



LIBEREC

ÚS2 - RUDOLFOV - ULICE U VLEKU

NÁZEV DÍLA - STUPEŇ - FÁZE

ÚZEMNÍ STUDIE - NÁVRH

NÁZEV ČÁSTI DÍLA

KOMPLETNÍ DOKUMENTACE

ZAKÁZKA DĚLUM
010/2022 12/2022
OZNÁMENÍ ČÁSTI DÍLA
ÚS
MÉRITKEM
1 : 1 0 0 0

OBJEDNATEL
MARTIN IŠTOK
TYRŠOVA 510
460 01 LIBEREC
POŘIZOVATEL
MML - ODBOR ÚP
NÁM.DR.E.BENEŠE 1
460 59 LIBEREC

ZHOTOVITEL
ING.ARCH. PLAŠIL
FUČÍKOVA 137/10
460 01 LIBEREC 5
SPOLUPRÁCE
ING. M.KOLOUŠEK
ING. O. ŠREK
ING. P.KOŘÍNEK

AUTORIZACE

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Akce:	Územní studie ÚS2 – U Vleku Liberec - Rudolfov (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	Martin Ištok Tyršova 510, 460 01 Liberec
Zhotovitel:	Ing. arch. Jiří Plašil Fučíkova 137/10, 460 01 Liberec 5
Číslo zakázky zhotovitele:	10/2022
Datum zpracování:	12/2022

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	
B	Vazby řešeného území na širší okolí	
C	Limity využití území	
D	Návrh urbanistické koncepce	
E	Podmínky plošného a prostorového uspořádání	
F	Návrh řešení dopravní a technické infrastruktury	
G	Návrh řešení občanského vybavení, veřejných prostranství a zeleně	
H	Etapizace	
I	Údaje o počtu listů ÚS a počtu výkresů k ní připojené grafické části	
ODŮVODNĚNÍ		
	Kapitola	Strana
J	Soulad se zadáním územní studie	
K	Soulad s nadřazenými dokumenty	
L	Stanoviska příslušných správců sítí	20

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
Grafická část komplexního řešení obsahuje 6 výkresů formátu „A3“		

NÁVRH

A VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ A SPECIFICKÉ CHARAKTERISTIKY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Území určené k řešení územní studií ÚS 2 je součástí katastrálního území Rudolfov. Nachází se v blízkosti křižovatky ulic Bedřichovská, Nastoupilova a Jizerská, v blízkosti penzionu Česká chalupa. Území je vymezeno podél ulice U Vleku, kde navazuje na stávající zástavbu.

Podle Územního plánu Liberec (dále jen „ÚPL“) je řešené území zařazeno do ploch změn zastavitelných Z2.49.BO.1.10.80.v – plochy s rozdílným způsobem využití bydlení všeobecného (BO) – o výměře 2.868 m², Z2.50 BO.1.10.80.v – plochy s rozdílným způsobem využití bydlení všeobecného (BO) o výměře 8.161 m²; Z2.79 BO.1.15.70.v – plochy s rozdílným způsobem využití bydlení všeobecného (BO) o výměře 1.418 m² a dále do stabilizovaných ploch 393 BO.1.15.70.v – plochy s rozdílným způsobem využití bydlení všeobecného (BO) o výměře 2.586 m² a do stabilizovaných ploch veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch.

Vlastní lokalita zahrnuje zejména pozemky parc. č.137, část pozemku parc. č.376, část pozemku parc. č.145/1, 143, 144, 140, 141, 142, 134/1, 134/2, 135, 136, 145/2, 138/1, 138/2, 139/2, 139/3, část pozemku parc. č.139/1, 132, 133 v katastrálním území Rudolfov.

Vymezená lokalita má výměru cca 19.687 m².

SPECIFICKÉ CHARAKTERISTIKY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Jedná se o plochy, ve kterých je podle regulativu územního plánu L.1.0.1 rozhodování v území podmíněno zpracováním územní studie ÚS 2, přičemž stanovený výčet rozvojových ploch nelze zmenšit ani dělit.

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.

Řešené území je i přes atraktivitu místa z hlediska potenciální kvality bydlení a rekreačních možností Jizerských hor potvrzené probíhající zástavbou dosud tvořenou členitou přírodní prolukou.

Lokalita představuje území řídké rozptýlené venkovské podhorské zástavby v sedle mezi zalesněnými hřebeny Žulového vrchu a Vysokého hřebene, která je tvořena sporadicky zachovalými původními archetypy lidových chalup a převážně novými stavbami rodinných domů více či méně zdařile navazujícími na původní charakter zástavby.

Vlastní dosud neoplocené a poměrně svažité pozemky často ve sklonu i více než 1:10 vyplňující proluky rozptýlené mezi stávající zástavbou nejsou zemědělsky využívány a jsou v souladu s předchozím i platným ÚPL postupně zastavovány.

Z hlediska geologického je území celkově homogenní. Na zvětralém žulovém podloží se nachází humoidní vrstva. Z průzkumů provedených pro předchozí zástavbu lze předpokládat, že se hladina spodních vod bude pohybovat pod úrovní základových spár objektů a že podmínky pro zasakování jsou v lokalitě vhodné – to bude v následných fázích projektové přípravy jednotlivých stavebních záměrů prověřeno hydrogeologickým průzkumem.

Pro prověřované dotčené zastavitelné plochy se v řešeném území nevyskytují relevantní bariéry a problémy, jejichž zohlednění vedlo k dosažení výsledné podoby ÚPL, který je plně respektován.

B VAZBY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ NA ŠIRŠÍ OKOLÍ

Z hlediska širších vazeb řešené území s ohledem na svou specifickou náhorní polohu v podhorském sedle odtrženou od kompaktní zástavby města Liberec spadáje k městskému centru na obě strany sedla ulicí Rudolfovskou do prostoru Kateřinek a Ruprechtic a ulicí Jizerskou do Starého Harcova.

