

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Akce:	Územní studie Liberec lokalita Vesec Z6.127.BO - A.Cihláře (v textu též studie, ÚS)
Fáze:	Návrh pro projednání
Pořizovatel:	Magistrát města Liberec Odbor územního plánu Nám. Dr. E. Beneše 1, 460 59 Liberec 1
Objednatel	Ing. Petr Plešek Žákovská 142, 460 10 Liberec XX
Zhotovitel:	Ing. arch. Jiří Plašil Fučíkova 137/10, 460 01 Liberec 5
Číslo zakázky zhotovitele:	02/2022
Datum zpracování:	01/2023

AUTORSKÝ KOLEKTIV

Vedoucí projektant	Ing. arch. Jiří Plašil
Zodpovědný projektant	Ing. arch. Jiří Plašil
Dopravní infrastruktura	Ing. Milan Koloušek
Energetická infrastruktura	Elcentr Liberec
Vodohospodářská infrastruktura	Ing. Petr Kořínek

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI		
NÁVRH		
	Kapitola	Strana
A	Vymezení řešeného území a specifické charakteristiky řešeného území	3
B	Vazby řešeného území na širší okolí	3
C	Limity využití území	3
D	Návrh urbanistické koncepce	4
E	Podmínky plošného a prostorového uspořádání	6
F	Návrh řešení dopravní a technické infrastruktury	10
G	Návrh řešení občanského vybavení, veřejných prostranství a zeleně	16
H	Etapizace	16
I	Údaje o počtu listů ÚS a počtu výkresů k ní připojené grafické části	18
ODŮVODNĚNÍ		
	Kapitola	Strana
J	Soulad se zadáním územní studie	
M	Soulad s ÚPD a dalšími dokumenty	19
N	Vyhodnocení důsledků řešení na ŽP, ZPF a PUPFL	21
O	Stanoviska příslušných správců sítí	21

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI		
	Výkres	Měřítko
1	Situace širších vztahů	1:5000
2	Hlavní výkres včetně regulací	1:1000
3	Výkres dopravy	1:1000
4	Výkres inženýrských sítí	1:1000
5	Výkres veřejných prostranství a veřejné zeleně	1:1000
6	Výkres etapizace	1:1000
Grafická část komplexního řešení obsahuje 6 výkresů formátu „A3“		

Cílem územní této studie je vytvořit podklad pro změnu územního plánu Liberec.

NÁVRH

A VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ A SPECIFICKÉ CHARAKTERISTIKY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Území určené k řešení je součástí katastrálního území Vesec u Liberce. Nachází se východně od ulice A. Cihláře, v blízkosti obcí Šimonovice a Dlouhý Most.

Územní plán Liberec (dále jen „ÚPL“) zařadil řešené území do plochy změn zastavitelné bydlení všeobecného (BO) – Z6.127 BO.1.7.85.p. Jedná se o plochu, ve které je rozhodování v území podmíněno zpracováním územní studie.

Vymezená lokalita má výměru cca 14 863 m². V této lokalitě je při respektování přesahů ucelených pozemků a funkčních celků zpracováno podrobné řešení v souladu s požadavky uvedenými v Zadání ÚS a v souladu s regulativy ÚPL.

Vlastní lokalita zahrnuje část pozemku p.č. 2035/4 v katastrálním území Vesec u Liberce.

Řešené území je i přes atraktivitu místa z hlediska potenciální kvality bydlení potvrzenou navazující zástavbou obou stran ulice A.Cihláře a tvořeno okrajovou nezastavěnou přírodní prolukou.

Důvodem je s poměrně členitý reliéf terénu lokality svažující se severovýchodním směrem ve sklonu často i více než 1:10 pokrytý travnatým porostem a postupně se zahušťujícími náletovými dřevinnými porosty za okrajem lokality identifikovanými jako interakční prvek systému ÚSES

Pozemek není zemědělsky využíván.

Z hlediska geologického je území celkově homogenní. Na zvětralém žulovém podloží se nachází humoidní vrstva. Lze předpokládat, že se hladina spodních vod bude pohybovat pod úrovní základových spár objektů – to bude v následných fázích projektové přípravy prověřeno hydrogeologickým průzkumem.

B VAZBY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ NA ŠIRŠÍ OKOLÍ

Z hlediska širších vazeb řešené území s ohledem na svou polohu na styku tří obcí – Liberec – Dlouhý Most- Šimonovice spadáje v nejvýznamnějších vazbách jednoznačně k centru města Liberec po páteřní komunikaci A.Cihláře. V místních vazbách je lokalita pomocí místních komunikací Buková a Vinohradní propojena i s lokálním centrem Šimonovic.

Širší lokalita zastavovaná postupně čistě obytnými domy postrádá vlastní základní občanské vybavení i ekonomické aktivity s výjimkou lokálního centra Šimonovic. Nové lokální centrum v této poloze však nemá opodstatnění.

Na druhé straně má lokalita dobré vazby na širší rekreační zázemí do RASAV po ulici A.Cihláře a do bezprostředně navazujících přírodních ploch podél Císařské alej a bezejmenné vodoteče.

Výkres širších vztahů (1) 1:5000 není pouhou zmenšeninou zákresu koncepce řešení z Hlavního výkresu (2) 1:1000, nýbrž zobrazuje vazby na širší okolí z generalizovaného pohledu ÚPL. Z toho vyplývá zdánlivý nesoulad těchto výkresů v některých lokalitách (plochy pro bydlení x plochy veřejných prostranství a zeleně), který však není nesouladem, ale rozdílným metodickým ztvárněním podrobností v různých měřítcích.

C LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Limity využití v řešeném území představují:

- Vedení inženýrských sítí včetně ochranných pásem (VN elektrické vedení včetně ochranného pásma, komunikační vedení, elektrická trafostanice včetně ochranného pásma,
- ochranné pásmo silnice III. třídy, ochranné pásmo přibližovacích prostorů letiště Liberec,
- území s archeologickými nálezy ÚAN II – 03-32-02/1 a ÚAN II – 03-32-02/2,

- vzdálenost 50 m resp. 25 m od hranice lesních pozemků,
- vydaná územní rozhodnutí v daném území,
- projekt stezky pro chodce a cyklisty „Liberec – Dlouhý Most“ připravovaný podél západní hranice lokality podél ulice A. Cihláře.

Přesné umístění limitujících prvků bylo zjištěno u příslušných správců inženýrských sítí, projektanta cyklostezky a správce územně analytických podkladů (MML).

D NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE

CÍL A ÚČEL ÚZEMNÍ STUDIE

Požadavek na zpracování územní studie vyplývá z ÚPL, protože se předmětné pozemky a ostatní dotčené části nacházejí v plochách, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

Rozhodování o funkčním využití a prostorovém uspořádání stabilizovaných a ploch změn zastavitelných i přestavby musí vždy zohlednit koncepční řešení, kterým je umístování přiměřeného rozsahu veřejného prostranství, napojení na celoměstské / sektorové dopravní a technické vybavení, řešení vnitřní dopravní a technické infrastruktury, zeleně a občanského vybavení za účelem dosáhnout optimálního uspořádání území minimálně v rámci dané plochy s rozdílným způsobem využití. Tímto koncepčním řešením v dané lokalitě je územní studie.

Cílem územní studie je posoudit, prověřit a navrhnout řešení dané lokality. Lokalita je definována regulačním blokem Z6.127.BO.1.7.85.p, pro který jsou v kapitole „C.6 Vymezení ploch“ ÚPL stanoveny podrobnější podmínky:

- VP v dalších stupních projektové přípravy prokázat způsob vymezení veřejných prostranství na celé ploše vč. návaznosti na širší území – splněno, že celá lokalita je napojená na novou dopravně zklidněnou komunikaci zaústěnou do ulice A.Cihláře.
- TI v dalších stupních projektové přípravy prokázat řešení vnitřní technické infrastruktury na celé ploše vč. návaznosti na širší území – splněno, na základě vyjádření správců sítí je navržen nový rozvod NN elektrické energie, veřejného osvětlení a spojů, vodovodu i kanalizace, likvidaci odpadních vod je možno řešit individuálně;
- H1 při umístování staveb v budoucích chráněných prostorech staveb prokázat měřením dodržování hygienických limitů hluku z přilehlých stabilizovaných ploch pro dopravu, výrobu, obchod a zábavní aktivity v prostorech – splněno, stavební regulační čáry omezují zástavbu do vzdálenosti mimo ohrožení hlukem z komunikace.
- L umístování staveb, u kterých je reálné riziko ohrožení osob nebo významných škod při pádu stromů, není ve vzdálenosti 25 m od okraje lesa obvykle žádoucí – splněno, stavební regulační čáry omezují zástavbu do vzdálenosti 25 m od lesa.

