubu) společně s výrazně rozšířenými zelenými pásy a nová ulice spojující silnici III/27814 (ulici A. Cihláře) a ulici K Dubu. Vedlejší veřejná prostranství jsou vázána na uliční profily obslužných komunikací a mají spíše polosoukromý charakter. Minimální šířka veřejného prostranství pro vedení dvoupruhových komunikací je stanovena na 8 m mezi oplocením, v případě jednopruhového uspořádání je min. šířka veřejného prostranství 6,5 m. V plochách veřejných prostranství je doporučeno v rámci přípustného využití umístit odpočinkové plochy, dětská hřiště, individuální hrací prvky, apod.

Zeleň

Ve vybraných plochách veřejných prostranství jsou navrženy výsadby stromů. Podél ulice K Dubu je navržena výsadba dvouřadé aleje druhově původních dřevin (klen, lípa, dub, jeřáb, apod.). Podél nové místní komunikace spojující ulici A. Cihláře s ulicí K Dubu je doporučeno založit jednořadou alej s funkcí větrolamu (topol, dub). Pro další výsadby je vhodné využít listnatých, příp. ovocných dřevin. Profily místních komunikací je doporučeno řešit s maximálním ohledem na zachování retenčních schopností území.

TEXTOVÁ ČÁST

Občanské vybavení

Základní občanské vybavení je možné využít v obcích Jeřmanice a Dlouhý Most. Zařízení vyšší občanské vybavenosti je dostupné v Liberci. S ohledem na předpokládané navýšení počtu o cca 90 trvale žijících obyvatel je doporučeno zvážit zřízení mateřské školy v Jeřmanicích, příp. navýšení kapacity školských zařízení v docházkové vzdálenosti (2 km) v sousední obci Dlouhý Most.

V těsné blízkosti řešeného území je provozován sportovně rekreační areál Obří sud provozující bobovou dráhu, bikepark, lanovou dráhu, travní lyžování, bicross, atd.

V řešeném území je v souladu s přípustným využitím možné realizovat stavby a zařízení zejména pro potřeby obyvatel dané plochy.

Technická infrastruktura

Zásobování pitnou vodou

Obec Jeřmanice je napojena na skupinový vodovod dvoupásmového systému, který je součástí oblastního vodovodu Liberec. Majitelem je Severočeská vodárenská společnost a.s. Teplice, provozovatelem Severočeské vodovody a kanalizace.

Řešeným územím procházejí přivaděcí řady k vodojemu Dlouhý Most 300 m³ (538,00/534,70 m n.m.) a řady zásobující obce Jeřmanice, Javorník a Dlouhý Most.

Lokalita bude zásobována z VDJ 2 x 150 m³ Dlouhý Most (2. tlakové pásmo). Zástavba bude napojena ze zásobovacích řadů PVC 110, resp. PVC 160 nově vybudovaným okruhem DN 100. Předpokladem je zkapacitnění ATS osazené ve VDJ Dlouhý Most. Min. výstup na ATS ve vodojemu je více než 0,6 MPa. Optimální řešení je vybudování redukčních šachet na jednotlivých odbočkách. Objekty v západní části lokality budou napojeny na stávající vodovodní řad PVC 110. V centrální části území bude několik RD napojeno samostatnou větví.

Trasy vodovodních řadů je doporučeno realizovat jako sdružené v profilech veřejných prostranství (místních komunikací). Z vodovodních řadů budou provedeny jednotlivé domovní přípojky.

Bilance

Počet RD	36
Počet obyvatel	108
specifická potřeba vody	110 l/os/den
průměrná potřeba vody	$Q_p = 11,9 \text{ m}^3/\text{den}$
max. potřeba vody	$Q_d = 17,9 \text{ m}^3/\text{den}$
max. hodinová potřeba vody	$Q_h = 0,21 \text{ l/s}$
roční potřeba vody	$Q_r = 6\,620 \text{ m}^3/\text{rok}$

Přesnost zakreslení vodovodních řadů a napojovacích bodů ve výkresu technické infrastruktury odpovídá poskytnutým a dostupným podkladům, přesné umístění vodovodních řadů, napojovací body a přípojky k jednotlivým objektům budou navrženy v dalším stupni projektové dokumentace s ohledem na konkrétní umístění objektů.

Veřejný vodovod je možné využít pro zásobování požární vodou za podmínky, že zastavěná plocha RD nepřekročí 200 m² (v případě požadavku nad rámec stanovených podmínek, bude navrženo řešení odpovídající příslušným právním předpisům – samostatný řad, požární nádrž, apod.). Návrh vnějších

odběrných míst bude proveden v dalším stupni projektové dokumentace a bude respektovat požadavky ČSN 730873 „Požární bezpečnost staveb – Zásobování požární vodou“.

Ochranná pásma

viz. kapitola Kanalizace

Kanalizace

Kanalizace splašková

Obec Jeřmanice nemá vybudovanou splaškovou kanalizaci. Splaškové odpadní vody odtékají od cca 20 % obyvatel po předčištění v septicích do místních vodotečí. Část domů (cca 40 %) má vybudované bezodtokové jímky s následným vyvážením na ČOV Liberec, 40 % obyvatel vypouští nečištěné odpadní splaškové vody přímo do vodotečí.

Obec v současnosti realizuje centrální ČOV. Ve fázi projektové přípravy je výstavba kanalizační sítě. Realizovaná ČOV je kapacitně dimenzovaná pro stávající i navrhovanou zástavbu.

Na podkladu DVZ (Splašková kanalizace obce Jeřmanice, Envitech, 2011) a DÚR (Odkanalizování Mikroregionu Císařský kámen – I. část Šimonovice, Dlouhý Most, Ing. Stanislav Zahradník, 2012) je řešeno napojení lokality na navrhované kanalizační systémy.

S ohledem na polohu lokality na hranici hlavních povodí bude severní a západní část napojena na navrhovaný kanalizační systém obce Dlouhý Most. Odpadní vody z Jihovýchodní části lokality budou odváděny navrhovanou oddílnou kanalizací realizovanou ČOV Jeřmanice.

Jednotlivé kanalizační řady budou napojeny na navrhované kmenové stoky KTH 250 v ulicích A. Cihláře, K Dubu. Kanalizace bude řešena jako gravitační. U některých objektů bude vzhledem k výškovým poměrům nutné odpadní vody čerpat.

Do doby zprovoznění kanalizačních systémů bude odkanalizování řešeno individuálním způsobem.

Přesnost zakreslení kanalizačních řadů a napojovacích bodů ve výkresu technické infrastruktury odpovídá poskytnutým a dostupným podkladům. Přesné umístění stok, objektů na síti, napojovacích bodů a přípojek k jednotlivým objektům bude řešeno v dalším stupni projektové dokumentace s ohledem na konkrétní umístění objektů.

Bilance

Celkové množství odpadních vod odpovídá bilanci pitné vody.

průměrná produkce odpadních vod	$Q_p = 11,9 \text{ m}^3/\text{den} \dots 0,14 \text{ l/s}$
max. hodinová produkce odpadních vod	$Q_h = 0,21 \text{ l/s}$
roční produkce odpadních vod	$Q_r = 6\,620 \text{ m}^3/\text{rok}$

TEXTOVÁ ČÁST

Kanalizace dešťová

Dešťové vody ze zpevněných ploch v obci jsou převážně odváděny přímo do vodotečí. Lokalita je v současnosti využívána pro zemědělské účely. Realizací záměru dojde ke změně odtokových poměrů v řešeném území.

Srážkové vody budou v maximální možné míře zadržovány na pozemcích. U komunikací a zpevněných ploch je doporučeno řešit odvádění pomocí příčných sklonů, následné akumulace a vsakování v příkopech a průlezech v profilech veřejných prostranství.

U navržených stavebních pozemků budou dešťové vody vsakovány, příp. akumulovány přímo na vlastních pozemcích.

V dalším stupni projektové dokumentace bude proveden hydrogeologický průzkum a prověřena a posouzena schopnost území absorbovat potřebné množství srážkových vod.

Ochranná pásma

Údaje o ochranných pásmech dle zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (zákon o vodovodech a kanalizacích):

(§ 23, odst. 3)

Ochranná pásma jsou vymezena vodorovnou vzdáleností od vnějšího líce stěny potrubí nebo kanalizační stoky na každou stranu

- a) u vodovodních řadů a kanalizačních stok do průměru 500 mm včetně, 1,5 m,
- b) u vodovodních řadů a kanalizačních stok nad průměr 500 mm, 2,5 m,
- c) u vodovodních řadů nebo kanalizačních stok o průměru nad 200 mm, jejichž dno je uloženo v hloubce větší než 2,5 m pod upraveným povrchem, se vzdálenosti podle písmene a) nebo b) od vnějšího líce zvyšují o 1,0 m.

Zásobování elektrickou energií

V jižní části řešeného území je umístěna stávající trafostanice 35/0,4 kV (TS 4200). V souladu s řešením navrženým v územním plánu je v těžišti plochy navržena nová distribuční trafostanice T1 napojená na stávající vrchní vedení VN 35 podzemní kabelovou VN přípojkou. Primární přípojku je možné realizovat rovněž jako nadzemní, příp. jako kombinaci nadzemního a podzemního vedení.

V rámci navazujících stupňů projektové dokumentace je doporučeno prověřit alternativní trasování primární přípojky v úseku od navrhovaného napojovacího bodu v místě stávajícího vedení 35 kV podél ulice K Dubu a dále po pozemku parc. č. 950/19 k navržené trafostanici T1. Při výstavbě související veřejné infrastruktury je nutné vytvořit předpoklady pro bezproblémovou realizaci primární přípojky, (např. položením chrániček včetně jejich vyústění).