Širší lokalita zastavovaná postupně čistě obytnými rodinnými, resp. rekreačními domy postrádá vlastní základní občanské vybavení i ekonomické aktivity. S ohledem na její odtrženost žádoucí lokální centrum má opodstatnění v poloze na křižovatce ulic Jizerská, Rudolfovská a Bedřichovská zvýrazněné zastávkou autobusů MHD, funkčním objektem oblíbeného penzionu České chalupy, historickým hřbitovem s pomníkem obětem války.

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 (komunikační vedení, nadzemní i podzemní elektrické vedení včetně ochranného pásma),
- většina lokality se nachází na území CHKO Jizerské hory - 3. zóna ochrany,
- území s archeologickými nálezy ÚAN II - 03-14-17/7,
- CHOPAV Jizerské hory
- ochranné pásmo lesa
- sousedství VKP les a biocentra LBC 67
- ochranné pásmo silnice III. třídy představující současně hranici potenciální hlukové zátěže,
- návrh rekreační cyklistické a lyžařské trasy,
- vydaná územní rozhodnutí v daném území (zjištěno pouze Žmolík),

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

D NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE

CÍL A ÚČEL ÚZEMNÍ STUDIE

Požadavek na zpracování územní studie vyplývá z ÚPL, konkrétně z regulativu L.1.0.1, který stanoví, že v předmětných dotčených plochách je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

Rozhodnutí o zachování funkčního využití vyplývá z respektování ÚPL. Upřesnění prostorového uspořádání stabilizovaných ploch a ploch změn zastavitelných zohledňuje požadavky na koncepčnost řešení, kterým je dosažení charakteristické rozptýlené prostorové struktury území, umístění přiměřeného rozsahu veřejného prostranství, napojení na celoměstské/sektorové dopravní a technické vybavení, řešení vnitřní dopravní a technické infrastruktury, zeleně a v případě možnosti občanského vybavení za účelem dosáhnout optimálního uspořádání území.

Územní studie navrhuje využití území pro výstavbu rodinných domů, jejichž rekreační využití nelze reálně vyloučit, přičemž důraz je kladen na propojení připravované zástavby do sídelní struktury specifické místní části města, zapojení do komunikačního systému města a do systému zeleně.

Navržené řešení zohledňuje limity v území a navrhuje příslušná opatření k dosažení výše uvedených cílů – úpravy vymezení hranic stavebních pozemků a veřejných prostranství, vymezení

stavebních čar zajišťujících odstupy staveb, návrh prostorových limitů zástavby a umístění infrastruktury.

Je zabezpečen trvalý soulad přírodních, krajinných, civilizačních a kulturních hodnot v území.

URBANISTICKÁ KONCEPCE

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

Potenciál výstavby 9 RD vyplývající z ÚPL není s ohledem na upřesněné prostorové regulativy plně využit, navrhuje se 6 nových RD. Upřesnění demografických rozvah provedených pro ÚPL nadává pro tento potenciál smysl, tento nebude rozhodujícím faktorem pro budování nového občanského vybavení v lokalitě.

ÚS při respektování současných požadavků na obytné prostředí co nejpřísnějšími prostorovými regulativy usiluje o navázání na původní charakter zástavby – půdorysné i hmotové proporce, tvary střech,...

Prostorová struktura vychází primárně z možností volných stavebních pozemků, kromě nich se v území územní hierarchii v lokalitě navrhuje vzhledem k okrajové poloze pouze místní komunikace charakteru a normových parametrů veřejných prostranství, zajišťující pouze technologický a bezmotorový přístup do navazujících lesních masivů.

V kapitole územního plánu C.6 Vymezení ploch zastavitelných a ploch přestavby jsou stanoveny podrobnější podmínky jednotlivých zastavitelných ploch, které jsou územní studií respektovány a upřesněny podle prohloubených znalostí řešeného území:

- **Z2.49 BO.1.10.80.v** – (BO) plocha bydlení všeobecné, max. podlažnost 1 NP (max. 9 m), Kn 10 %, Kz 80 %, charakter zástavby „v“ venkovská, obytná lokalita v proluce zastavěného území zcela obklopená obytnou a rekreační zástavbou, ve vazbě na nedostatečné místní obslužné komunikace a bez připravené infrastruktury, uspokojení zájmu o individuální bydlení v souladu s požadavkem dosažení výhledové velikosti města; velikost plochy po úpravě vymezení veřejného prostranství 2.580 m²; orientační počet rodinných domů umístitelných na ploše – 2.
- **Z2.50 BO.1.10.80.v** – (BO) plocha bydlení všeobecné, max. podlažnost 1 NP (max. 9 m), Kn 10 %, Kz 80 %, charakter zástavby „v“ venkovská, obytná lokalita v proluce zastavěného území obytné a rekreační zástavby navazující na plochu sídelní zeleně, ve vazbě na nedostatečné místní obslužné komunikace a bez připravené infrastruktury, uspokojení zájmu o individuální bydlení v souladu s požadavkem dosažení výhledové velikosti města; velikost plochy po úpravě vymezení veřejného prostranství 7.886 m²; orientační počet rodinných domů umístitelných na ploše snížen s ohledem na upřesněné prostorové regulativy ze 6 na 4.
- **Z2.79 BO.1.15.70.v** – (BO) plocha bydlení všeobecné, max. podlažnost 1 NP (max. 9 m), Kn 15 %, Kz 70 %, charakter zástavby „v“ venkovská, obytná lokalita v proluce zastavěného území obytné a rekreační zástavby navazující na plochu sídelní zeleně, ve vazbě na nedostatečné místní obslužné komunikace a bez připravené infrastruktury, uspokojení zájmu o individuální bydlení v souladu s požadavkem dosažení výhledové velikosti města; velikost plochy po úpravě vymezení veřejného prostranství 1.410 m²; orientační počet rodinných domů umístitelných na ploše – 1.