URBANISTICKÁ KONCEPCE

Územní studie navrhuje využití území v souladu s ÚPL pro bydlení, přičemž důraz je kladen na propojení navrhované zástavby do sídelní struktury této části města a zapojení do komunikačního systému města a do systému zeleně. Navržené řešení zohledňuje limity v území a navrhuje příslušná opatření k eliminaci zásahu do nich.

Lokalita bude využita pro bydlení v souladu s podmínkami využití ploch bydlení všeobecného. V širších souvislostech je vyřešeno napojení na veřejnou technickou a dopravní infrastrukturu pro motorovou i bezmotorovou dopravu. Je zabezpečen trvalý soulad přírodních, krajinných, civilizačních a kulturních hodnot v území.

ŘEŠENÍ ZÁKLADNÍCH POTŘEB MĚSTA

- Navržené řešení vychází z analýzy problémů, potenciálů a bariér území. Vzhledem k členitosti a orientaci reliéfu terénu a okrajové poloze je území děleno na 12 stavebních pozemků s výměrou kolem 1000 m². Stavební regulační čáry jsou vymezeny při respektování nepřekročitelných limitů využití území, v jednom případě je navrženo uvolnění území od nadzemního spojového kabelu.

- Při návrhu územní studie byla provedena pracovní analýza různých typologií a jejich možné aplikování na území. Výsledkem je návrh zástavby výhradně samostatně stojících rodinných domů. Objekty RD jsou dispozičně prověřeny s tím, že k optimálnímu využití koeficientu zastavění se navrhuje jeho navýšení oproti platnému ÚPL ze 7% na 10%. Zohledněny jsou i možnosti oslunění na SV svahu a výhledů do navazující rekreační krajiny,
V územní studii navržené navýšení koeficientu zastavění na 10% podmíněné schválením změny ÚPL by podmínky pro dispoziční řešení objektů výrazně uvolnilo;
- Návrh 12 nových RD odpovídá demografické analýze provedené pro ÚPL, ze které vyplynula opodstatněnost zařazení předmětné lokality do zastavitelných ploch s orientační kapacitou 10 RD.
- Územní studie je vypracována s prvky regulačního plánu (regulační čáry, výšky) – viz následující kapitola.
- Odůvodněním prostorové struktury ne zcela pravidelně uspořádané zástavby RD jsou vstupní podmínky vnitřně členité konfigurace SV svahu řešeného území a dosavadní charakter zástavby širšího území, v prostorově omezené okrajové lokalitě se hierarchizace prostorů omezuje na veřejné a soukromé prostory, přičemž vedle nezbytných pásů doprovodné zeleně a napojení RD se navrhuje 2 diferencovaná pobytová veřejná prostranství.
- Územní studie v řešeném území vytváří pocitově do sebe uzavřený kampus obytných pozemků fakticky prostupný do příměstské krajiny a přirozeně navazující na okolní zástavbu.
- Lokalita je koncipována s jedním dopravním připojením na městskou komunikaci s umožněnou veřejnou pěší prostupností do navazující rekreační krajiny.
- Lokalita vzhledem ke svému rozsahu a okrajové poloze v návaznosti na zastavěné území nenarušuje koncepci krajinné zeleně ÚPL, vnitřní kostru sídelní zeleně tvoří jednostranná dřevinná alej a solitéra při vstupu do lokality bez možnosti navázání na neexistující kostru zeleně v území.
- Hlavním veřejným prostranstvím v lokalitě bude okružně uspořádaná veřejná přístupová komunikace se smíšeným provozem charakteru obytné zóny doplněná při vstupu do lokality a zastávce MHD drobnou ploškou čistě pro pěší – posezení pod stromem s výhledy a osluněním, odpočívka i pro cyklisty s pítkem, v těžišti lokality v její vyvýšené části je navrženo hlavní pobytové veřejné prostranství parkového charakteru – altán, lavičky, pískoviště, prolézačky, drobné hřiště, místo pro sousedské setkávání.
- Přestože oblast zažívala v posledních letech masivní výstavbu obytných a rodinných domů a s tím spojený nárůst obyvatel, dosud nebylo na území města Liberce řešeno umístění adekvátního občanského vybavení. Tento deficit nelze řešit v dotčené lokalitě vzhledem k jejímu rozsahu a okrajové poloze. Potřebné občanské vybavení je přítomné v nedalekém lokálním centru Šimonovic (Minkovic).
- Dopravní koncepce popsaná v samostatné kapitole vychází především z možností napojení na městské komunikace, uspořádání vnitřní komunikace na členitém terénním reliéfu a zajištění obytného charakteru veřejných prostranství.
- Lokalita je napojena na systém MHD v zastávce autobusové dopravy umístěné v ulici A.Cihláře bezprostředně na západním okraji lokality.
- Územní studie navrhuje maximální retenci dešťových vod na vlastních obytných pozemcích a jejich řízené odvádění ze zpevněných částí veřejných prostranství se zdržením v nové retenční nádrži a vsakováním na navazujících pozemcích krajinné zeleně.

E PODMÍNKY PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

FUNKČNÍ USPOŘÁDÁNÍ

Lokalita Vesec Z6.127.BO - A.Cihláře je koncepčně řešena jako dokončení významného okrajového rozvojového území Liberce rozkládajícího se po obou stranách ulice A.Cihláře.

Z hlediska uplatnění principů příměstské zástavby rodinných domů je lokalita využita pro bydlení v rodinných domech v souladu s podmínkami využití ploch danými ÚPL.

Pomocí rodinných domů je dotvářen severní okraj čím dál více se svažujících zastavitelných ploch na přechodu do venkovského území Šimonovic a Dlouhých Mostů.

Studie navrhuje funkční členění pozemků v souladu s novým ÚPL.

Po detailním rozdělení regulačního bloku ÚPL Z6.127 BO.1.7.85.p transformovaného v územní studii na Z6.127 BO.1.10.70.p na vlastní obytné pozemky, komunikace a sídelní zeleň územní studie na řešeném území v majetku objednatele o výměře 14.863 m² umožňuje vymezit:

- 12.143 m² rozvojových pozemků pro bydlení v RD s kapacitou 12 nových RD o průměrné velikosti stavebního pozemku 1.012 m², z toho:
1486 m² = 12 x 124 m² nadzemních staveb (10%)
- 9.831 m² soukromé zeleně zahrad + 1.030 m² rozvojových pozemků veřejné zeleně vč. veřejného prostranství parkového charakteru – celkem 10.861 m² (73%).