V západní části lokality je pro navrženou trafostanici T2 umístěnou v zastavitelné ploše B.23 (mimo řešené území) navržena VN přípojka (v souladu s řešením v DSP (Infrastruktura pro výstavbu 24 RD lokalita Jeřmanice, NÝDRLE, projektová kancelář, 2011).

Trasy kabelového vedení jsou zakresleny ve výkresu technické infrastruktury, zakreslení odpovídá přesnosti poskytnutým a dostupným podkladům a bude upřesněno dle umístění navržených TS v dalším stupni projektové dokumentace.

Před zahájením výstavby nebo realizací terénních úprav musí být přesné umístění energetické sítě polohově a výškově zaměřeno a vytýčeno.

Bilance

Bilance potřeby elektrické energie navrhované zástavby (36 RD):

(lokalita není plynofikována, proto je počítáno s předpokladem elektrického vytápění u většiny objektů)

$$P = 41 \cdot (6 + 4/41^{1/2}) = 246 \text{ kW}$$

Sekundární rozvody

Zásobování elektrickou energií řešeného území bude zajištěno rozvody NN (ze stávající a nově vybudované trafostanice v řešeném území (TS 4200, T1). Sekundární rozvody budou provedeny normalizovanou napěťovou soustavou 3+PEN, 400/230V, AC, TN-C, podzemním vedením.

Rozvody budou realizovány v plochách veřejných prostranství (příp. v profilech místních komunikací). Přesné umístění vedení a napojovací body budou navrženy v dalším stupni projektové dokumentace.

Ochranná pásma

Údaje o ochranných pásmech dle zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon)

(§ 46, odst. 5)

Ochranné pásmo podzemního vedení elektrizační soustavy do napětí 110 kV a vedení řídicí a zabezpečovací techniky činí 1 m po obou stranách krajního kabelu; u podzemního vedení o napětí nad 110 kV činí 3 m po obou stranách krajního kabelu.

(§ 46, odst. 6)

Ochranné pásmo elektrické stanice je vymezeno svislými rovinami vedenými ve vodorovné vzdálenosti

- a) u venkovních elektrických stanic a dále stanic s napětím větším než 52 kV v budovách 20 m od oplocení nebo od vnějšího líce obvodového zdiva,
- b) u stožárových elektrických stanic a věžových stanic s venkovním přívodem s převodem napětí z úrovně nad 1 kV a menší než 52 kV na úroveň nízkého napětí 7 m od vnější hrany půdorysu stanice ve všech směrech,
- c) u kompaktních a zděných elektrických stanic s převodem napětí z úrovně nad 1 kV a menší než 52 kV na úroveň nízkého napětí 2 m od vnějšího pláště stanice ve všech směrech,
- d) u vestavěných elektrických stanic 1 m od obestavění

Ochranné pásmo podzemního vedení VN a NN v dotčeném území (napětí do 110 kV) je 1 m po obou stranách krajního kabelu, ochranné pásmo kioskové trafostanice je 2 m od vnějšího pláště stanice ve všech směrech.

TEXTOVÁ ČÁSTOchranná pásma

Dle zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „energetický zákon“).

Ochranné pásmo nadzemního vedení je souvislý prostor vymezený svislými rovinami vedenými po obou stranách vedení ve vodorovné vzdálenosti měřené kolmo na vedení.

Pro zařízení vybudovaná před 1.1.2000 po 1.1.1995 platí ochranná pásma:

Vrchní primární vedení do 35 kV – 7 m od krajních vodičů
(ochranné pásmo je vymezeno po obou stranách vedení ve vodorovné vzdálenosti měřené kolmo na vedení).

Vrchní primární vedení do 400 kV – 20 m od krajních vodičů.

Trafostanice VN/NN do 35 kV – stožárová – jako vrchní vedení do 35 kV.

Trafostanice VN/NN do 35 kV – zděná – 20 m od obvodové zdi.

Kabelové vedení všech druhů (do 35 kV) – 1 m na každou stranu od krajního kabelu.

Pro zařízení vybudovaná před 1.1.1995 platí ochranná pásma:

Vrchní primární vedení do 35 kV – 10 m od krajních vodičů
(ochranné pásmo je vymezeno po obou stranách vedení ve vodorovné vzdálenosti měřené kolmo na vedení).

Vrchní primární vedení do 400 kV – 25 m od krajních vodičů.

Trafostanice VN/NN do 35 kV – stožárová – jako vrchní vedení do 35 kV.

Trafostanice VN/NN do 35 kV – zděná – 30 m od obvodové zdi.

Kabelové vedení všech druhů (do 35 kV) – 1 m na každou stranu od krajního kabelu.

Zásobování teplem a plynem

Obec není plynofikovaná. V rámci svazku obcí Císařský kámen bylo v minulosti uvažováno o plynofikaci obcí Dlouhý Most, Jeřmanice, Šimonovice, Rádlo. Na záměr byla zpracovaná dokumentace a vydáno stavební povolení.

V současnosti není záměr aktuální a s plynofikací obce se v blízkém období neuvažuje.

Územní studie řeší na podkladu zpracované dokumentace pro stavební povolení napojení lokality na navržené STL plynovodní řady. V případě realizace plynofikace je možné lokalitu na STL plynovod napojit. Bilančně není s plynofikací uvažováno.

Veřejné osvětlení

Stávající veřejné osvětlení v řešeném území je realizováno podél ulice K Dubu. Systémy obcí Jeřmanice a Dlouhý Most jsou provozně odděleny. Územní studie předpokládá realizaci nového veřejného osvětlení prakticky v celém řešeném území v souladu s platnými právními předpisy. Navržené veřejné osvětlení je možné napojit na stávající rozvody v ulici K Dubu s případným posílením z TS 4200.

Rozvody a stožáry veřejného osvětlení budou realizovány v plochách veřejných prostranství. Přesné umístění vedení a napojovací body budou navrženy v dalším stupni projektové dokumentace.

Odpady

Pro separovaný odpad vyprodukovaný v řešeném území budou využity stávající nádoby umístěné v obci. Plochy pro eventuální umístění sběrných nádob na separovaný odpad je doporučeno umísťovat v souladu se zákonem č. 185/2011 Sb. na veřejných prostranstvích s ohledem na snadný přístup vozů zajišťujících jejich obsluhu.

Prostor pro umístění nádob na komunální odpad bude vymezen na vlastních pozemcích pro výstavbu RD.

B.08 Vymezení pozemků veřejně prospěšných staveb a asanačních úprav

V souladu s ÚP jsou v řešeném území vymezeny následující veřejně prospěšné stavby:

VPS 1 – místní komunikace s veřejným prostranstvím

Rozšíření stávající jednopruhové místní komunikace (ulice K Dubu) na kategorii MO2k 6/6/40 a vymezení oboustranných pásů veřejného prostranství. Šířka profilu je v souladu s řešením ÚP navržena v rozsahu 12 – 22 m.

VPS 2 – trafostanice T1 s přípojkou

Umístění navržené trafostanice T1 včetně přípojky je upraveno oproti ÚP s ohledem na zajištění přístupu servisních vozidel vlastníka a provozovatele infrastruktury.

Vymezení veřejně prospěšných staveb je patrné z grafické části (Výkres VPS a etapizace). Přesnost zakresu VPS 1 a VPS 2 v grafické části odpovídá poskytnutým a dostupným podkladům. Přesné umístění bude řešeno v dalším stupni projektové dokumentace.

B.09 Vyhodnocení důsledků řešení na životní prostředí, ZPF a PUPFL

Řešené území tvoří zemědělské pozemky zařazené do III. (BPEJ 8.35.24) a V. (BPEJ 8.34.54) třídy ochrany ZPF.

Bilance ploch záborů ZPF:

Zábor ZPF pro komunikace a zpevněné plochy na veřejných prostranstvích – 7 225 m²

Zábor ZPF pro RD a související stavby – 17 293 m² (odhad za předpokladu max. 25% zastavění ploch BR)

Zábor ZPF celkem – 24 518 m²

Před zahájením zemních prací je nutné provést skrývku ornice. Odhadovaný objem skrývky pro potřeby výstavby infrastruktury a ploch veřejných prostranství je 1 445 m³. Odhadovaný objem skrývky pro výstavbu RD a souvisejících staveb (za předpokladu 25% zastavění ploch BR) je 3 458 m².

Pozemky určené k plnění funkce lesa (PUPFL) nejsou řešením územní studie dotčeny.

B.10 Návrh lhůt aktualizace

Lhůty aktualizace nejsou s ohledem na účel územní studie jako podkladu pro rozhodování v území stanoveny. Územní studii je doporučeno aktualizovat v souladu s aktualizací územně plánovací dokumentace.

FOTODOKUMENTACE STÁVAJÍCÍHO STAVU





příloha č.

11

datum

12/2013

pořizovatel

Magistrát města Liberec, odbor hlavního architekta
Nám. Dr. E. Beneše 1/1, 460 59 Liberec 1

zhotovitel

ŽALUDA, projektová kancelář
Železná 493/20, Praha 1, 110 00, IČ: 735 80 872, tel/fax: 225 096 854

akce

ÚZEMNÍ STUDIE, lokalita US3, Jeřmanice
na zastavitelných plochách B.24 a B.26, k.ú. Jeřmanice



příloha č.