Společné podmínky vyplývající z ÚPL pro všechny zastavitelné plochy:

VP v dalších stupních projektové přípravy prokázat způsob vymezení veřejných prostranství na celé ploše vč. návaznosti na širší území – splněno, vzhledem k tomu, že celá lokalita je napojená na stávající ulici U Vleku, je pouze navrženo rozšíření ulice na normové parametry, pozemky a jejich části, které na tuto komunikace nejsou přímo napojeny, nejsou určeny k zastavění,

- 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, vodohospodářskou infrastrukturu je možno řešit individuálně,
- IN** v dalších stupních projektové přípravy prokázat řešení napojení celé plochy na celoměstské / sektorové dopravní a technické vybavení – splněno, lokalita je dopravně napojena v zaústění ulice U Vleku do silnice III/29021 v ulici Rudolfovská, energetická infrastruktura je vyvedena z napojovacích bodů v křížení ulici Rudolfovská x Bedřichovská,
- H1** prokázat dodržování hygienických limitů hluku ze stávajících ploch pro dopravu, výrobu, obchod a zábavní aktivity při umísťování staveb v budoucích chráněných prostorech – splněno, podmínka přenesena do územní studie,
- BK** v dalších stupních projektové přípravy vytvořit podmínky pro funkčnost dotčených prvků ÚSES respektováním 20 m ochranné zóny biocenter a 10 m ochranné zóny biokoridorů - splněno, stavební regulační čáry omezují zástavbu do vzdálenosti 25 m od biocentra LBC67,
- L** umísťování 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,
- „v“** charakter zástavby venkovská – zástavba samostatně stojících objektů drobného měřítka (rodinné domy a jim objemově odpovídající domy jiné funkce) s obytnými i hospodářskými zahradami s výrazným uplatněním přirozené sídelní i krajinné zeleně a živých plotů na pozemcích v nové zástavbě soustředěných v nepravidelném uspořádání s potřebou respektovat uliční čáry, stavební čáry, orientaci hřebene, u níž je třeba obecně zachovat charakter stávající zástavby (zejména měřítko, půdorysný tvar, výška, tvar střechy) při individuálním architektonickém výrazu s respektováním (nesnižováním cenných hodnot) architektury stávající zástavby ležící ve vizuálním kontextu,
- jednoduchý tvar hlavních objektů s výrazně obdélným půdorysem s poměrem půdorysných stran více než 1,5 : 1 a šířkou štítové zdi na kratší straně půdorysu 7,0 m – 9,0 m,
- střechy hlavních staveb sedlové o sklonu 40° – 45° s využitelným podkrovím,
- nově vymezené stavební pozemky překračující 1.000 m²,
- vzdálenosti nově navržených hlavních objektů navzájem i ke stávajícím překračující 15 m.

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 celkem na 6 stavebních pozemků s proměnnou výměrou. Stavební regulační čáry jsou vymezeny při respektování nepřekročitelných limitů využití území a minimální odstupové vzdálenosti objektů, nejsou navržena uvolnění území od nadzemních vedení.
- 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 ohledem na možnosti oslunění a výhledů do navazující rekreační krajiny s tím, že dokumentované nezávazné zákresy v Hlavním výkresu vč. regulací (2) maximálně využívají dostupného koeficientu zastavění aplikovaného na upravené vymezení stavebních pozemků se započítáním zastavitelné oddělené části pozemku p.č.145/1.
- 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 svahů řešeného území a dosavadní charakter zástavby širšího území, v prostorově omezené vnitřní proluce s četnými limity se

- hierarchizace prostorů omezuje na veřejné a soukromé prostory, přičemž kromě nezbytných napojení RD se nenavrhuje významnější veřejné prostranství.
- Územní studie v řešeném území navrhuje nespojitou skupinu obytných pozemků přirozeně vyplňující proluky navazující na realizovanou zástavbu lokality.
 - Lokalita je koncipována s jedním hlavním dopravním připojením na silnici III. třídy, podmiňující revitalizací stávajících místních komunikací se zajišťuje přístupnost lokality do navazující rekreační krajiny směrem k Maliníku.
 - Lokalita vzhledem ke svému rozsahu a charakteru proluky v zastavěném území nenarušuje koncepci krajinné zeleně ÚPL, vnitřní kostru sídelní zeleně tvoří pásy nízké sídelní zeleně a uličních stromořadí podél místních komunikací.
 - Hlavním veřejným prostranstvím v lokalitě bez povinnosti jeho vymezení z hlediska legislativy bude pás nízké sídelní zeleně podél silnice III. třídy se zastávkou MHD, stanovištěm pro sběr separovaného odpadu, nástupním místem na lyžařskou trasu, místem pro ukládání shrabaného sněhu, s tvarovaným terénem, přírodními hřišti, místy pro sousedské setkávání s pítkem, posezením s výhledy a osluněním oddělený od komunikace souvislými keřovými porosty.
 - Přestože oblast zažívala v posledních letech relativně masivní výstavbu rodinných domů a s tím spojený nárůst obyvatel, dosud nebylo na území místní části Rudolfov řešeno umístění adekvátního základního občanského vybavení. Tento deficit lze územně řešit v dotčené lokalitě vzhledem k jejímu rozsahu a poloze v rámci funkčních regulativů ploch bydlení všeobecného (BO).
 - Dopravní koncepce popsaná v samostatné kapitole vychází především z umístění lokality ve vazbě na spojnici silnic III. třídy, uspořádání vnitřních komunikací na členitém terénním reliéfu a zajištění obytného charakteru veřejných prostranství je navrženo formou revitalizace stávajících nedostatečných místních komunikací.
 - Lokalita je napojena na systém MHD ve stávající zastávce autobusové dopravy u České chalupy.
 - Územní studie navrhuje maximální retenci dešťových vod na vlastních obytných pozemcích a jejich řízené odvádění ze zpevněných částí veřejných prostranství se zdržením v nové podzemní retenční nádrži na spojnici místních komunikací a dále do nekatastrované místní vodoteče cca 75 m severním směrem.

E PODMÍNKY PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

FUNKČNÍ USPOŘÁDÁNÍ

Lokalita ÚS2 – U Vleku je koncepčně řešena jako dokončení významné proluky přetrvávající ve specifickém okrajovém území Liberce.

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

Pomocí rodinných domů je lokalita dotvářena tak, aby i při uvedených omezeních byly vytvořeny dílčí rozvolněné uliční prostory obytných ulic s nepravidelně orientovanými objekty RD.

Studie navrhuje funkční členění pozemků v souladu s novým ÚPL.