Stavební pozemky jsou od veřejných prostranství odděleny uličními čarami definujícími umístění oplocení. Funkční využití pozemků je upřesněné oproti agregovaným plochám ÚPL:

POZEMKY BYDLENÍ	B
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
trvalé bydlení - rodinné domy	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
areálové (vyhrazené) komunikace, sídelní (soukromá) zeleň, zařízení denní rekreace	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	<p>obecné podmínky: prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hlediska: významu v širším území narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení charakteru a kapacity napojení na infrastrukturu vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů</p> <p>specifické podmínky:</p>
provozovny občanského vybavení	souvisí bezprostředně s hlavní obytnou funkcí
samostatné skleníky	součást zahrad, započítávají se do Kn
liniové stavby technické infrastruktury	souvisí bezprostředně s provozem města
oplocení	
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
zejména využití, u kterého existuje riziko, že: naruší pohodu bydlení a kvalitu prostředí plochy bydlení	

POZEMKY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ	P
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
silniční doprava - zejména místní komunikace III. třídy	
bezmotorová doprava, shromažďování - zejména místní komunikace IV. třídy, návsi, náměstí	
veřejná zeleň	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
liniové stavby technické infrastruktury	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	<p>obecné podmínky: prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hlediska: významu v širším území narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení charakteru a kapacity napojení na infrastrukturu vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů</p> <p>specifické podmínky:</p>
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
<p>zejména využití, u kterého existuje riziko, že: naruší kvalitu prostředí plochy veřejného prostranství jeho nároky na kvalitu prostředí, resp. pohodu bydlení omezí hlavní funkci plochy veřejného prostranství naruší celistvost a funkčnost plochy veřejného prostranství</p>	

POZEMKY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – ZELENĚ POZEMKY KRAJINNÉ ZELENĚ - ZEMĚDĚLSKÉ	Z
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
doprovodná a ochranná zeleň tvořící nedílnou součást celoměstského systému – zejména podél komunikací, umožňující dopravní připojení přiléhajících ploch	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
extenzivně upravená veřejně přístupná pobytová zeleň – pobytové louky, víceúčelová nekrytá přírodní hřiště bez zvláštního vybavení	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	<p>obecné podmínky: prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hlediska: významu v širším území narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení charakteru a kapacity napojení na infrastrukturu vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů</p> <p>specifické podmínky:</p>
intenzivně upravená rekreační zeleň – parkové úpravy krajinářského charakteru se zvýšeným zastoupením staveb pro technické vybavení, rekreační a sportovní činnosti, dětská hřiště,...	<p>slouží bezprostředně k zajištění hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití dané plochy charakterem a kapacitou odpovídají charakteru a výměře plochy jsou technologicky přímo vázané na dané stanoviště a nelze je odůvodněně umístit v příslušných zastavitelných plochách budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy nebudou narušeny krajinný ráz, protierozní ochrana a odtokové poměry a prostupnost krajiny</p>
vodní plochy	do 500 m ²
liniové stavby technické infrastruktury	souvisí bezprostředně s provozem města nenaruší krajinný ráz
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
<p>zejména využití, u kterého existuje riziko, že: naruší kvalitu prostředí plochy zeleně naruší celistvost a funkčnost plochy zeleně</p>	

PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ

Podmínky prostorového uspořádání jsou dány územním plánem Liberec v jednotlivých regulačních blocích takto (0. pozice (Z) – plocha změn Zastavitelná, 1. pozice (6) – číslo sektoru, 2. pozice (127) – pořadové číslo plochy změn, 3. pozice (BO – funkce plochy – bydlení všeobecné (BO), 4. pozice (1) – výšková hladina, 5. pozice (7 – koeficient zastavění nadzemními stavbami (Kn), 6. pozice (85) – koeficient zeleně (Kz), 7. pozice (p) – charakter zástavby – zástavba předměstská.

- Územní studie řeší umístění staveb rodinných domů v rámci regulačních uličních a stavebních čar.
- Uliční čáry definují uliční bloky, oddělují stavební pozemky od veřejných prostranství a definují umístění oplocení.
- Stavební regulační čáry vymezují v rámci uličního bloku prostor pro umístění staveb jak vůči veřejnému prostranství, tak vůči vnitrobloku nebo sousedním pozemkům, čáru volnou nelze překročit, avšak zástavba nemusí zasahovat až k ní, čáru pevnou nelze překročit, avšak hlavní stavby musí aspoň 1/6 půdorysného obvodu zasahovat až k ní, RD jsou umisťovány tak, aby tvořily stavební frontu, která přispěje k definování urbánního prostoru a pobytového charakteru ulice.
- Minimální odstup regulačních čar od veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace, je 3,5 m, v dostatečných prostorových podmínkách 6,0 m, vrata do garáží musí být vzdálena od uliční čáry 6,0 m.
- Koeficient zastavění nadzemními stavbami, který určuje výměru části regulačního bloku (přiměřeně i pozemku), která může být zastavěna nadzemními stavebními objekty, je v regulačním bloku dle platného ÚPL Z6.127.BO.1.7.85.p max. 7%, dle navržené úpravy v ÚS Z6.127.BO.1.10.70.p max. 10%,
při výměře regulačního bloku 14.863 m² znamená 7% celkem dle ÚPL 1.040 m², tedy cca 87 m² na jednom stavebním pozemku, dle navržené úpravy v ÚS 10% znamená 1.486 m², tedy cca 124 m² na jednom stavebním pozemku,
- Koeficient zeleně, který určuje výměru části regulačního bloku (přiměřeně i pozemku), kterou musí zaujímat zeleň (viz ÚPL) resp. přirozená vodní plocha, je v regulačním bloku dle platného ÚPL Z6.127.BO.1.7.85.p min. 85%, dle navržené úpravy v ÚS Z6.127.BO.1.10.70.p min. 70%,
při výměře regulačního bloku 14.863 m² znamená 85% celkem dle ÚPL minimálně 12.630 m² zeleně, dle navržené úpravy v ÚS 70% znamená 10.404 m², tato výměra je návrhem ÚS v součtu veřejné zeleně a zeleně zahrad RD překračována o 3 % (cca 450 m²), tuto rezervu lze využít pro další zpevněné části pozemků RD.
koeficient zeleně navržený v ÚS k úpravě na min. 70% bude v této hodnotě uplatněn na i každém stavebním pozemku.
- Výměra části regulačního bloku (přiměřeně i pozemku), zbývající do 100%, může být zpevněna komunikacemi, terasami, bazény bez zastřešení apod.
- Výšková hladina zástavby bude přizpůsobena terénním podmínkám a stávající zástavbě v okolí, přičemž přípustné je max. 1 podzemní podlaží případně částečně vystupující nad terén, 1 nadzemní podlaží a 1 zakončující podlaží umožňující s ohledem na nízký koeficient zastavění plný objem zakončený plochou střechou – v celkovém součtu max. 9 m mezi nejnižším bodem upraveného terénu a nejvyšším bodem hlavní konstrukce stavby v souladu s ÚPL.
- Navrhují se rodinné domy předměstského charakteru v maximálně pravidelném uspořádání umožněném konfigurací terénu a limitními ochrannými pásmy. Jedná se o samostatně stojící – nikoliv stavebně propojené objekty malého měřítko s orientací podélné osy přizpůsobenou především svažitému terénu.