12

datum

12/2013

pořizovatel

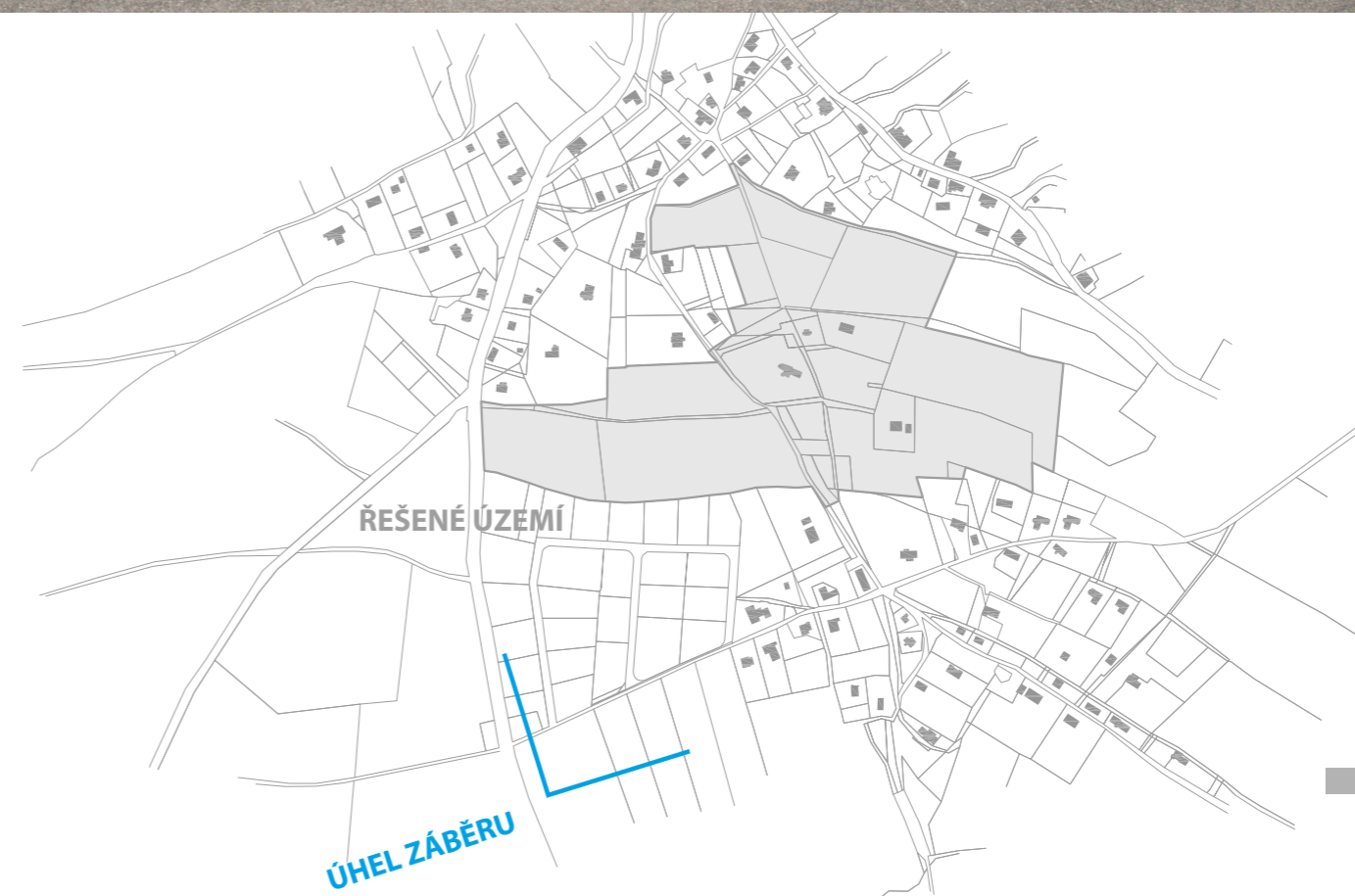
Magistrát města Liberec, odbor hlavního architekta
Nám. Dr. E. Beneše 1/1, 460 59 Liberec 1

zhotovitel

ŽALUDA, projektová kancelář
Železná 493/20, Praha 1, 110 00, IČ: 735 80 872, tel/fax: 225 096 854

akce

ÚZEMNÍ STUDIE, lokalita US3, Jeřmanice
na zastavitelných plochách B.24 a B.26, k.ú. Jeřmanice



příloha č.

13

datum

12/2013

pořizovatel

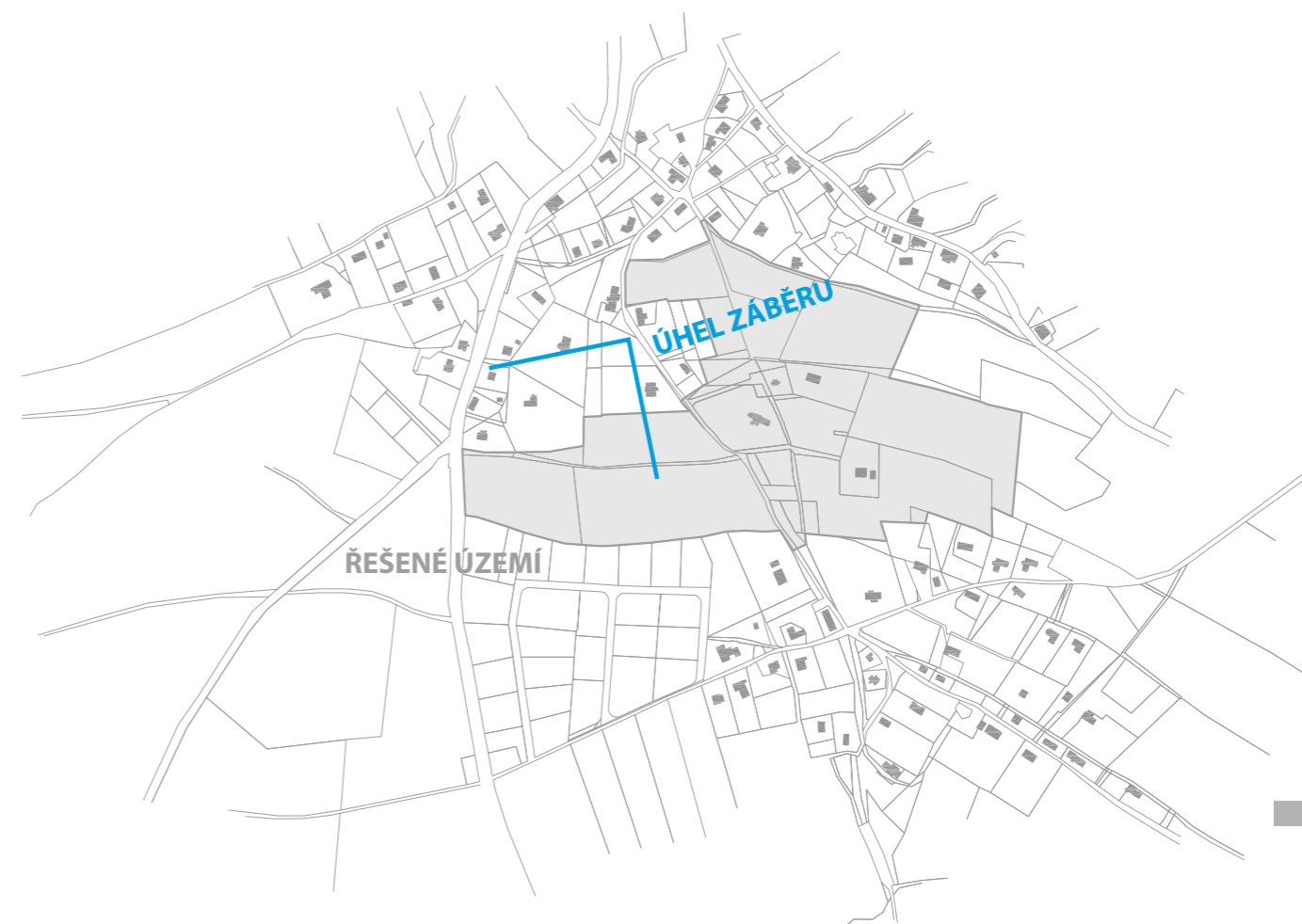
Magistrát města Liberec, odbor hlavního architekta
Nám. Dr. E. Beneše 1/1, 460 59 Liberec 1

zhotovitel

ŽALUDA, projektová kancelář
Železná 493/20, Praha 1, 110 00, IČ: 735 80 872, tel/fax: 225 096 854

akce

ÚZEMNÍ STUDIE, lokalita US3, Jeřmanice
na zastavitelných plochách B.24 a B.26, k.ú. Jeřmanice



příloha č.

14

datum

12/2013

pořizovatel

Magistrát města Liberec, odbor hlavního architekta
Nám. Dr. E. Beneše 1/1, 460 59 Liberec 1

zhotovitel

ŽALUDA, projektová kancelář
Železná 493/20, Praha 1, 110 00, IČ: 735 80 872, tel/fax: 225 096 854

akce

ÚZEMNÍ STUDIE, lokalita US3, Jeřmanice
na zastavitelných plochách B.24 a B.26, k.ú. Jeřmanice



příloha č.