Po detailním rozdělení regulačních bloků ÚPL Z2.49.BO, Z2.50.BO a Z2.79.BO na vlastní obytné pozemky, komunikace a sídelní zeleň a přiřazení pozemků potřebných pro umístění dopravního a technického vybavení a veřejných prostranství územní studie na řešeném území v majetku různých subjektů o výměře 19.687 m² vymezuje 11.878 m² rozvojových pozemků pro bydlení v RD s kapacitou 6 nových RD o průměrné velikosti stavebního pozemku 1.697 m².

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

BO – BYDLENÍ VŠEOBECNĚ	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření	
trvalé bydlení rodinné domy	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření	
ubytování (zejména) penziony	
oplocení	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
obecné podmínky: prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu, resp. přípustnému využití z hledisek: významu v širším území, narušení kvality prostředí, resp. pohody bydlení, charakteru a kapacity napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů	
pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření	specifické podmínky:
rekreační bydlení a volnočasové aktivity (zejména) stavby pro rodinnou rekreaci hřiště, bazény, skleníky	plocha sousedí s plochami systému sídelní zeleně, resp. volnou krajinou umístování nových a zhodnocování stávajících staveb pro rodinnou rekreaci je možné, pokud budou připojeny na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu odpovídající funkci trvalého bydlení
zemědělsko-výrobní funkce (zejména) rodinné obytné farmy vč. staveb pro zemědělství a odstavování zemědělské techniky samozásobitelská pěstitelská a chovatelská činnost	bezprostředně spojené s bydlením na dané nebo sousedící ploše BO sousedí s plochami zemědělskými max. velikost pozemku 2 000 m ²
dopravní infrastruktura odstavování OA – krytá, nekrytá stání, individuální garáže	bezprostředně spojené s bydlením na dané nebo sousedící ploše BO
technická infrastruktura liniové stavby místních rozvodů a plošně nenáročná zařízení	plocha nepřesáhne 600 m ²
základní vybavenost území	viz str. 113 ÚPL
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
zejména využití, u kterého existuje zjevné riziko, že naruší pohodu bydlení a kvalitu prostředí plochy bydlení	

PP – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ S PŘEVAHOU ZPEVNĚNÝCH PLOCH	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření	
silniční doprava místní komunikace funkční skupiny D – se smíšeným provozem tvorí vnitřní komunikační systém stabilizovaných i rozvojových ploch, zajišťují přístup k jednotlivým stavebním pozemkům	
bezmotorová doprava, shromažďování (zejména) místní komunikace funkční skupiny D – s vyloučením motorového provozu tvorí vnitřní komunikační systém stabilizovaných i rozvojových ploch, zajišťují bezpečnou bezbariérovou propustnost území pro bezmotorovou dopravu	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření	
technická infrastruktura liniové stavby místních rozvodů	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
obecné podmínky: prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu resp. přípustnému využití z hledisek: významu v širším území, narušení kvality prostředí, resp. pohody bydlení, charakteru a kapacity napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů	
pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření	specifické podmínky:
dopravní infrastruktura odstavování OA – nekrytá stání	v rozsahu, který neomezí společenskou funkci veřejných prostranství
technická infrastruktura plošně nenáročná zařízení	plocha nepřesáhne 300 m ²
základní vybavenost území	viz str. 113 ÚPL
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
zejména využití, u kterého existuje zjevné riziko, že naruší kvalitu prostředí, celistvost a funkčnost plochy veřejného prostranství, nároky na kvalitu prostředí, resp. pohodu bydlení omezí hlavní funkci plochy veřejného prostranství, oplocení	

PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ

Podmínky prostorového uspořádání jsou dány územním plánem Liberec v jednotlivých regulačních blocích takto: 0. pozice (Z, P) – plocha změn Zastavitelná, Přestavba, 1. pozice (2) – číslo sektoru Severovýchod, 2. pozice (49,50,79) – pořadové číslo plochy změn, 3. pozice (BO) – funkce plochy s rozdílným způsobem využití – bydlení všeobecné (BO), 4. pozice (1) – výšková hladina, 5. pozice (10, 15) – koeficient zastavění nadzemními stavbami (Kn) 10%, 15%, 6. pozice (70, 80) – koeficient zeleně (Kz) 70%, 80%, 7. pozice (v) – charakter zástavby – zástavba venkovská.

- Územní studie řeší umístění staveb rodinných domů v rámci regulačních uličních a stavebních čar.
- Uliční regulační 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, použitou volnou stavební čáru nelze překročit, avšak zástavba nemusí zasahovat až k ní, RD jsou umístovány tak, aby tvořily rozvolněný uliční prostor, který přispěje k definování podhorského urbánního prostoru a pobytového charakteru obytných ulic,
- Minimální odstup regulačních čar od veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace, je 3,5 m, vrata do garáží musí být vzdálena od uliční čáry 6,0 m, odstupy stavebních regulačních čar na vzájemných hranicích stavebních pozemků jsou nastaveny tak, aby vždy zaručily vzájemnou vzdálenost hlavních stavebních objektů RD 15 m,
- Koeficient zastavění nadzemními stavbami, který určuje výměru části regulačního bloku (přiměřeně zpřesněno i na pozemky), která může být zastavěna nadzemními stavebními objekty, je respektován dle regulačních bloků ÚPL 10% (Z2.49, Z2.50) resp. 15% (Z2.79). orientační zákres domů v grafické části odpovídá plnému využití potenciálu koeficientu zastavění na daném pozemku, potenciál zastavitelných částí na p.p.č. 145/1 je sloučen do části, kde je zástavba umožněna stavební regulační čarou.
- Koeficient zeleně, který určuje výměru části regulačního bloku (přiměřeně i pozemku), kterou musí zaujímat zeleň (viz ÚPL) resp. přirozená vodní plocha, bude respektován dle regulačních bloků ÚPL 80% (Z2.49, Z2.50) resp. 70% (Z2.79) a v této hodnotě uplatněn na každém stavebním pozemku.
- Výměra části stavebního 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 provedené formou sedlové střechy umožňující způsobem nasazení s ohledem na nízký koeficient zastavění plný objem – 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 venkovského charakteru v nepravidelném uspořádání ovlivněném konfigurací terénu a limitními ochrannými pásmy. Jedná se o samostatně stojící – nikoliv stavebně propojené objekty malého měřítka s orientací podélné osy přizpůsobenou především svažitému terénu.
- Na pozemcích s katastrem nemovitostí předem definovaným uspořádáním převažují obytné zahrady s výrazným uplatněním přirozené místní sídelní zeleně.
- Stavby RD budou ctít ráz okolní krajiny, kontext a měřítko zde deficitní historické zástavby i kvality architektonického detailu.