- Na pozemcích soustředěných v pravidelném uspořádání převažují obytné zahrady s výrazným uplatněním uměle koncipované sídelní zeleně.
- Stavby RD budou ctít ráz okolní krajiny, kontext a měřítko tradiční i zde převažující novodobé zástavby i kvality architektonického detailu.
tvar stavebních objektů se podrobněji nedefinuje s tím, že vyloučeny jsou srubové stavby všech typů a RD typu „bungalov“ s 1 NP a šikmou střechou o sklonu menším než 40°, které jsou v místním prostředí cizorodým prvkem,
- Nároky na přesun zemních hmot a budování opěrných zdí budou omezeny na nutné navázání úrovní zde výrazně členitého terénu na jednotlivá podlaží RD tak, aby RD nebyly umísťovány na předem vyrovnaný terén.
- V případě návrhu rovných střech se doporučují řešit jako zelené případně využitě pro umístění solárních systémů.
- Doplnkové stavby (např. přístřešky pro uskladnění náradí), které budou umístěny v zadní části pozemků případně i mimo stavební čáru, ne směrem do hlavního uličního prostoru, musí být v estetickém i proporčním souladu se stavbou hlavní.
- Oplocení směrem do veřejného prostranství se navrhuje bez nadzemní podezdívky s minimální mírou transparentnosti 40% do výšky max. 1,7 m. (nevztahuje se na živé ploty doplněné řídkým pletivem), mezi jednotlivými pozemky postačí drátěné pletivo.
- Na fasády budou použity nátěry lomených odstínů přírodních barev nebo obklady přírodními materiály v přirozeném zbarvení.
- Mimo stavební pozemky budou zpevněné plochy veřejných prostranství minimalizovány, ve vhodných případech budou použity vysoce vody propustné povrchy.
- Uspořádání vnitřního uličního prostoru určeného pro smíšený provoz je utilitární, v doprovodných pásech je lemován jednostrannou alejí drobných dřevin a další okrasnou zelení keřových porostů nekolidující s ochrannými pásmy místních inženýrských sítí.
- Parkovací stání osobních automobilů budou řešena na vlastním pozemku v souladu s ČSN 73 6110 a upřesněním regulativem D.1.5.2. ÚPL. Garáže budou z důvodů tepelně technických samostatně stavebně propojené s rodinným domem.
parkování návštěvníků lokality je možné na vlastních pozemcích RD, na vymezených stanovištích dopravně zklidněné komunikace nebo u stožárové trafostanice,
- Stanoviště popelnic budou řešena na vlastním pozemku formou kiosků zabudovaných do kompaktní části oplocení spojené s kiosky inženýrských sítí a upevnění vstupních bran.
- Místo pro sběr tříděného odpadu je umístěno u stožárové trafostanice a návštěvnických parkovacích stání tak, aby bylo dobře dostupné, avšak nenarušovalo pobytovou kvalitu hlavního veřejného prostoru při vjezdu do lokality.
- Sjezdy na pozemky budou navrženy tak, aby byl minimalizován zábor půdy.
- Výstavbou nesmí dojít k narušení hydrologických a odtokových poměrů území.
- Koncepcí lokality je zajištěna pěší prostupnost územím v návaznosti na potenciální polní cestu na p.č. , 2075, k.ú. Vesec u Liberce v majetku SML, průchod kolem lesa (p.č. 2189/1, k.ú. Vesec u Liberce je s ohledem na šířku lesního pozemku cca 20 m veden po jeho odvrácené – východní straně.

F NÁVRH ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

ŠIRŠÍ VZTAHY

Lokalita A.Cihláře je poměrně jasně definována prvky vyšší dopravní kostry – ulicí A.Cihláře vedenou jako hlavní sběrná komunikace dopravní kostry města Liberce - silnice III/27814 po jejím západním okraji. Minimální kategorie komunikace v přilehlém úseku MO2 11/7/50 bude rozšířena o jednostrannou stezku pro chodce a cyklisty „Liberec – Dlouhý Most“ podél ulice A. Cihláře šíře 3,0 m. Komunikace odvádí dopravu z lokality jižním směrem k centru Dlouhých mostů, severním směrem přes MÚK Doubí na základní dopravní kostru města Liberce i mezinárodní silnici I/35.

Napojení na ulici Blatouchová, zpřístupňující již realizovanou zástavbu RD se po prověření nad geodetickým zaměřením ukázalo jako problematické, proto je navrženo nové připojení lokality přímo na ulici A.Cihláře severně zastávky MHD koordinované s projektem cyklostezky.

Uspořádání řešeného území je navrženo tak, že umožňuje umístění 12 nových RD. Navrhovaná zástavba bude generovat dopravu, která bude realizována ze 100% na nově navržené komunikační síti lokality a nebude přitěžovat stávající komunikační síť jejího okolí.

Směrování jízd vozidel od napojení na ulici A.Cihláře je jednoznačné k průtahu silnice I/35, v souvislosti s projektem cyklostezky bude upřesněno předběžně provedené prověření rozhledových poměrů.

Výsledné předpokládané intenzity dopravy (všechna vozidla / nákladní vozidla za den po realizaci celé lokality) nepřekročí 90 / 4 vozidel/24 hod.

Vzhledem k poměrně nízkým předpokládaným celodenním intenzitám dopravy ve výhledovém období bylo upuštěno od kapacitního posouzení dotčených křižovatek. Lze však na základě odborného odhadu konstatovat, že kapacita dotčených křižovatek bude i ve výhledovém období dostatečná.

DOPRAVNÍ SÍŤ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Dopravní kostra dosud nezastavěného řešeného území je navržena jako nová dopravně zklidněná obousměrná jednopruhá částečně zokruhovaná průjezdná obslužná komunikace (255 m) se smíšeným provozem charakteru obytné zóny. Základní připojení k ulici A. Cihláře je navrženo stykovou křižovatkou.

Prověřena byla i varianta zaslepené obousměrné dvoupruhové komunikace zakončená po 205 m úvratovým obratištěm. Ta je provozně méně výhodná.

Nově navržená obslužná komunikace je šířkově uspořádána tak, že splňuje minimální podmínku na prostor místní komunikace 8,0 m.

Hlavní dopravní prostor vozovky zaujímá 4,0 m, chodníky se nenavrhují, vyhýbání a objíždění vozidel je možné v celé trase u vjezdů na pozemky a v prostorech výhyben, resp. parkovacích stání pro návštěvníky lokality.

Bezmotorová doprava je součástí hlavního uličního prostoru. Návrhová rychlost vnitřní komunikace je 20 km/h – režim „obytná zóna“ s vyvýšeným prahem v místě křižovatkového napojení.

Zklidnění dopravy bude dosaženo fyzickými úpravami komunikací (ne pouze pomocí dopravního značení), např. s využitím prvků obytné ulice (podle TP 103).

Detailní uspořádání komunikací uvnitř řešeného území je ve studii specifikováno pouze orientačně s ohledem na pouze doporučené umístění stavebních objektů a tím i vstupů a sjezdů na pozemky, uspořádání uličního prostoru je patrné z přiloženého vzorového příčného řezu.

Toto uspořádání umožní dosáhnout veškeré zástavby v lokalitě vozidly těžké požární techniky, záchranných složek i „technologické dopravy“ (výstavba, odvoz odpadu, stěhování apod.).

BEZMOTOROVÁ DOPRAVA, MHD

Návrh dopravy je zpracován tak, aby odpovídajícím způsobem vylepšil situaci i pro pěší a cyklisty zejména uvolněním části pozemků ve vlastnictví objednatele pro realizaci stezky pro chodce a cyklisty „Liberec – Dlouhý Most“. S její projektovou dokumentací je dopravní koncepce územní studie koordinována.

Při stavebním uspořádání komunikací v lokalitě jako „obytná zóna“ je obecně zajištěn bezpečný obousměrný průchod a průjezd pro všechny účastníky provozu vč. bezmotorové dopravy řešeným územím. Ten je doplněn v důležitých směrech o čistě pěší propojky k sousední zástavbě i do navazující rekreační krajiny.

Z hlediska MHD je řešené území v současné době obsluženo ze zastávky autobusové linky DPMLJ na ulici A.Cihláře, jejíž drobné úpravy vyplynou z projektu cyklostezky. Docházková vzdálenost do všech míst řešené lokality nepřesahuje cca 200 m, což je dostatečně motivující pro využití MHD na úkor IAD.

DOPRAVA V KLIDU

Trvalá odstavná stání a garáže residentů v počtu 24 stání budou řešena ve stavebních objektech připojených k objektům RD nebo volně umístěná na pozemcích k nim příslušejících. Parkovací stání pro vozidla návštěvníků lokality v nadstandardním počtu 10 jsou vymezena nad rámec potřeb vlastních bytů v rámci podrobně vymezených příčných stanovišť ve vstupním úseku ulice Blatouchové u stanoviště pro sběr tříděného odpadu a v prostoru obytné zóny uvnitř lokality.

HLUK Z DOPRAVY

Rozvojová lokalita není zasažena hlukem ze stávajícího dopravního koridoru silnice I/35 v severovýchodním směru, rozsah hlukové izofony generované hlukem z ulice A.Cihláře podle posouzení provedeného pro ÚPL nepřekročí její ochranné pásmo, respektované jako limit pro umístění obytných objektů.