15

datum

12/2013

pořizovatel

Magistrát města Liberec, odbor hlavního architekta
Nám. Dr. E. Beneše 1/1, 460 59 Liberec 1

zhotovitel

ŽALUDA, projektová kancelář
Železná 493/20, Praha 1, 110 00, IČ: 735 80 872, tel/fax: 225 096 854

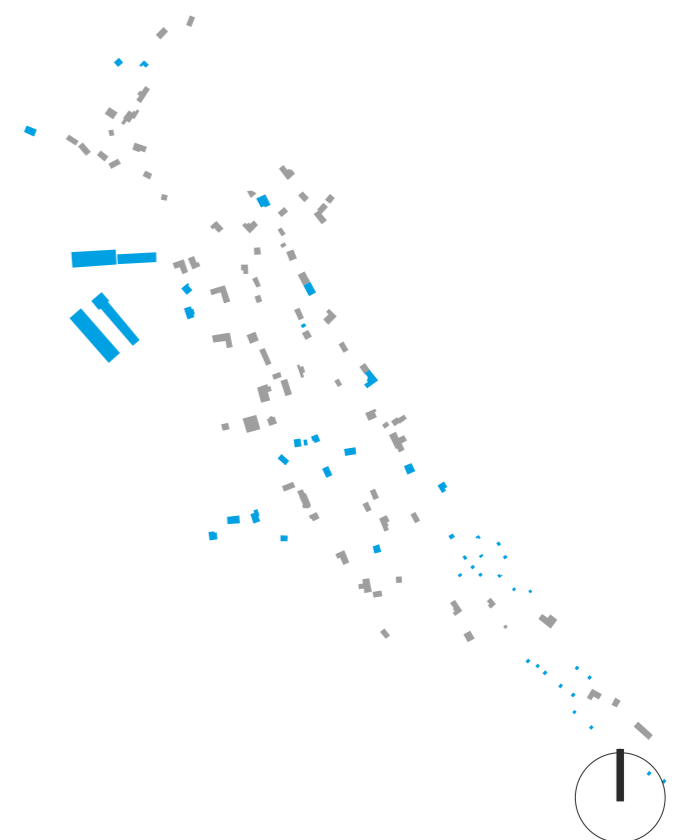
akce

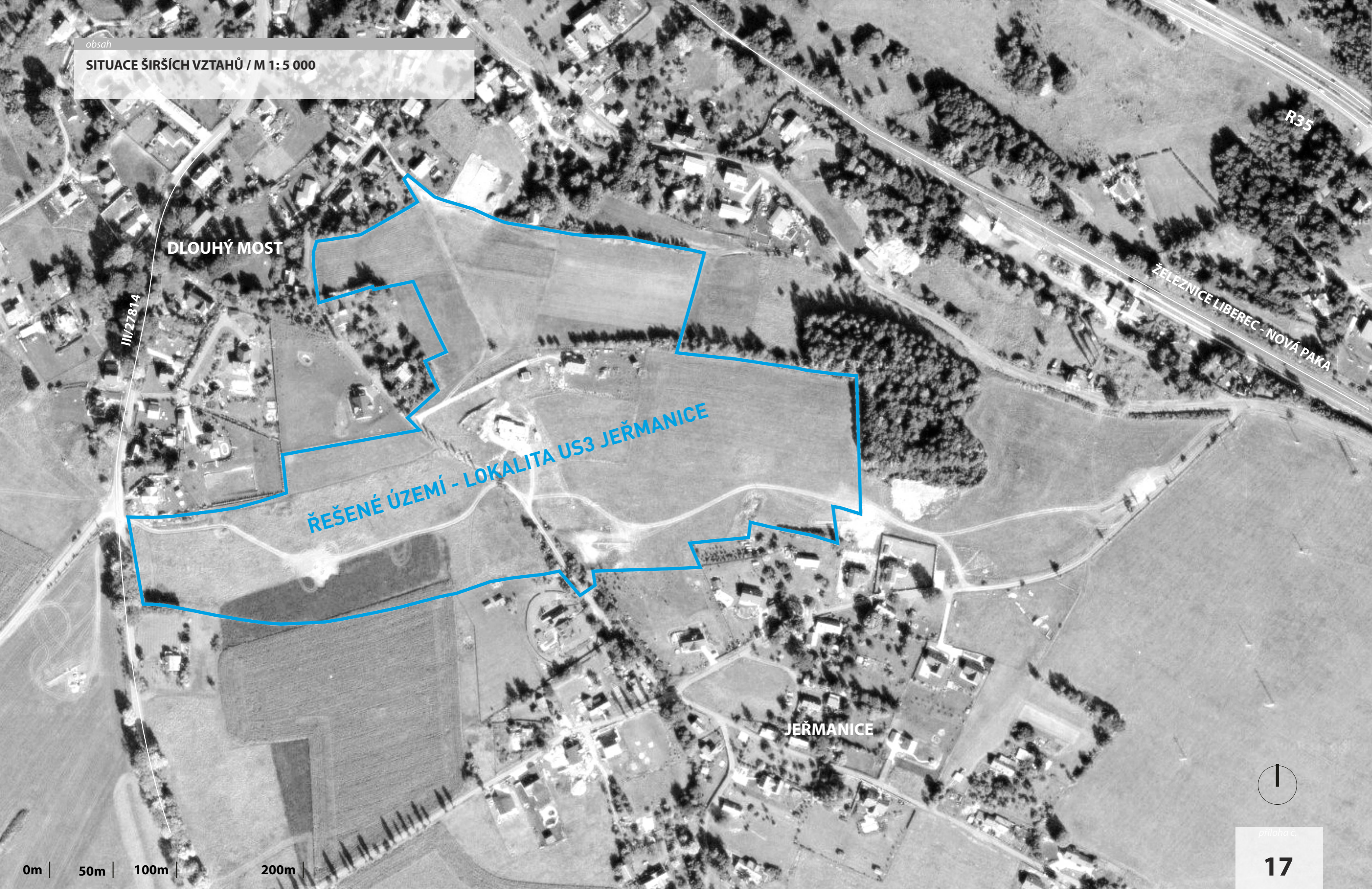
ÚZEMNÍ STUDIE, lokalita US3, Jeřmanice
na zastavitelných plochách B.24 a B.26, k.ú. Jeřmanice

1950



2010







0m | 50m | 100m | 200m








- 1 - MUDr. Terezie Kubantová
- 2 - Josef Pozdzimek
- 3 - Iveta Vejmelková
- 4 - MUDr. Aleš Paclt
- 5 - Michal Šperl
- 6 - SJM Miroslav Schäfer a Marcela Schäferová
SJM Jan Šmída a Drahuše Šmídová
- 7 - STAVBY A PROJEKCE s.r.o.
- 8 - Ing. Jiří Matura
- 9 - Václav Bradáč
- 10 - SJM Karel Munzar a Lenka Munzarová
- 11 - prof. Ing. Dr. Karin Kovářová
- 12 - SJM Ing. Jiří Matura a Veronika Maturová
- 13 - Severočeská vodárenská společnost a.s.

komunikace






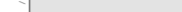



-  Obec Jeřmanice
-  Ing. Jiří Matura

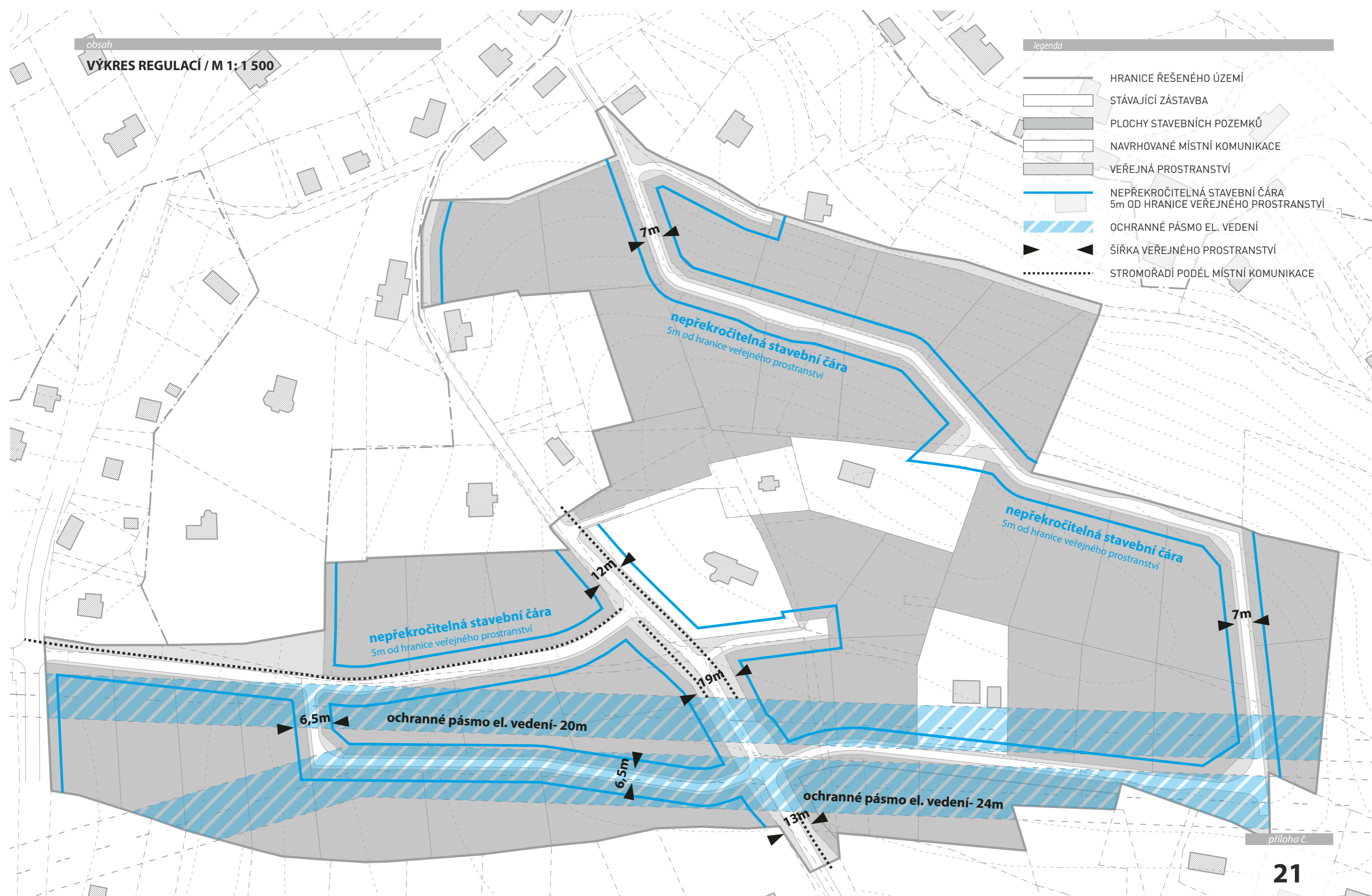


-  HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
-  STÁVAJÍCÍ ZÁSTAVBA
-  PLOCHY NAVRHOVANÝCH STAVEBNÍCH POZEMKŮ
-  NAVRHOVANÉ MÍSTNÍ KOMUNIKACE
-  VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