jednoduchý tvar hlavních objektů s výrazně obdélným půdorysem s poměrem půdorysných stran více než 1,5 : 1 a šířkou štítové zdi na kratší straně půdorysu 7,0 m – 9,0 m,

střechy hlavních staveb sedlové o sklonu 40° – 45° s využitelným podkrovím, 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, vzdálenosti nově navržených hlavních objektů navzájem i ke stávajícím překračující 15 m.

- 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 umisťovány na předem vyrovnaný terén.
- Samostatné doplňkové stavby (např. přístřešky pro uskladnění nářadí), budou umístěny v prostoru vymezeném stavebními regulačními čarami v zadní části pozemků, 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 60% do výšky max. 1,7m. (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 řešené koeficientem zeleně 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 regulativem D.1.5.2. ÚPL a s ČSN 73 6110. Garáže budou z důvodů tepelně technických i obytné pohody samostatné, avšak doporučuje se stavební propojení s rodinným domem.
parkování návštěvníků lokality je možné na vlastních pozemcích RD nebo na zelených pásech s parkováním v rámci vymezených dopravně zklidněných komunikací jejich podrobnou projektovou dokumentací.
- Stanoviště popelnic budou řešena na vlastním pozemku formou kiosků zabudovaných do kompaktní části oplocení spojené s kiosky inženýrských sítí a upevnění vstupních bran, to bude umístěno až po stabilizaci vjezdů na pozemky v dalších stupních projektové přípravy,
- Místo pro sběr tříděného odpadu je umístěno mimo lokalitu v prostoru u křižovatky v těžišti širšího území horní části Rudolfova tak, aby bylo dobře dostupné motorovou i pěší dopravou, avšak nenarušovalo pobytovou kvalitu, krajinný ráz území a rozhledové poměry v křižovatce.
- Sjezdy na pozemky budou navrženy tak, aby byl minimalizován zábor půdy.
- Výstavbou nesmí dojít k narušení hydrologických a odtokových poměrů území.
- Konceptí lokality je nově zajištěna pěší prostupnost územím v návaznosti na navazující území lesních masivů na jihu.

Funkční i prostorové uspořádání zástavby na pozemku p.č. 139/1 je dáno pravomocným územním rozhodnutím, které je v dílčích částech odchylné od koncepce následně schváleného ÚPL a tím i koncepčního řešení územní studie, která ho musí respektovat – vymezení zastavitelného pozemku a tím i uliční a stavební regulační čáry, dopravní napojení.

F NÁVRH ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

ŠIRŠÍ VZTAHY

Lokalita ÚS 2 – U Vleku je jednoznačně dostatečně definována prvky vyšší dopravní kostry – silnicemi III. třídy: III/29021 vedená ulicí Rudolfovská směrem do Kateřinek a Ruprechtic, III/29020 vedená ulicí Jizerská do Starého Harcova a III/29022 vedená ulicí Bedřichovská do Bedřichova. Všechny jsou KSSLK udržovány ve výborném stavebně technickém stavu v rámci parametru S7,5/60 kategorizace krajských silnic Libereckého kraje.

Vlastní řešeného území, které umožňuje umístění 6 nových RD je v severní části lokality napojeno ulicí U Vleku do ulice Rudolfovské ve stávající úrovňové křižovatce. Navrhovaná zástavba bude generovat dopravu, která bude odborným odhadem realizována z 95% v tomto napojení a pouze ve výjimečných případech 5% bude podle účinnosti stavebně technických opatření realizovaných na ulici U Vleku přitěžovat stávající komunikační síť jejího okolí.

Výsledné předpokládané intenzity dopravy (všechna vozidla / nákladní vozidla za den po realizaci celé lokality) nepřekročí 47 / 2 vozidel/24 hod.

Rozdělení směrování jízd vozidel od napojení na Rudolfovskou ulici je vzhledem ke generované zátěži irelevantní.

Vzhledem k poměrně nízkým předpokládaným celodenním intenzitám dopravy ve výhledovém období bylo rovněž 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 obsluha řešeného území bude využívat stávajících místních komunikací, které budou stavebně i prostorově upraveny. Všechny tři regulační bloky tvořící novou zástavbu budou dopravně obslouženy ulicí U Vleku pokračující do zástavby Rudolfova, blok Z2.50 navíc její odbočkou směřující jižním směrem k lesnímu okraji.

Obě komunikace jsou koncipovány v režimu „obytná zóna“ se smíšeným provozem motorové a bezmotorové dopravy jako obousměrné jednopruhové komunikace s výhybnami v návrhové kategorii MO2 8/4/20.

Rozšíření profilů komunikací na zákonem požadovaných 8 m je navrženo na úkor dosud nezastavěných pozemků, kde se s ohledem na společný zájem dá očekávat vstřícnost. Posuny uličních čar jsou navrženy pokud možno tak, aby zmenšení stavebních pozemků bylo vyvážené a vždy zajistilo dostatečnou výměru ($\times 1000 \text{ m}^2$) pro předpokládaný počet RD.