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

VODOVOD

Výpočet potřeby vody pro návrhovou lokalitu

Pitná voda						
Denní potřeba vody		obyvatelstvo	100	I/os.den		
		vybavenost	10	I/os.den		
Denní potřeba vody		obyvatelstvo	110	I/os.den		
Koeficient denní nerovnoměrnosti		Kd =	1.5			
Koeficient hodinové nerovnoměrnosti		Kh =	2.1			
Počet obyvatel (EO)		RD	5	EO		
Průmyslové a obslužné plochy		zaměstnanci	70	I/os.den		
			potřeba vody			
OBJEKT	počet jednotek, m ²	celkem (EO, ZAM.)	denní pr. m ³ /den	denní max. m ³ /den	max.hod. l/s	max.hod. l/s
RD-návrh	12	60	6,60	9,9	0,11	0,24
občanské vybavení-návrh	-	-	-	-	-	-
průmysl-návrh	-	-	-	-	-	-
Celkem	12 BJ	60	6,6	9,9	0,11	0,24

Pozn.: do denní potřeby vody na obyvatele byla započítána i potřeba integrovaného občanského vybavení, nebyla vyčíslována zvlášť

Vlastníkem a provozovatelem vodovodního systému v řešeném území je společnost Severočeské vodovody a kanalizace a.s.

V ulicích A.Cihláře resp. Blatouchová jsou zakončeny místní uliční vodovodní řady vycházející z vodovodních systémů Šimonovic resp. Dlouhých Mostů na které je možno lokalitu napojit.

Vodojem Jeřmanice je dostatečně kapacitním zdrojem pitné vody pro řešené území.

Veřejný vodovod bude do řešené lokality rozšířen odbočnou rozváděcí větví napojenou na stávající vodovod v ulici Blatouchová bez nutnosti překopu silnice III.třídy.

Nový vodovod bude pěší spojkou podél stožárové trafostanice přiveden k vnitřní komunikaci lokality a zde zokruhován.

Nový uliční řad bude realizován z trub plastových HDPE 90, jednotlivé vodovodní přípojky k RD budou provedeny v profilu PE 32.

Napojení přípojek na nový veřejný vodovod bude řešeno vždy v přímém úseku vodovodního řadu navrtávací armaturní sestavou se zemním uzávěrem. Ukončení přípojky na pozemku bude řešeno vodoměrovou sestavou osazenou v šachtě za hranicí pozemku (za oplocením), případně bude vodoměr umístěn v RD při splnění podmínek daných standardy provozovatele.

Na navrženém veřejném vodovodu budou dle požadavku provozovatele osazeny v potřebném počtu provozní hydranty DN 80, z nichž vybrané budou sloužit HZS.

Na vodovodu bude provedena taková zkouška při přetlaku 1,5 MPa. Před uvedením do provozu bude provedena dezinfekce vodovodu.

Nepřipouští se individuální zásobování pitnou vodou.

KANALIZACE

Bilance odpadních splaškových vod odpovídá bilanci pitné vody.

V řešené lokalitě se nenachází kanalizační systém odvádějící odpadní vody na centrální čističku odpadních vod Liberec - Růžodol. Řešené území nelze jednoduše napojit na stávající kanalizaci.

V koncepci odkanalizování lokality bylo upřednostněno řešení pomocí likvidace odpadních vod na jednotlivých pozemcích RD přes domovní čističky odpadních vod. Přecházející odpadní vody by musely být zasakovány na jednotlivých pozemcích na základě hydrogeologického posouzení, které by odborným odhadem mělo být příznivé.

Toto řešení může být výhledově nahrazeno soustavou gravitačních stok splaškových vod (po odstavení domovních ČOV), jejich zakončení v nejnižší části lokality společnou čerpací stanicí odpadních vod, vytlačení odpadních vod na vrchol ulice K Precioze a zde připojení do kanalizačního systému Minkovic.

Tím by byl splněn strategický cíl rozšíření kanalizační sítě a primárního odvádění odpadních vod na centrální čističku OV Liberec – Růžodol.

Gravitační stoky budou v takovém případě navrženy z materiálu KTH DN 300 se spády dle konfigurace terénu minimálně 1,0%. Na trubních vedeních kanalizace budou rozmístěny revizní šachty v max. vzdálenosti 50 m a na všech lomových bodech. Krytí trubních vedení je uvažováno min. 1,5 m.

Jednotlivé objekty budou do veřejných stok napojeny pomocí samostatných kanalizačních přípojek DN 150-200. Přípojky budou napojeny přímo do revizních šachet na stokách. Z každého objektu bude samostatně vyvedena vnitřní kanalizace, která bude na tyto kanalizační přípojky napojena.

V lokalitě není vybudována stávající dešťová kanalizace. V okolí se nachází vodoteč procházející krajinnou zelení severovýchodně lokality, je snaha tuto vodoteč srážkovými vodami z lokality nezatěžovat.

Likvidace dešťových vod tam, kde to dovolují lokální poměry, poměry v podloží a stupeň případného znečištění těchto vod bude řešena především jejich vsakováním do terénu v místě, přitom nebudou změněny odtokové poměry v území.

Srážkové vody ze střech a zpevněných částí soukromých pozemků budou likvidovány na příslušném pozemku akumulací do retenčních nádrží s řízeným odtokem a druhotným využíváním (zálivka, užitková voda) nebo zasakováním (vypouštěním přes půdní vrstvy do vod podzemních).

Nová dešťová kanalizace se nenavrhuje. Čisté dešťové vody z veřejných prostranství budou pomocí obrub sváděny k uličním vpustím a jimi do vsakovacích bloků, jejichž velikost a vzájemné vzdálenosti určí hydrotechnický výpočet – předběžně 6 vsakovacích bloků na 1200 m² zpevněné komunikace. V případě nedostatečnosti budou příkopem podél pěší komunikace v nejnižší části lokality odváděny a vsakovány na sousední louce ve vlastnictví investora. Obecně by nemělo dojít k navýšení stávajícího odtoku z území.

Dešťová voda z parkovacích stání bude odváděna přes odlučovač ropných látek.

KOMPLEXNÍ POHLED NA ENERGETIKU ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ, ENERGETICKÁ BILANCE

Řešené území, které se rozkládá východně od ulice A.Cihláře, má úplnou energetickou vybavenost. Primárně využitelnou energií je zde zemní plyn, který je přiveden středotlakým plynovodem v ulici Blatouchová. Elektrická energie se v této části Liberce rozvádí nadzemními vedeními VN 22 kV.

Důležitým potenciálem v území je využití obnovitelných zdrojů energií – využívání tepelných čerpadel, sluneční energie pomocí solárních kolektorů nebo fotovoltaických panelů, rekuperace tepla a pod.

Pro navrženou výstavbu v řešeném území lze po konzultaci s budoucím investorem předpokládat následující skladbou energetických vstupů:

- vytápění - tepelná čerpadla, sluneční energie, elektrická energie
- ohřev TUV - elektrická energie, sluneční energie, tepelná čerpadla
- domácí technologie - elektrická energie

Energetická bilance má pouze informativní charakter. Je velmi obtížné určit vývoj cen jednotlivých druhů energií, od kterého se vyvíjí poptávka na trhu.

Energetická bilance řešené lokality:

Druh výstavby	Počet b.j.	Elektrická energie	Zemní plyn	Ostatní energie
		P _{max} (kW)	P _{max} (kW)	P _{max} (kW)
RD izolované celkem	12	72	-	120

ELEKTRICKÁ ENERGIE

Provozovatelem distribuční soustavy (PDS) v širším zájmovém území je ČEZ distribuce a.s. Po severním okraji řešeného území je vedeno nadzemní elektrické vedení VN a z něj po západním okraji ŘÚ odbočka k TS s určeným ochranným pásmem, která jsou koncepcí ÚS respektována. Na VN vedení je připojena stožárová trafostanice LB_4279/Dlouhý Most\102519(LB) - RD A.Cihláře.

V řešeném území je kapacita stávajících rozvodů NN pro přímé napojení řešené lokality na elektrickou energii vyčerpána probíhající zástavbou.

Řešená lokalita bude na tuto trafostanici po jejím případném posílení připojena přípojkou NN, která bude vedena pěší propojkou nejkratším směrem po hranicích vymezených pozemků k obslužné komunikaci a v ní zokružována.