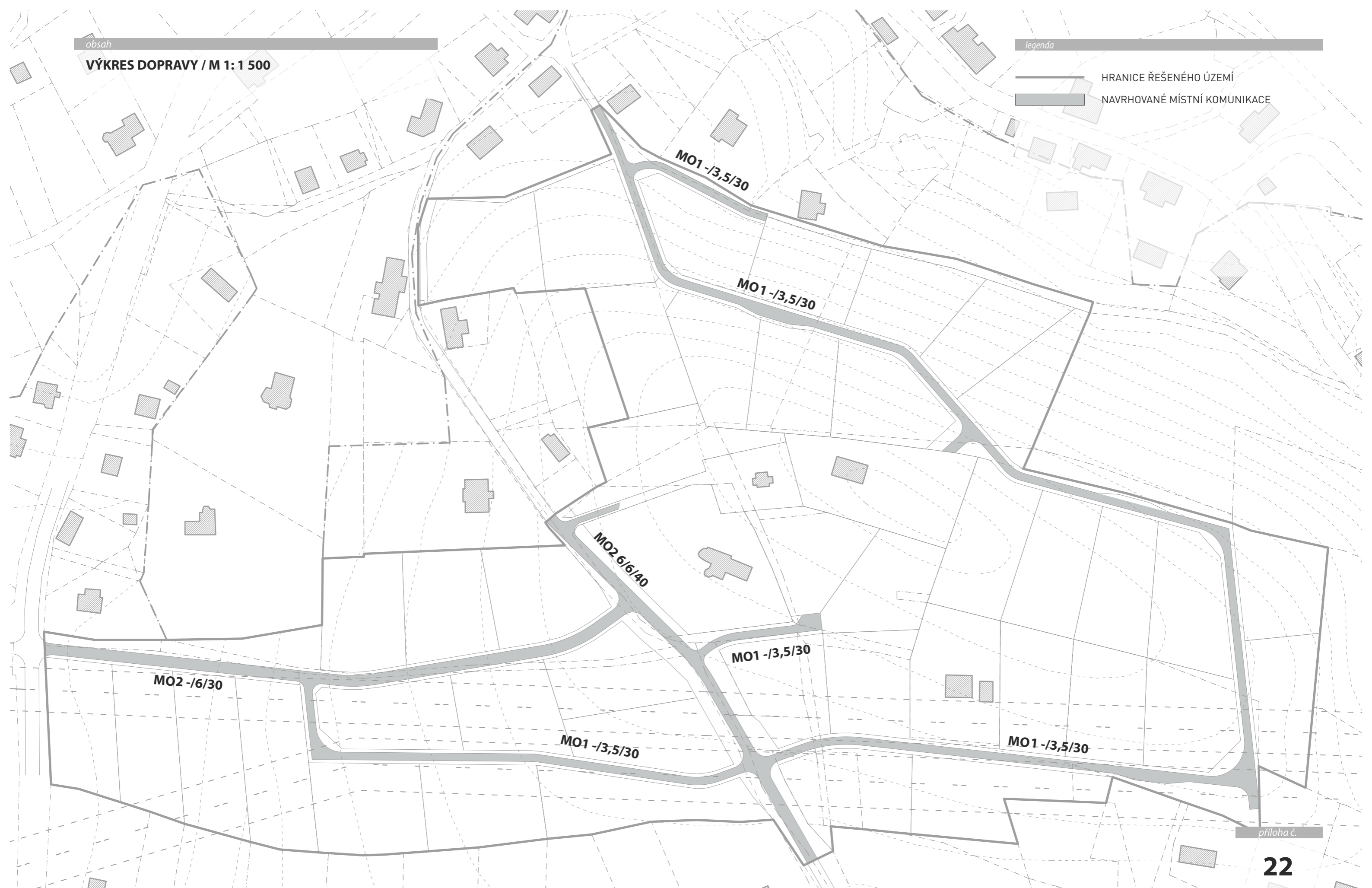
CELKOVÁ PLOCHA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	108.800 m²
STÁVAJÍCÍ STAVEBNÍ POZEMKY	10.662 m ²
NAVRHOVANÉ STAVEBNÍ POZEMKY	80.029 m ²
POZEMNÍ KOMUNIKACE	6.785 m ²
VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ	11.324 m ²



-  HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
-  STÁVAJÍCÍ ZÁSTAVBA
-  PLOCHY STAVEBNÍCH POZEMKŮ
-  NAVRHOVANÉ MÍSTNÍ KOMUNIKACE
-  VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ
-  NEPŘEKROČITELNÁ STAVEBNÍ ČÁRA
5m OD HRANICE VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ
-  OCHRANNÉ PÁSMO EL. VEDENÍ
-  ŠÍŘKA VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ
-  STROMOŘADÍ PODÉL MÍSTNÍ KOMUNIKACE










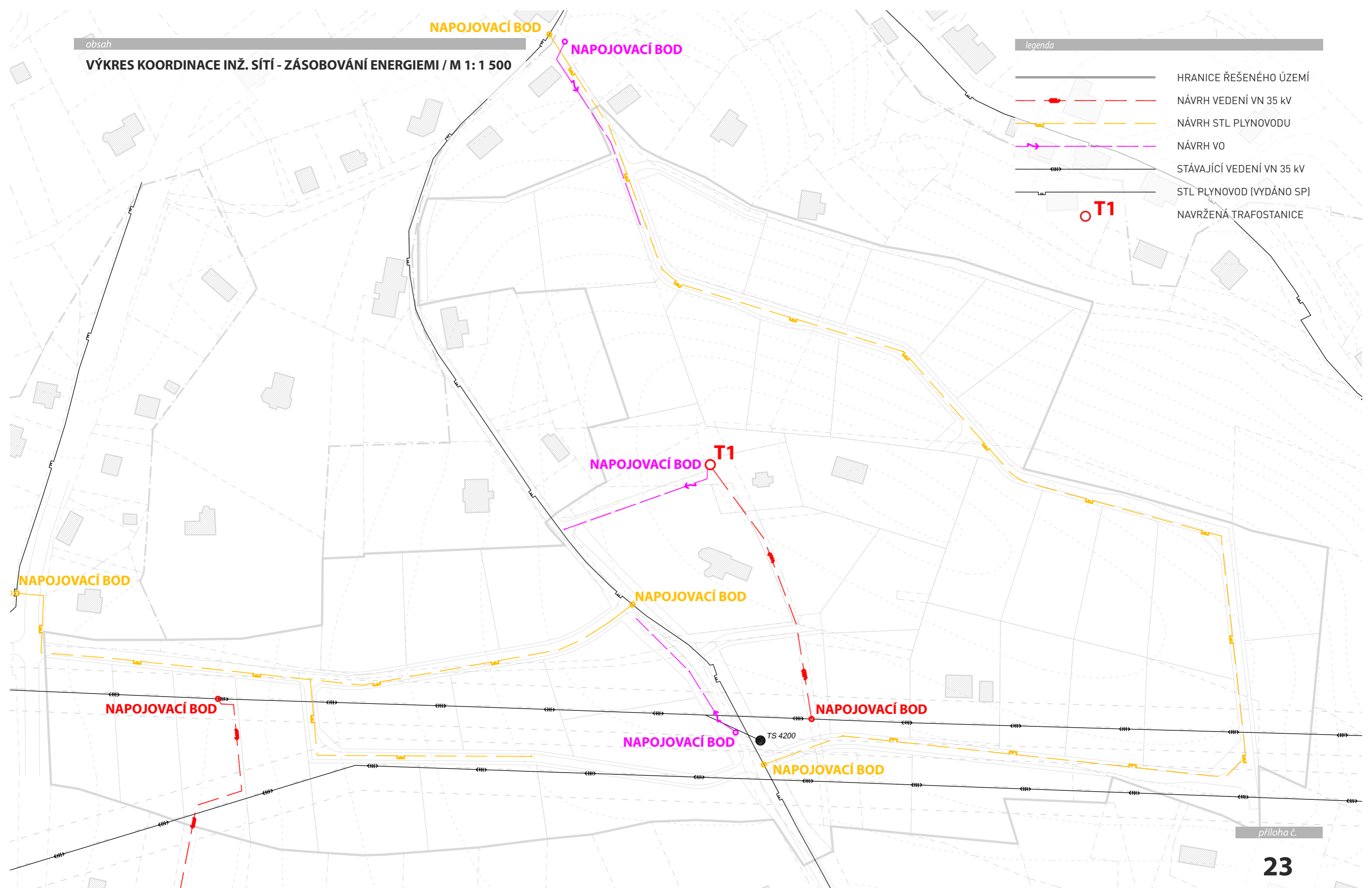
- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- NAVRHOVANÉ MÍSTNÍ KOMUNIKACE