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

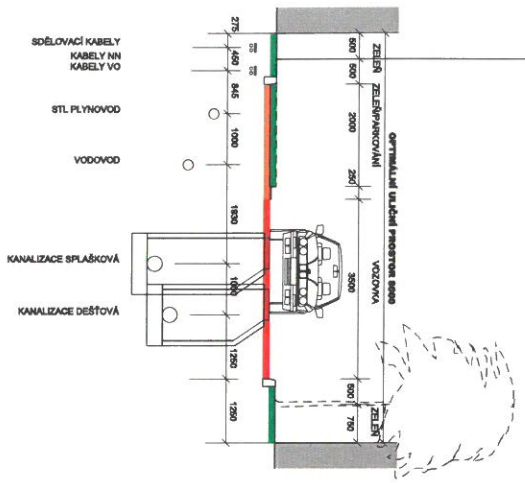
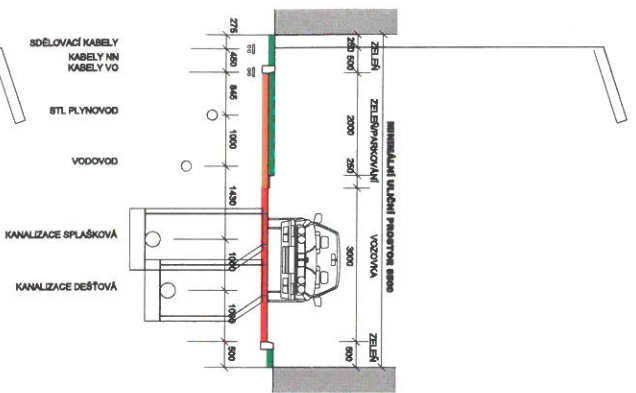
Hlavní dopravní prostor vozovek dopravně zklidněných komunikací zaujímá 4,0 m, chodníky se nenavrhují, případné vyhýbání a objíždění vozidel je možné v celé trase u vjezdů na pozemky, v zelených pásích s možností parkování a v jedné hlavní výhybně (prostor 3 x 7 m) u vjezdu na p.p.č.140.

Bezmotorová doprava je součástí hlavního uličního prostoru. Návrhová rychlost je 20 km/h – režim „obytná zóna“ s vyvýšenými prahy v místech křižovatkových napojení.

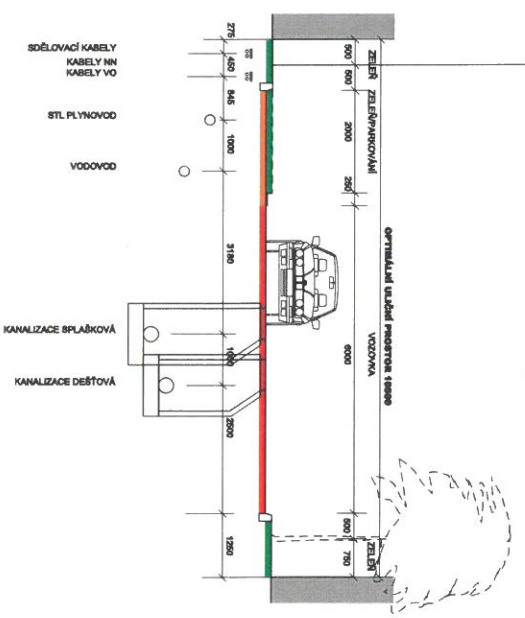
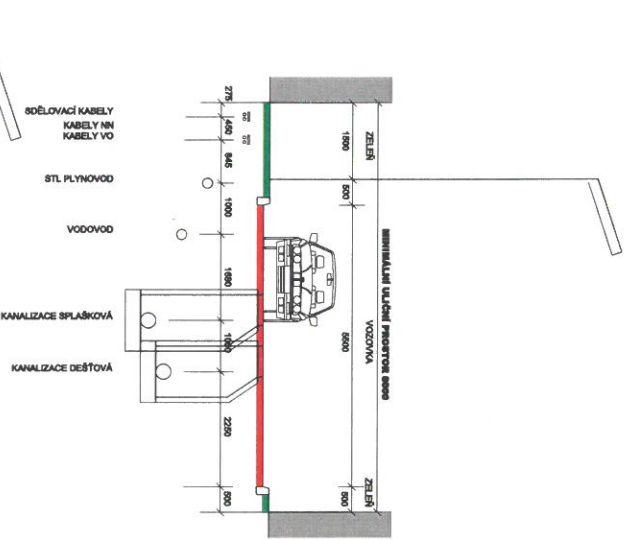
Detailní uspořádání komunikací uvnitř řešeného území je ve studii specifikováno pouze orientačně s ohledem na pouze doporučené umístění stavebních objektů a tím i vstupů a sjezdů na pozemky, uspořádání uličního prostoru je patrné z příložených vzorových příčných řezů.