Rozvody NN budou řešeny podzemními kabelovými smyčkami 3 x 240 + 120 AYKY tak, aby bylo možné připojení provozovat ze dvou stran v případě poruchy na jednom z kabelů. V rámci těchto rozvodů budou osazeny rozpojovací skříně.

Na jednotlivých objektech u hlavních vstupů budou osazeny přípojkové skříně typu SS102, ze kterých budou následně připojeny elektroměrové rozvaděče umístěné uvnitř objektů.

Ve Výkresu inženýrských sítí (4) jsou rozvody NN zobrazeny jako součást sdruženého koridoru kabelů NN, spojů a VO.

Posílení TS a rozvody NN bude dle energetického zákona po zaplacení požadovaného poplatku řešit samostatně PDS.

Návrh plochých střech objektů RD vychází vstříc požadavku na umístění solárních panelů.

VYTÁPĚNÍ

Řešená lokalita není v dosahu systému CZT, potažmo SZTE.

Podle požadavku budoucího investora bude vytápění lokality řešeno nestandardním i když stále více se prosazujícím způsobem.

Tepelná energie bude získávána pomocí nízkohlučných tepelných čerpadel země–voda umístěných na každém jednotlivém pozemku RD.

Jako doplňkový zdroj tepla bude využita elektrická energie s velkým podílem zisků z fotovoltaiky – tomu odpovídají i výše uvedené bilance energií.

Toto řešení může být nahrazeno plynofikací lokality, která je v ÚS územně připravena (viz dále).

ZEMNÍ PLYN

Širší zájmové území je plynofikováno stávajícími STL plynovody – nejbližší v Blatouchové ulici, které jsou dostatečně kapacitní pro napojení objektů navržených v řešeném území.

Přesto že budoucí investor výstavby v lokalitě s využitím zemního plynu nepočítá, pro případ změn v cenové politice je v územní studii možnost plynofikace prověřena.

Nový STL plynovodní rozvod je napojen v Blatouchové ulici, veden pěší propojkou nejkratším směrem po hranicích vymezených pozemků k obslužné komunikaci a v ní zokruhován.

Ve Výkresu inženýrských sítí (4) je tento okružní rozvod STL zobrazen jako rozvod zemního tepla – základní alternativa vytápění.

STL plynovodní řady by byly realizovány z potrubí PE100, SDR 11, d63-90. Odvzdušnění bude řešeno přes plynovodní přípojky, respektive přes odvzdušňovací kohouty u HUP.

Pro každý objekt RD bude provedena samostatná STL přípojka PE100, SDR 11, d32, která bude ukončena ve skříni v pilířku na hranici pozemku. Ve skříni bude umístěn hlavní uzávěr, středotlaký regulátor a měření plynu. Přípojky budou provedeny zároveň s řadem.

Potrubí plynovodu bude ukládáno s krytím 1,0 m do hloubené rýhy na pískové lože 0,1 m a obsypáno pískovým obsypem do výše 0,3 m. Zbýlý výkop bude zasypán vytěženou, nesedavou zeminou a zhutněn na min. 98 P.S. Po skončení zemních prací se povrch terénu, na kterém nebudou prováděny další terénní úpravy, uvede do původního stavu. Zejména pečlivě je třeba provést vyspravení překopu komunikace.

Místo napojení na stávající plynovod bude zakresleno v měřítku 1:100 a bude předáno správci potrubí. Křížení a souběhy s ostatními inženýrskými sítěmi bude provedeno v souladu s ČSN 73 6005 – Prostorové uspořádání sítí technického vybavení.

Před započítáním zemních prací je nutné přesné vytyčení všech podzemních inženýrských sítí nacházejících se v blízkosti trasy plynovodního potrubí. V celé trase bude nad potrubí do vzdálenosti 0,30 m (na obsyp) uložena výstražná fólie žluté barvy. Dále bude na vrchní část potrubí v celé trase připevněn signalizační vodič. Před odevzdáním a převzetím musí být provedena výchozí revize a tlaková zkouška.

Kolem navrhovaných objektů budu vymezena nová ochranná pásma – u plynovodů a přípojek do průměru 200 mm včetně 4,0 m, respektive 1,0 m v zastavěné části obce.

VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ

Pro soustředěnou zástavbu rozvojové lokality lze počítat s napojením na stávající rozvody VO v zapínacím místě ZM166 v ulici Blatouchová (ZM je u TS4279)

Veřejné osvětlení lokality bude rozvedeno po řešeném území v navržené obslužné komunikaci a doplněno podél silnice III. třídy v koordinaci s osvětlením souběžné cyklostezky.

Kabely veřejného osvětlení se budou pokládat v souběhu s rozvody NN při respektování minimálních vzdáleností dle ČSN 73 6005. Ve Výkresu inženýrských sítí (4) jsou rozvody VO zobrazeny jako součást sdruženého koridoru kabelů NN, spoju a VO.

Veřejné osvětlení bude budováno v souladu se souborem norem ČSN EN 13211. Rozvod veřejného osvětlení bude proveden kabelem CYKY 4 x 25 mm². Po celé délce bude uložen do kopoflexu Φ 63 mm.

Podle podrobné dokumentace budou osazena např. na stožárech UZM-10, UZM-8 a KL-5,0 a výložnicích AMAKO spol. s r.o. (www.amako.cz) svítidla LED 1915055424 - VOLTANA 3/5102/24LED/700mA/55W/ rovné a LED 1915028416 - VOLTANA 2/5102/16LED/500mA/28W/ rovné - výrobce Artechnic Schröder (<https://www.artechnic-schreder.cz>). Lze použít i aktuálně dostupné novější prvky.

SPOJE

Po západním okraji řešeného území prochází v souběhu s nadzemním elektrickým vedením VN podél ulic Blatouchové a A.Cihláře významné podzemní telekomunikační vedení (optický dálkový kabel), které je koncepcí územní studie respektováno.

Podle informací správce i UAP je napříč řešeným územím vedeno místní nadzemní komunikační vedení, které je v kolizi s koncepcí ÚS a případě potřeby navrženo k přeložení.

Řešené území není dotčeno radioreleovými trasami vedenými za jeho jižním okrajem ve výšce, která nemůže být výstavbou RD dotčena.

Ve vlastní řešené lokalitě budou v souběhu s trasami NN a VO rozvedeny místní telekomunikační rozvody podle zájmu investora i dodavatelů telekomunikačních služeb. Ve Výkresu inženýrských sítí (4) jsou zobrazeny jako součást sdruženého koridoru kabelů NN, spojů a VO.

G NÁVRH ŘEŠENÍ OBČANSKÉHO VYBAVENÍ, VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ A ZELENĚ

OBČANSKÉ VYBAVENÍ

Prostor mezi křižovatkami ulic A.Cihláře x K Precioze a A.Cihláře x Blatouchová navazující na řešenou lokalitu na západě má přirozený charakter podružného uzlového bodu pro již realizovanou a navazující potenciální obytnou zástavbu této části Vesce a Šimonovic víceméně potvrzený zastávkou autobusu MHD.

V tomto prostoru se také sporadicky vyskytují v rámci pozemků rodinných domů specifická zařízení služeb, vlastní místo ani nově navržená výstavba 12 RD však nevytvářejí dostatečný potenciál pro umístění regulérního občanského vybavení.

To je umístěno a Územním plánem Šimonovic dále posilováno v lokálním centru Minkovic přístupném z řešené lokality ulicemi Bukovou, resp. Vinohradní ve vzdálenosti cca 150 m. Zde jsou v návaznosti na restauraci U Potůčku a dětské hřiště posilovány společenské i sportovně rekreační aktivit, o něco dále v bývalé bramborárně další vyšší služby (malý obchod, služby, MŠ, ordinace lékaře, komunitní centrum, knihovna, apd.).

VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ

Řešená lokalita svojí výměrou do 2 ha a okrajovou polohou nezakládá zákonný důvod pro umístění významnějšího zde při probíhající výstavbě dlouhodobě opomíjeného veřejného prostranství, jehož součástí není komunikace. To je umístěno v synergii s výše uvedeným občanským vybavením umístěným v návaznosti na park s vodní nádrží na území obce Šimonovice.