NAPOJOVACÍ BOD

NAPOJOVACÍ BOD

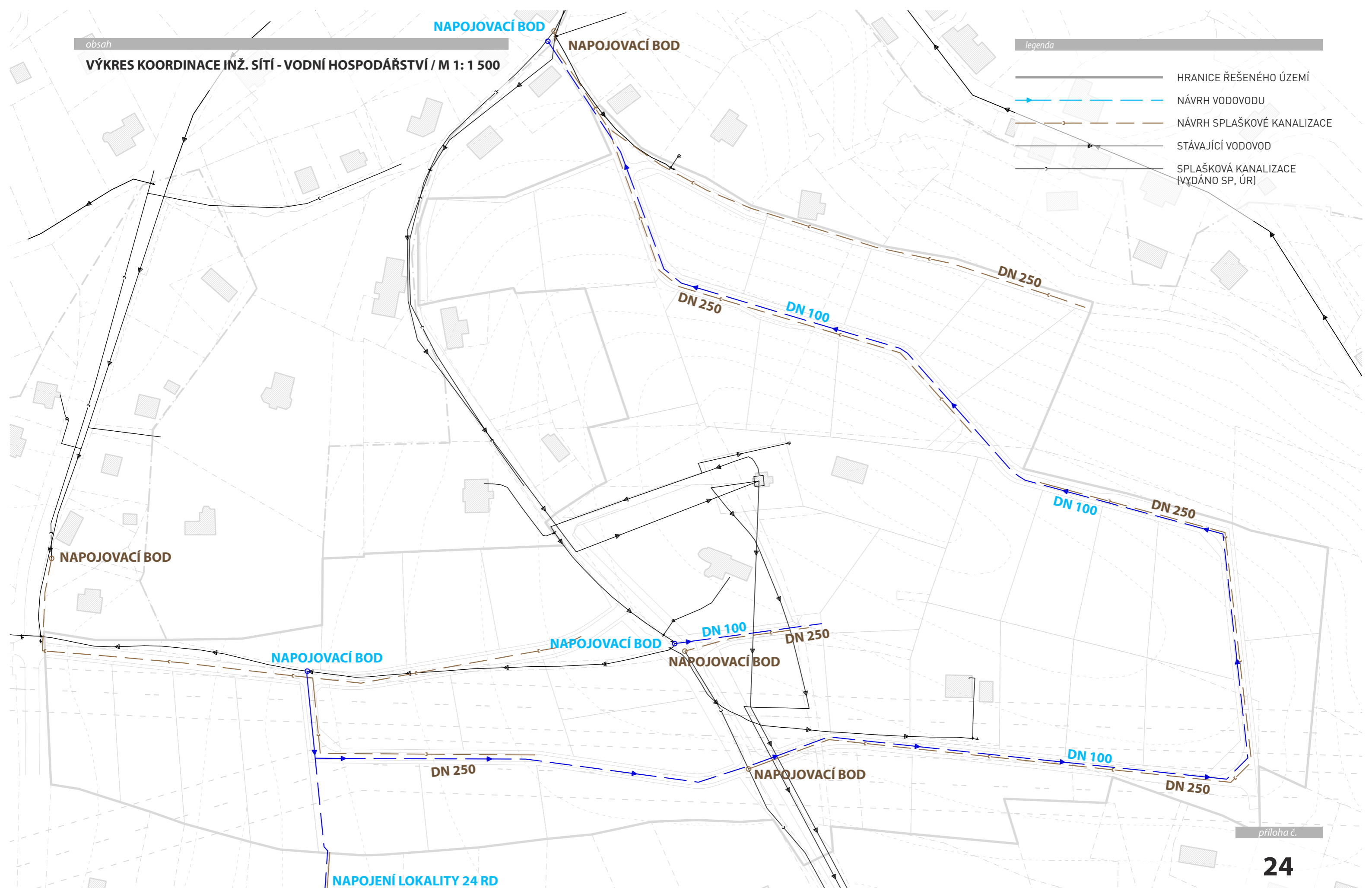
-  HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
-  NÁVRH VEDENÍ VN 35 kV
-  NÁVRH STL PLYNOVODU
-  NÁVRH VO
-  STÁVAJÍCÍ VEDENÍ VN 35 kV
-  STL PLYNOVOD (VYDÁNO SP)
-  NAVRŽENÁ TRAFOSTANICE











NAPOJOVACÍ BOD

NAPOJOVACÍ BOD

-  HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
-  NÁVRH VODOVODU
-  NÁVRH SPLAŠKOVÉ KANALIZACE
-  STÁVAJÍCÍ VODOVOD
-  SPLAŠKOVÁ KANALIZACE (VYDÁNO SP, ÚR)



-  HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
 ZÁBOR ZPF PRO KOMUNIKACE A ZP. PLOCHY
6.785 m²
 ZÁBOR ZPF PRO RD A SOUVISEJÍCÍ STAVBY
17.293 m²
(ODHAD ZA PŘEDP. 25% ZASTAVĚNÍ PLOCH BR)

-  HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
-  PLOCHY 1. ETAPY
-  PLOCHY 2. ETAPY
-  VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ STAVBA 1
MÍSTNÍ KOMUNIKACE S VEŘ. PROSTRANSTVÍM
-  VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ STAVBA 2
TRAFOSTANICE T1 S PŘÍPOJKOU