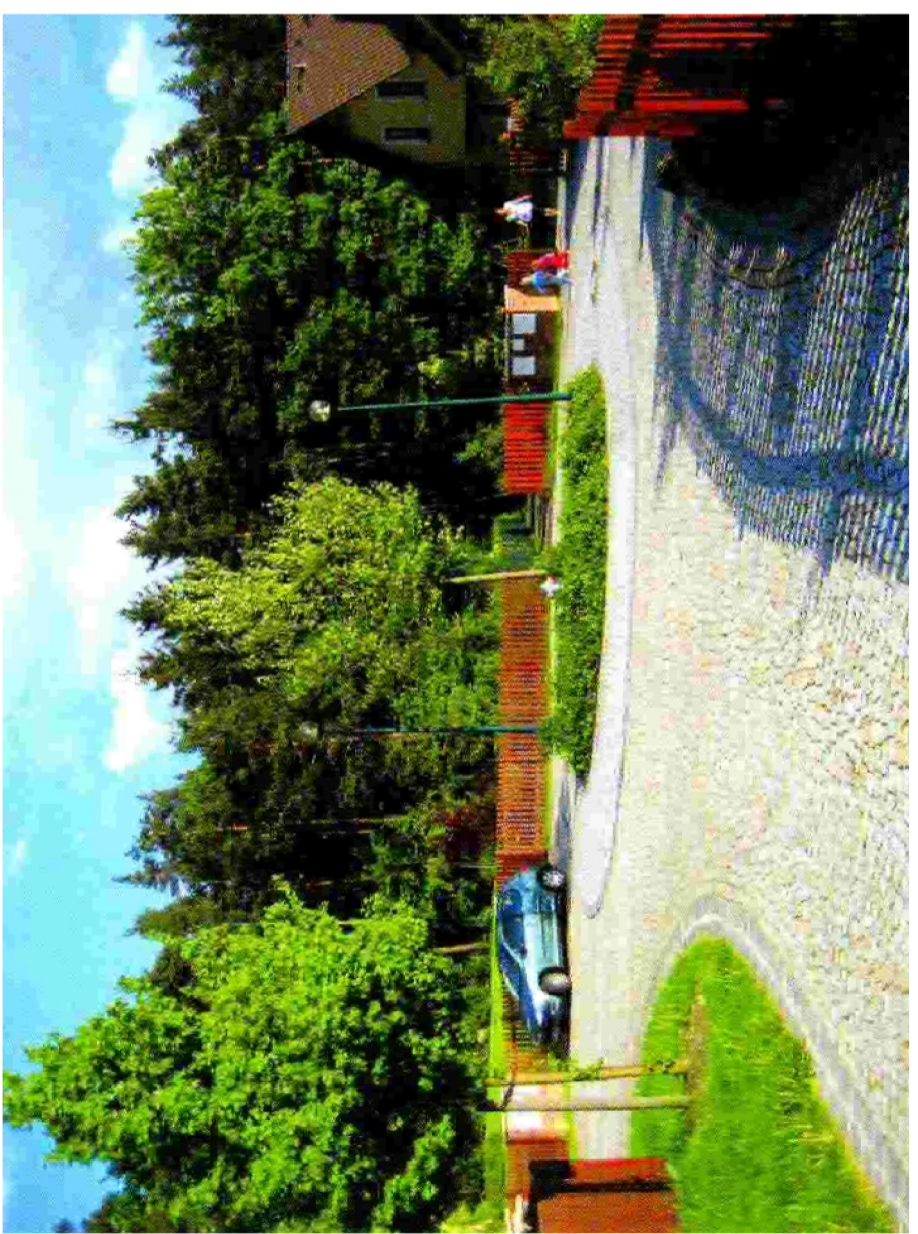
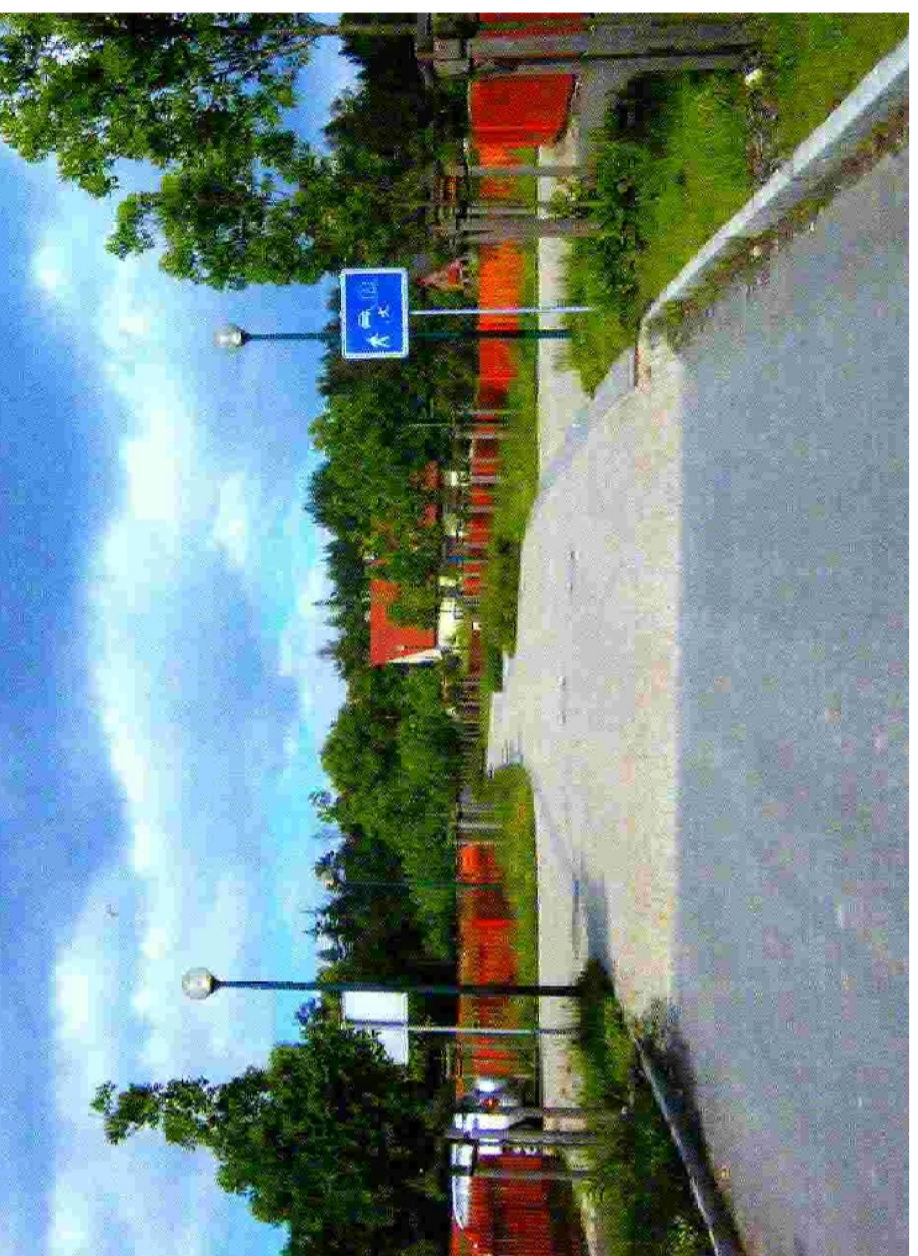
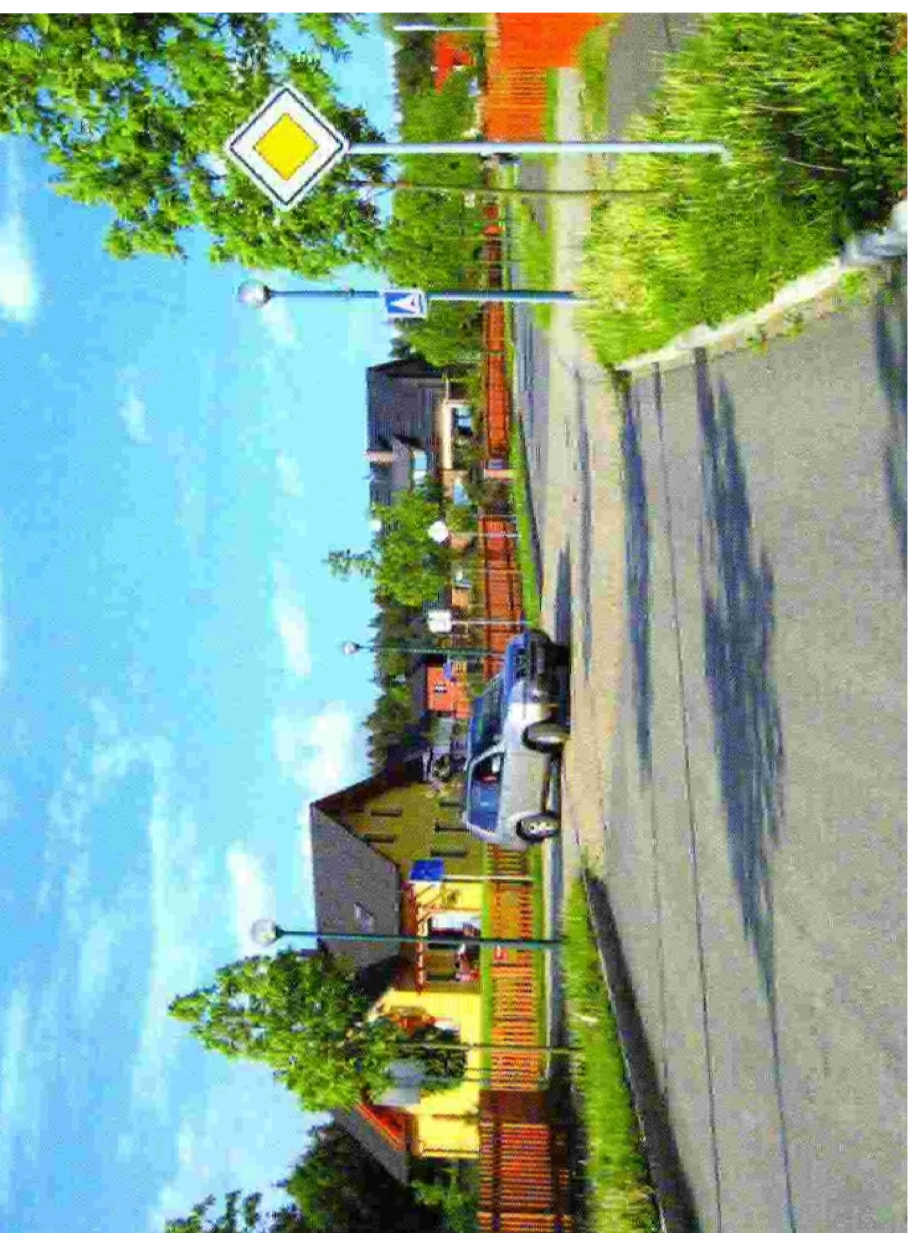
Toto uspořádání umožní dosáhnout veškeré zástavby v lokalitě vozidly těžké požární techniky, záchranných složek i „technologické dopravy“ (výstavba, odvoz odpadu, stěhování apod.).