Veřejné prostranství obytné ulice je doplněno o tři drobné prostory – posezení pod stromem s pítkem, dobrým osluněním a výhledy u zastávky MHD sloužící i pro cyklisty, stanoviště sběru tříděného odpadu s návštěvníckými parkovacími stánkami při vjezdu do Blatouchové ulice a vnitroblokové pobytové veřejné prostranství parkového charakteru ve vnitřní vyvýšené části lokality. Zde může být umístěn altán, hřiště, pískoviště, prolézačky, lavičky, ohniště,...

ZELENĚ

K polovině obvodu lokality přiléhá přirozeně utvářená a minimálně udržovaná krajinná zeleň, jejíž lesní část vymezenou vzdáleností mýtní výšky 25 m výrazně omezuje prostor umožňující zástavbu, na druhé straně vytváří prostorovou a hygienickou ochranu lokality a snižuje nároky na její zaplnění dřevinami.

Veřejné prostranství obytné ulice je doplněné drobnými ploškami veřejné doprovodné zeleně a osazené jednostranným uličním stromořadím, keřovými porosty, resp. květinovými záhony respektujícími uložení inženýrských sítí a rozhledové poměry.

Zahrady rodinných domů budou při 70% koeficientu zeleně řešeny individuálně s použitím pokud možno domácích listnatých dřevin a habrových živých plotů.

V další fázi projekční přípravy lokality bude předložen podrobný návrh sadových úprav (počet a druhové složení dřevin, spon a způsob výsadeb apod.).

H ETAPIZACE

Řešení navrhované územní studií jako celek překračuje podmínky platného ÚPL z roku 2022, je tedy podmíněno schválením příslušné změny ÚPL, která vyřeší úpravu prostorového regulativu.

S ohledem na jednotné vlastnictví, velikost lokality a jednoznačnost navržené koncepce se nenavrhuje členění lokality na jednotlivé stavební etapy.

Přirozenou etapizací zůstává podmíněnost uvedení jednotlivých RD do užívání výstavbou příslušných úseků podmiňujících přístupových komunikací a podél nich uložených inženýrských sítí navazujících na komunikační napojení na ulici A.Cihláře a napojení inženýrských sítí v ulici Blatouchová.

Následně lze, avšak není nutné, výstavbu lokality bez časové priority rozdělit z důvodů ekonomických nebo logistických na západní a východní část, přičemž realizace cyklostezky, pro niž jsou v ÚS vytvořeny prostorové podmínky, výstavbu v lokalitě nepodmiňuje.

ORGANIZACE VÝSTAVBY

Zástavba lokality nebude s ohledem na finanční možnosti jejího vlastníka představovat jednu časově a prostorově koordinovanou akci. Navíc potenciální kupci stavebních pozemků nejsou vždy potenciálními stavebníky, se kterými by bylo možné postup organizace výstavby dohodnout, natož aby měli jasné představy o časovém horizontu realizace staveb.

Za této situace je málo pravděpodobné přijmout rigidní plán organizace výstavby vycházející z výše uvedené etapizace, který by ji umožnil realizovat v optimálním sledu při spravedlivém zapojení všech vlastníků pozemků a následně stavebníků, např. na základě plánovací smlouvy, do realizace podmiňujících investic.

Toto řešení je závislé na aspoň podobném zájmu všech zúčastněných na výstavbě, což se po zkušenostech z jiných lokalit nedá předpokládat, a odkládá možnost výstavby aktuálních zájemců na neurčito.

Druhým řešením je realizace „etapy podmiňující společné“ vlastníkem lokality s použitím prvních plateb za jednotlivé stavební pozemky a přijetí rámcových zásad výstavby.

Ty by měly zohlednit možnost zahájit a pokračovat v zastavování lokality na kterémkoli pozemku s tím rizikem, že první stavebníci se budou nadprůměrnou měrou podílet na realizaci podmiňujících investic s malou šancí na dodatečnou úhradu podílů posledních stavebníků, a že obyvatelé již realizovaných domů budou po neurčitou dobu žít v prostředí nehotových komunikací a zahradních úprav, neúdržby sousedních pozemků a následně době obtěžování realizací dalších etap výstavby.

Výstavba stavebních objektů bude realizována pouze s podmínkou dokončení příslušných částí podmiňujících investic podle níže uvedených pravidel:

- každý pozemek musí být při uvedení do užívání napojen na stávající, resp. nově vybudovanou dopravní infrastrukturu tak, aby mezi napojovacím bodem a daným pozemkem vč. úseků dotýkajících se jeho obvodu byla vybudována plnohodnotná komunikace dle PD zpracované pro celou etapu (Ize bez finální vrstvy),
- každý pozemek musí být při uvedení do užívání napojen na stávající, resp. nově vybudovanou technickou infrastrukturu plnohodnotnou částí navrženého komplexního systému dle PD zpracované pro celý uliční blok od příslušného napojovacího bodu k místu připojení vč. úseků dotýkajících se obvodu jeho pozemku, které bude řešeno tak, aby umožnilo realizaci pokračování systému bez nutných demoličních zásahů do již dokončených částí,
- vliv provádění stavby na okolní pozemky bude omezen po celou dobu výstavby oplocením příslušného pozemku směrem k veřejnému prostranství a přímo navazujícím pozemkům s již realizovanými objekty výšky mim 2,0 m s neprůhledným a neprodyšným povrchem,
- v lokalitě se nepředpokládají asanace, demolice staveb ani kácení dřevin, které vyžaduje souhlas příslušného DO,
- za účelem ochrany životního prostředí při výstavbě stavbu provede dodavatel vybraný stavebníkem v nabídkovém řízení, dodavatel bude mít oprávnění provádět tento druh staveb, bude dodržovat všeobecné podmínky z hlediska bezpečnosti a ochrany zdraví, při stavbě budou dodržovány podmínky pro ochranu životního prostředí,
- odpady vzniklé při stavbě budou likvidovány v souladu se zákonem o odpadech, budou tříděny nebo ponechány ve směsi podle cílového zařízení, kterým bude buď řízená skládka nebo zařízení na recyklaci stavebního odpadu, o této likvidaci bude vedena podrobná evidence, která bude předložena ke kolaudačnímu řízení,
- dopravně inženýrská opatření budou spočívat v omezení přístupnosti, průjezdu, apod. na komunikacích, při realizaci komunikací a inženýrských sítí budou mít na staveništi přístup jen vozidla stavby a napojených stávajících objektů, (lokalita bude vymezena příslušnými dopravními značkami zákazovými a varovnými – zákaz vjezdu, průchod zakázán, práce apod.), při realizaci jednotlivých objektů RD nebudou žádná tato opatření nutná – stavby se budou provádět na pozemcích jednotlivých stavebníků,
- důvody pro stanovení speciálních podmínek pro provedení stavby nejsou v současnosti známy.

ODBORNÝ ODHAD NÁKLADŮ

-	komunikace asfaltová jednopruhová	255 x 4,0 m x 5000,- =	5100000,-
-	parkovací stání dlažba	166 m ² x 2170,- =	360300,-
-	veřejné prostranství mlatový povrch	140 m ² x 650,- =	91000,-
	dominantní dřevina	1 ks x 20000,- =	20000,-
	sedací souprava dřevěná 8mimístná	1 ks x 23000,- =	23000,-
-	pěší komunikace mlatový povrch	65 x 3 m x 650,- =	126750,-
-	doprovodná zeleň zatravnění	820 m ² x 300,- =	246000,-
	alej menších dřevin	30 ks x 13000,- =	390000,-
-	posílení trafostanice	100 kW	ČEZ distribuce
-	NN elektrické rozvody	270 m	ČEZ distribuce
-	plynovodní rozvody	270 m x 3500,- =	945000,-
-	veřejné osvětlení - rozvody	270 m x 800,- =	216000,-
-	veřejné osvětlení - svítidla	10 ks x 20000,- =	200000,-
-	spojové vedení - rozvody		poskytovatelé
-	spojové vedení - přeložka	150 m x 1000,- =	150000,-
-	vodovodní rozvody	325 m x 4000,- =	1300000,-
(-	retenční vodní nádrž hl. 2m	540 m ² x 11000,- =	5940000,-)
-	kanalizace dešťová – zasakovací bloky	6 ks x 80000,- =	480000,-
-	kanalizace splašková	225 m x 7000,- =	1575000,-
-	sdílený výkop výše uvedených inženýrských sítí	započten v ceně jednotlivých sítí	
	Celkem		112230500,-Kč
-	stavba rodinného domu pro vlastní bytovou potřebu Investora	12 ks	72000000,- Kč

I ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚS A POČTU VÝKRESŮ K NÍ PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Územní studie Liberec - lokalita Vesec Z6.127.BO - A. Cihláře obsahuje:

- 18 stran textu návrhu
- 3 strany textu odůvodnění
- 6 výkresů grafické části formátu A3

ODŮVODNĚNÍ

J SOULAD SE ZADÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

Pořízení územní studie lokality Vesec Z6.127.BO - A.Cihláře je vyvoláno potřebou umístění nové individuální zástavby v pohledově exponované lokalitě při sladění zájmů soukromého vlastníka pozemků se zájmy Statutárního města Liberec na dosažení průběžné i konečné kvality celkové koncepce lokality.

Požadavek na prověření lokality územní studií formálně vzešel z nového ÚP Liberec s ohledem na to, že výměra rozvojové plochy Z6.127.BO přesahuje 1 ha.

Pro zpracování územní studie vytvořil Odbor územního plánování - oddělení úřadu územního plánování Magistrátu města Liberec v květnu 2022 zadání – zpracovatel Mgr. Karolína Vojtková. Požadavky zadání jsou beze zbytku splněny.

Studie řeší plochu pro bydlení individuálního charakteru z hlediska způsobu zastavění, nové sítě místních komunikací pro dopravní obsluhu objektů i dopravní napojení na stávající širší komunikační kostru, veřejná prostranství, technickou infrastrukturu a zeleň.

Zástavba lokality je řešena komplexně s požadavkem na územně technická a organizační opatření nezbytná k dosažení optimálního uspořádání a využití území a zabezpečení trvalého souladu přírodních, krajinných, civilizačních a kulturních hodnot v území.

Je dosaženo sladění dělení lokality na stavební pozemky a veřejná prostranství z hlediska zájmů vlastníka s celoměstským zájmem na stanovení koncepce atraktivní lokality v okrajové poloze vč. zajištění prostupnosti území.

ÚPL

Nově platný územní plán Liberec z roku 2022 (ÚPL) v řešeném území lokality Vesec Z6.127.BO - A.Cihláře navrhuje doplnění širšího zájmového území rozvojovými zastavitelnými plochami bydlení všeobecného (BO) pro výstavbu rodinných domů.

Rozvojová lokalita je v současné době tvořena zemědělsky nevyužívanou půdou (TTP) a částečně postupně zarůstá sukcesní zelení.

Podrobnost řešení lokality jde nad rámec platného ÚPL, jehož koncepci v dílčích částech upřesňuje tak, aby byl předem ujasněn postup projektové přípravy individuálních investičních záměrů na jednotlivých pozemcích.

Z upřesnění koncepce územní studie vyplynula k dosažení optimálního využití a uspořádání území potřeba úpravy dílčích regulačních prvků závazné části platného ÚPL. Proto **Územní studie lokality Vesec Z6.127.BO - A.Cihláře bude sloužit jako podklad pro návrh změny Územního plánu Liberec, a to v úpravě regulativu řešené plochy z Z6.127.BO.1.7.85.p dle ÚPL na Z6.127.BO.1.10.70.p dle navržené úpravy v ÚS.**

ZÚR LK

Hlavní vazby na širší okolí lokality i celého města Liberce definují Zásady územního rozvoje Libereckého kraje (ZÚR LK) zpracované společností SAUL s.r.o., které byly schváleny v listopadu 2011 a nabyly účinnosti v lednu 2012.

Ze ZÚR LK a její 1.Aktualizace (2021) pro řešené území nevyplývají žádné specifické požadavky. Zajištění nových rozvojových ploch pro bydlení navržené v ÚPL a rozpracované v územní studii je obecně v souladu s koncepcí rozvojové oblasti Liberec stanovené v této dokumentaci.

Řešené území nezasahuje do ploch nadregionálních a regionálních prvků ÚSES ani koridorů nadřazené dopravní a technické infrastruktury navržené v této dokumentaci.

Studie neřeší aktivity přesahující hranici řešeného území platného ÚPL.

PÚR

V Politice územního rozvoje ČR (PÚR ČR) ve znění aktualizací 1 – 5 je území města Liberec zahrnuto do rozvojové oblasti OB7 Liberec. Jedná se o území s koncentrací obyvatelstva a ekonomických činností se silnou rozvojovou dynamikou veřejné infrastruktury oblasti krajského města. Zvláštní požadavky na územní studii z pohledu PÚR ČR nevyplývají.

CÍLE A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Studie podrobnou organizací rozšiřovaných zastavitelných ploch v území navazujícím na příměstskou krajinu v návaznosti na zastavěné území dynamicky se rozvíjející městské části Vesec – integrální součásti krajského města, vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území, který spočívá ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Studie stanovením parcelace v návaznosti na vymezení veřejných prostranství zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území změnou účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

Studie stanovením parcelace v návaznosti na vymezení stavebních regulačních čar koordinuje veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizuje ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.

Studie ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní a civilizační hodnoty území. Přitom koncentrací bydlení ve vazbě na zastavěné území chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti.

S ohledem na to studie respektuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy jsou vymezeny na podkladě ÚPL s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

STAVEBNÍ ZÁKON

Studie je zpracována v souladu se zákonem č.183/2006 Sb. – stavební zákona jeho prováděcími právními předpisy v platném znění.

POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Studie je zpracována v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

SOULAD S DALŠÍMI DOKUMENTY

Manuál veřejných prostranství pro město Liberec

Při zpracování územní studie byl, pokud to bylo v této projekční etapě relevantní, respektován „Manuál veřejných prostranství pro město Liberec – městské povrchy – KAM, 2021“, jehož požadavky a doporučení budou využity i v dalších fázích projektové přípravy.

Zásady SML pro výstavbu ve městě

Při zpracování územní studie byly, pokud to bylo v této projekční etapě relevantní, respektovány „Zásady SML pro výstavbu ve městě – KAM, 2021“, jejichž požadavky a doporučení budou využity i v dalších fázích projektové přípravy.

Zásady statutárního města Liberec pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury

Zásady statutárního města Liberec pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury počítají s uzavíráním smluvních vztahů s investory až ve fázi architektonické studie nebo DUR, kdy je záměr dostatečně konkretizován.

V takovém případě je možné budoucího investora pouze předběžně upozornit, že při komerční výstavbě RD v dané lokalitě by při prosazovaném započtení maximální výtěžnosti řešeného území příspěvek činil 14.863 m^2 (plocha lokality) $\times 0,1$ (Kn) $\times 3$ (počet úrovní) $\times 0,75$ (využitelnost) $\times 800, -\text{Kč} / \text{m}^2 = 2,675$ mil Kč.

V případě této územní studie, kdy majitel řešeného pozemku předpokládá iniciační až kompletní výstavbu infrastruktury a následný rozprodej připravených stavebních pozemků pro výstavbu RD pro vlastní potřebu stavebníků, „Zásady“ nepočítají s příspěvkem na výstavbu RD ani nestanoví parametry pro případný příspěvek za budování infrastruktury řešeného území.

STANOVISKA PŘÍSLUŠNÝCH SPRÁVCŮ SÍTÍ

Pro zpracování územní studie byly vedle podkladů ÚAP ORP Liberec 2020 poskytnutých pořizovatelem využity informace jednotlivých správců technické infrastruktury o existenci a využitelnosti jednotlivých inženýrských sítí v lokalitě.

Tato korespondence je s ohledem na její rozsah archivována u zpracovatele územní studie a předána pořizovateli pouze jako součást elektronického vyhotovení územní studie.