CELKOVÁ PLOCHA 1. ETAPY	82.833 m ²
CELKOVÁ PLOCHA 2. ETAPY	13.354 m ²

VPS 1

1. ETAPA

T1

ŘEZ 1-1

VPS 2

VPS 1

ŘEZ 2-2

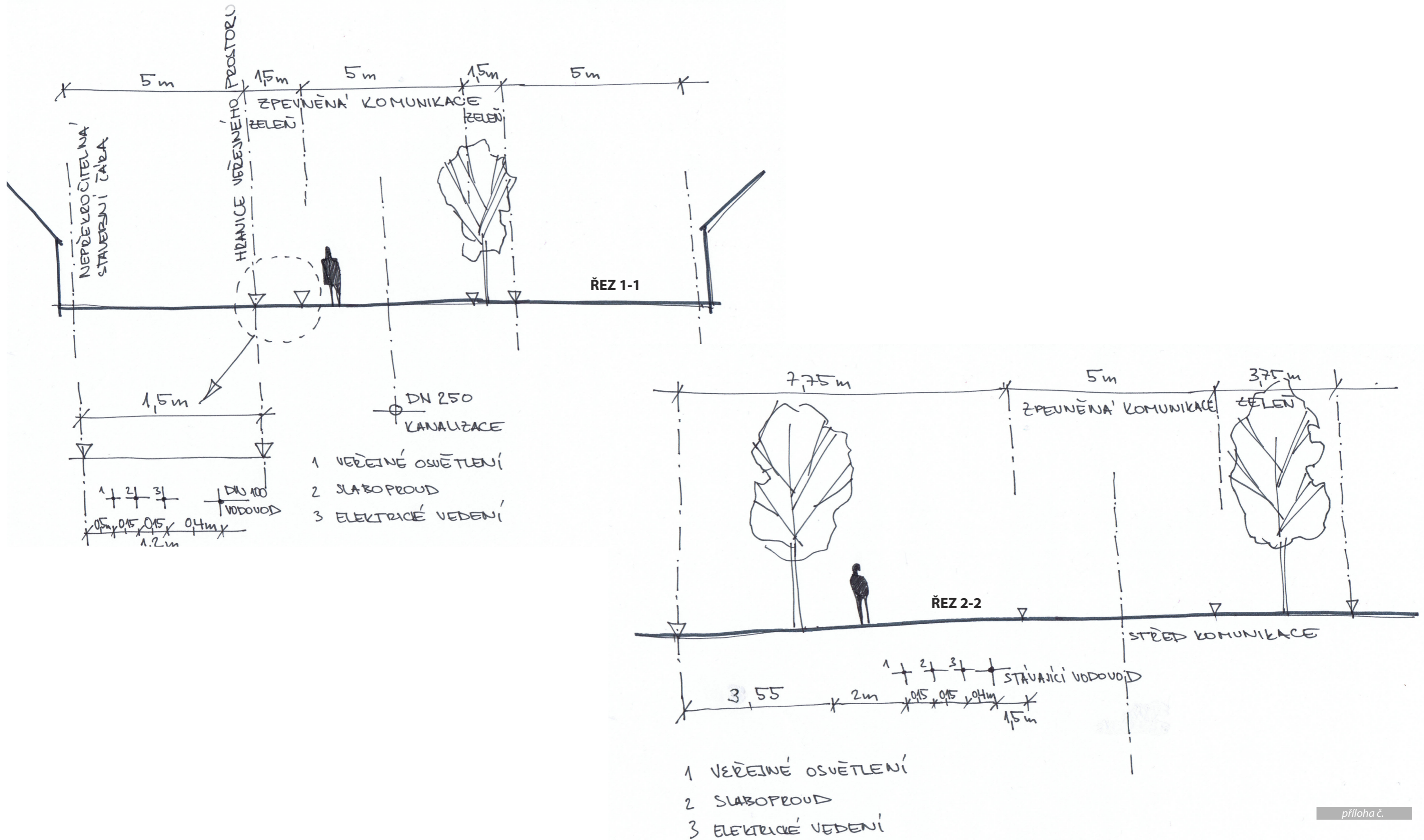
1. ETAPA

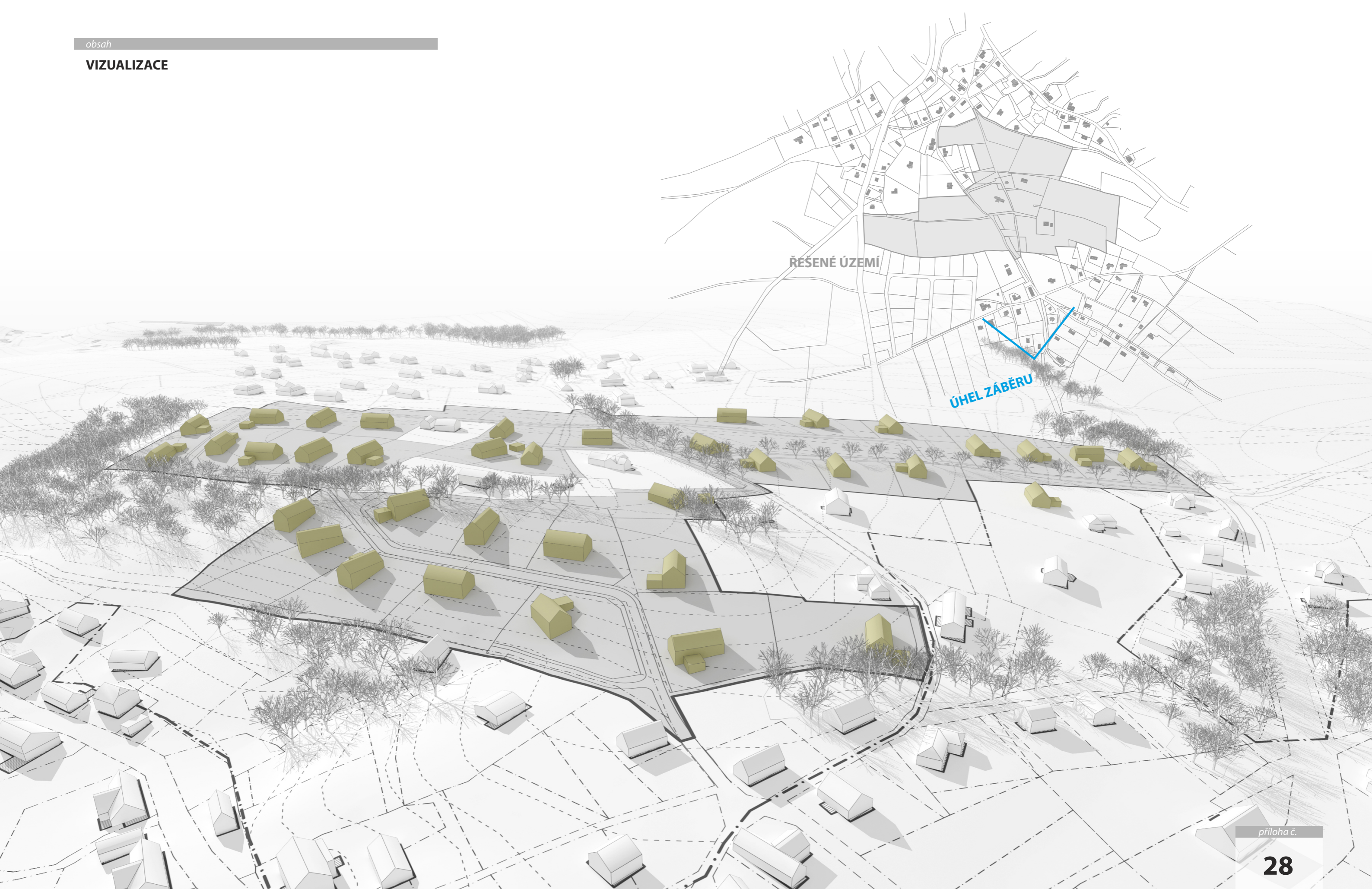
NAPOJOVACÍ BOD

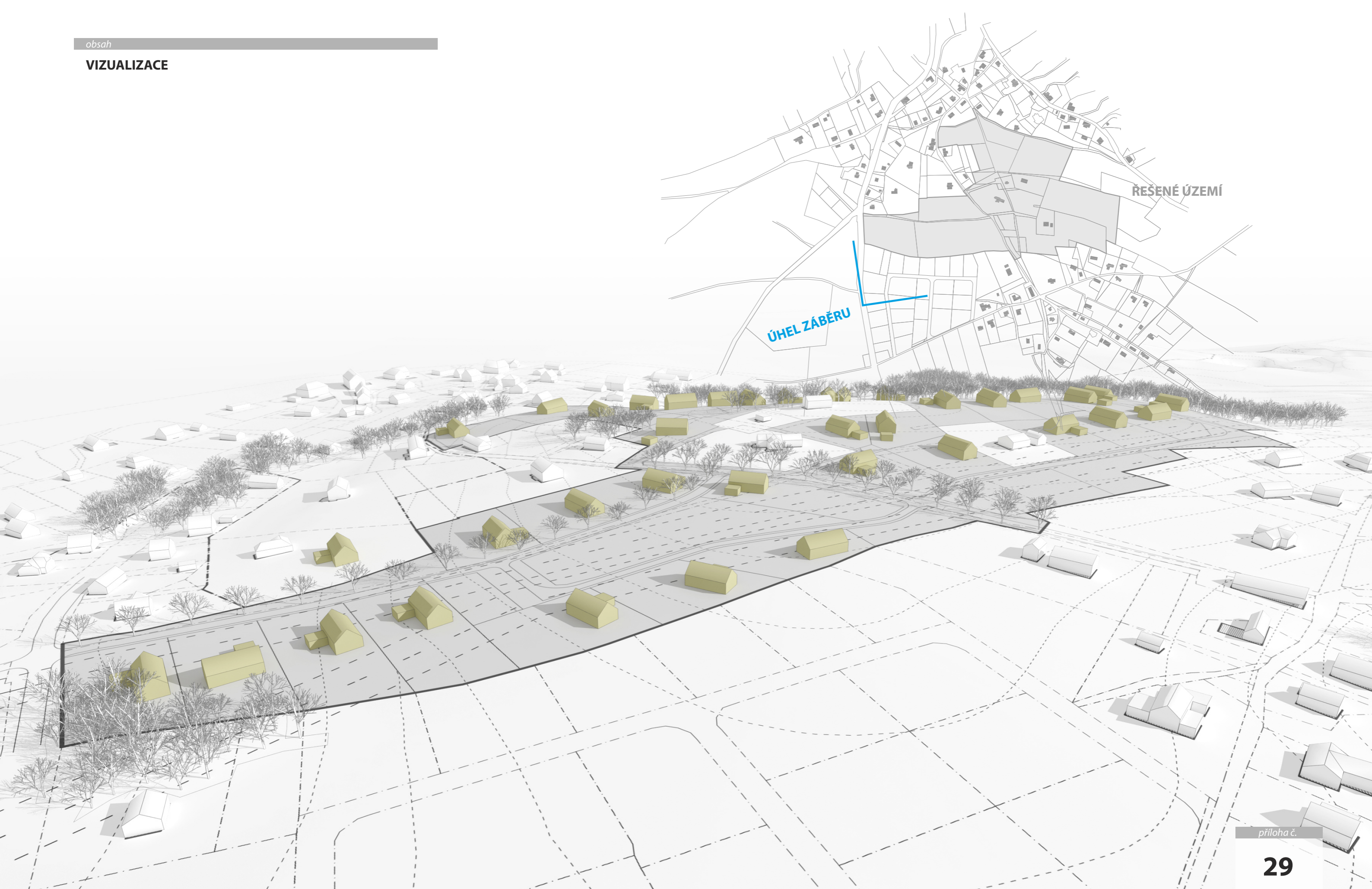
2. ETAPA

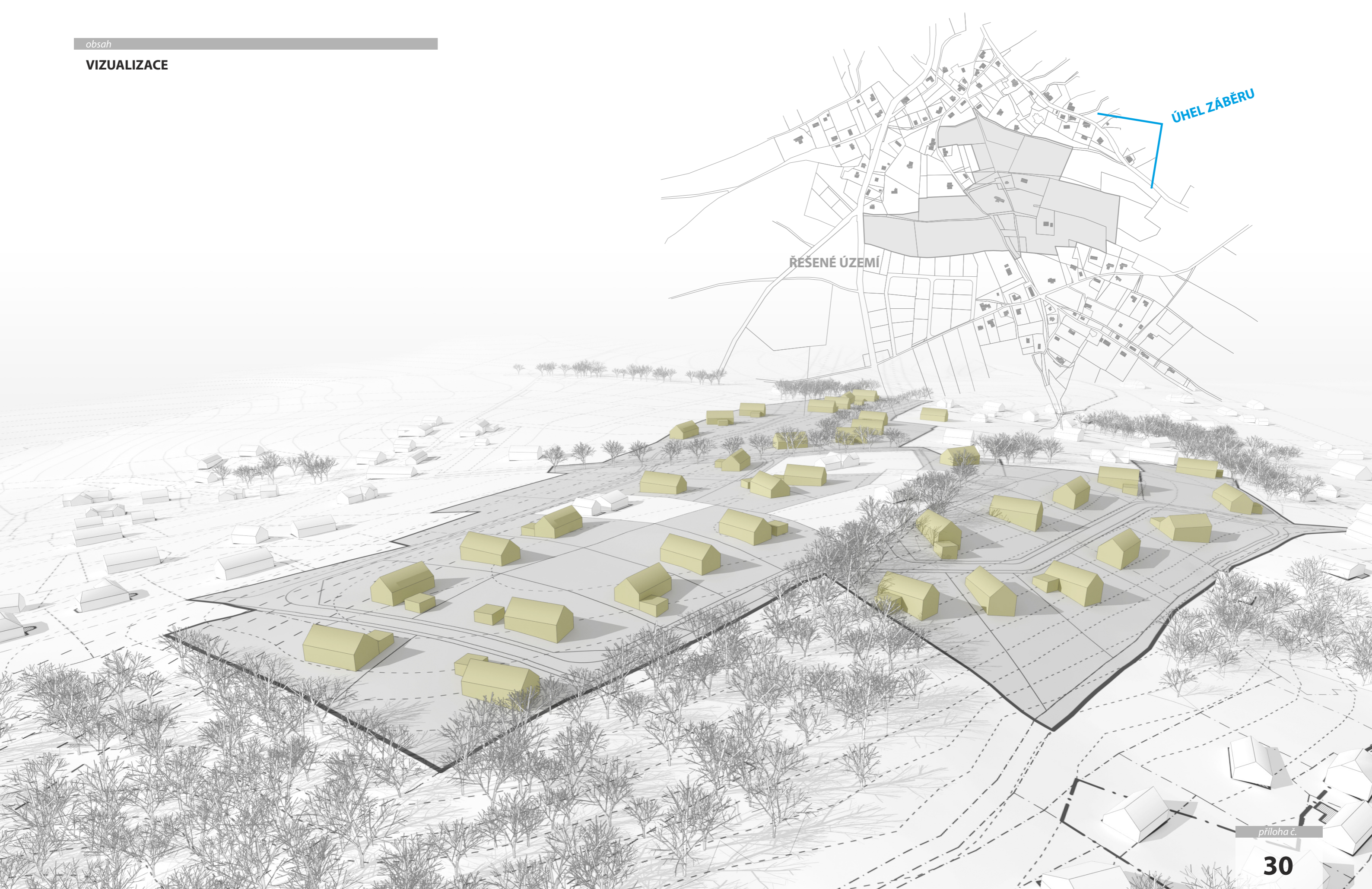
1. ETAPA

SCHÉMATICKÉ ŘEZY VEŘEJNÝM PROSTOREM









CHARAKTER OKOLNÍ ZÁSTAVBY



Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů a námitek a připomínek z řad veřejnosti k územní studii ÚS3 Jeřmanice (dále jen „územní studie“).

I) Souhrnné vyjádření Magistrátu města Liberec odboru životního prostředí MML/ZP/Pi/169082/13-SZ 169082/13/2 ze dne 5. 12. 2013.

Odbor životního prostředí požadoval ve studii konkretizovat přístup na pozemek č. 35 a řešení plánované křižovatky č. 2 s ohledem na registrovaný VKP Císařská silnice. Dále požadoval doplnit do studie příčné řezy komunikací v místech plánovaných alejí, ze kterých bude zřejmé umístění veškerých inženýrských sítí a zeleně.

Na straně 4 dokumentace územní studie byl do podkapitoly „další podmínky pro rozhodování“ doplněn text: Přístup k navrženému stavebnímu pozemku č. 35 bude výhradně z navrhované komunikace MO2 - 6/30. V místě kořenové zóny dřevin (plocha půdy pod korunou stromu rozšířená do stran o 1,5 m) nelze provádět žádné terénní úpravy a stavební činnost z důvodu ochrany registrovaného VKP Císařská alej. Zároveň byla dokumentace doplněna o schématické řezy veřejným prostorem.

II) Námitka Michala Šperla

K Jahodárně č. p. 248
252 42 Vestec u Prahy

CJ MML 191001/13 ze dne 9. 12. 2013

katastrální území: Jeřmanice

pozemek parc. č.: 999/5

Vyhodnocení námítky:

P. Šperl nesouhlasí s návrhem vedení komunikace ve spodní části navržených pozemků č. 28, 29 a 30, protože tím dochází k neúměrnému zmenšení zastavitelné plochy ze 7199 m² na 5958 m² ve prospěch pozemků č. 31 a 33. Navržená komunikace by mohla v této části vést podél stávající komunikace.

Námitce se nevyhovuje

Odůvodnění:

Komunikace je navrhovaná přes pozemky parc. č. 999/2, 999/5, 1012/1, 1012/2 v k. ú. Jeřmanice. Průběh komunikace je navržen zejména z důvodu zajištění optimálních parametrů křižovatky s ulicí K Dubu. Komunikace není vedena po stávající trase i s ohledem na regulativy platného územního plánu obce Jeřmanice (dále jen „územní plán“), které stanovují minimální požadavek na výměru pozemku pro bydlení 1800 m². Kdyby byla komunikace vedena ve stávající trase, tak by část pozemku parc. č. 1012/1 v k. ú. Jeřmanice, v návrhu územní studie je vedena pod číslem 31, měla výměru menší než 1800 m². To znamená, že by územní studie navrhla pozemek, který by nedával ani základní předpoklad pro výstavbu rodinného domu. Pan Šperl vlastní v řešeném území pozemek parc. č. 999/5 o výměře 7168 m². Územní studie na pozemku pana Šperla navrhuje plochy č. 28, 29, 30 o celkové výměře 5958 m² a část pozemku č. 31 (přibližně o výměře 350 m²). Celkově tedy bude mít přibližně 6308 m² zastavitelných ploch pro bydlení. V územním plánu byl sice celý pozemek parc. č. 999/5 v k. ú. Jeřmanice navržen pro bydlení, ale územní plán neříká, že bude moci být celý pozemek využit pro zástavbu, anebo že bude moci být vůbec pro výstavbu využit. Územní plán dává pouze předpoklady pro výstavbu. To znamená, že navrhuje jednotlivým pozemkům funkční využití, podmínky pro rozhodování na nich a další požadavky. Jestli se bude moci na pozemku vůbec stavět je posuzováno až v rámci územního řízení. Pozemek je součástí lokality ÚS3, které platný územní plán stanovil jako podmínku pro rozhodování v tomto území zpracování

územní studie, která má za úkol řešené území podrobněji. V územní studii je řešeno, které pozemky budou zastavitelné a které nebudou, je řešena i veřejná infrastruktura (dopravní a technická). Je jasné, že řešení veřejné infrastruktury se vždy dotkne pozemku, který někdo vlastní. Územní studie nemůže být schválena bez řešení veřejné infrastruktury. A proto, aby mohla být studie schválena, musí být ve studii vymezeny pozemky, na kterých se bude veřejná infrastruktura nacházet. Majitelé pozemků se musí vzdát části svých pozemků ve prospěch veřejné infrastruktury.

III) Námitka Karin Kovářové

K Chabům č. p. 122/13, Třebonice
155 00 Praha

CJ MML 193591/13 ze dne 8. 12. 2013

katastrální území: Jeřmanice

pozemek parc. č.: 950/1

Vyhodnocení námítky:

Pí. Kovářová požaduje, aby:

- 1) plochy 15 – 18 byly ponechány tak, jak je ve studii navrženo, tj. plochy pro bydlení,
- 2) plochy 15, 16 a 20 byly zařazeny do první etapy výstavby,
- 3) v popisu ploch 15, 16, 17, 18 doplnit přesné znění o možném využití z dokumentu „v souboru Regulativy Jeřmanice“ na str. 18, které umožňuje podmíněně provozovat i podnikatelské aktivity jako doplňkové funkce k bydlení,
- 4) plochy 19 a 20 překvalifikovat na „plochy výroby a skladování – zemědělské a lesnické (VZ)“ s využitím pro rostlinnou výrobu včetně zpracování produktů, vědu a výzkum, zahradnictví a prodej. Plochu parcely č. 950/1, která se zatím v ÚS3 neřešila, by pak mohla nadále využívat jako zemědělskou půdu, včetně respektování biokoridoru, protože na plochách 19 a 20 lze vybudovat potřebné zázemí. Řešení, které se projednávalo dne 2. 12. 2013, by ji v tomto využití omezovalo a znehodnocovalo celou parcelu č. 950/1

Námítce se nevyhovuje

Odůvodnění:

- 1) V územní studii jsou plochy 15 - 18 navrženy jako plochy pro bydlení. Je tedy splněn požadavek pí. Kovářové.
- 2) Plochy 15 – 20 jsou zařazeny do druhé etapy s ohledem na neexistenci veřejné infrastruktury a s ohledem na jejich polohu v území. Pozemky druhé etapy se nacházejí v místě, které nelze obsloužit bez vybudování potřebné veřejné infrastruktury. Toto území bude vždy závislé na přivedení veškeré infrastruktury. To znamená, že bude závislé vždy na I. etapě. Pozemky byly do této II. etapy zahrnuty s ohledem na majitelku pozemků, která v rámci tvorby územní studie neměla zájem o rychlou výstavbu na svých pozemcích. Výstavba v této lokalitě je podmíněna vybudováním veškeré dopravní a technické infrastruktury o navržených kapacitách, kterou budou muset hradit zájemci o výstavbu v této etapě. Protože majitelka neměla zájem o rychlou výstavbu v této lokalitě, její zahrnutí do I. etapy by znamenalo, že se musí finančně spolupodílet na vybudování infrastruktury i v rámci I. etapy i když by zrovna na svých pozemcích nechtěla stavět. Toto řešení je pro ni vhodnější, protože se nebude muset podílet na investicích v rámci I. etapy. V okamžiku zájmu o výstavbu v rámci svých pozemků, bude muset řešit pouze investice do veřejné infrastruktury

v rámci II. etapy. Jestliže bude chtít stavět již v rámci I. etapy, tak se bude muset nejdříve podílet na investicích této etapy a následně pak na investicích II. etapy.

- 3) Na straně 4 dokumentace územní studie jsou v kapitole B.05 „Regulační prvky plošného a prostorového uspořádání“ uvedeny podmínky využití ploch bydlení v rodinných domech (BR), které jsou převzaty z platného územního plánu. Textace nebyla upravována. To znamená, že jsou v nich uvedeny i požadavky z platného územního plánu, které uvádí pí. Kovářová.
- 4) Plochy 19 a 20 nelze s ohledem na platný územní plán a zadání územní studie překvalifikovat na plochy výroby a skladování – zemědělské a lesnické. Platný územní plán těmto pozemkům navrhl funkční využití jako plochy pro bydlení. V zadání územní studie nebyl vznesen požadavek na změnu jejich funkčního využití, ale aby územní studie řešila území tak, aby na něm byla možná výstavba rodinných domů. S výrobou v tomto území nelze souhlasit i s ohledem na okolní zástavbu. V okolí se nachází pouze zástavba rodinných domů. Jakákoliv výroba v tomto území by s nejvyšší pravděpodobností nerušila pohodu stávajícího bydlení. Negativně by ovlivnila hlavně hygienické poměry v území. Výroba se má umísťovat hlavně do území, ve kterém se nenachází bydlení, aby jej nemohla ovlivňovat. Část pozemku parc. č. 950/1, která je zahrnuta do nezastavitelných ploch zemědělských a není součástí řešeného území, protože platný územní plán ji nestanovil podmínku zpracování územní studie, lze i nadále využívat v souladu s jeho funkcí, která je definována v závazné části územního plánu v kapitole F.2.2 „plochy s rozdílným způsobem využití – nezastavěné a nezastavitelné“.