CHARAKTERISTICKÝ PŘÍČNÝ ŘEZ KOMUNIKACÍ 1:100
ULIČNÍ PROFIL "D" JEDNOSMĚRNÁ



CHARAKTERISTICKÝ PŘÍČNÝ ŘEZ KOMUNIKACÍ 1:100
ULIČNÍ PROFIL "D" OBOUSMĚRNÁ





BEZMOTOROVÁ DOPRAVA, MHD

Návrh dopravy je zpracován tak, aby odpovídajícím způsobem vylepšil situaci i pro pěší a cyklisty zejména z hlediska prostupnosti území.

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.

V západním sousedství lokality probíhá po ulicích Jizerská a Bedřichovská významná cyklotrasa T3020.

V souběhu s ulicí Rudolfovskou k západnímu okraji lokality přichází samostatná cyklistická lyžařská stezka se smluvním právem otáčení na hromadění sněhu vyvezeného rolbami na části pozemku p.č. 145/1, její střet s dopravním napojením RD na pozemku p.č. 139/1 byl vyřešen v DÚR.

Z hlediska MHD je řešené území v současné době i výhledově obsluženo autobusovou linkou DPMLJ na Maliník se zastávkou u České chalupy, docházková vzdálenost do všech míst řešené lokality nepřesahuje cca 250 m, což je dostatečně motivující pro využití MHD na úkor IAD.

DOPRAVA V KLIDU

Trvalá odstavná stání a garáže residentů v počtu cca 14 stání budou řešena ve stavebních objektech pokud možno připojených k objektům RD nebo volně umístěná na pozemcích k nim příslušejících. Parkovací stání pro vozidla návštěvníků lokality v počtu 3 x 2 pro každý uliční blok převyšujícím požadavky ÚPL a ČSN i nad rámec potřeb vlastních RD jsou vymezena v rámci zelených pásů s možností parkování.

HLUK Z DOPRAVY

Rozvojová lokalita je potenciálně zasažena hlukem ze stávajících dopravních koridorů silnic III. třídy vzhledem k tomu, že tam, kde jsou vypočtené hodnoty nepodstatné, OD KÚLK požaduje za hranici izofony považovat hranici 15 m od osy komunikace (reální i hypotetické OP komunikace).

Rozsah hlukové izofony generované hlukem ze stávajících komunikací podle posouzení provedeného pro ÚPL je zakreslen ve Výkresu dopravy (3) a bude pro dotčené stavební pozemky vyžadovat hlukové posouzení chráněných prostorů.

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA**VODOVOD****Výpočet potřeby vody pro návrhovou lokalitu**

Pitná voda						
Denní potřeba vody		obyvatelstvo	100	l/os.den		
		vybavenost	10	l/os.den		
Denní potřeba vody		obyvatelstvo	110	l/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	l/os.den		
					potřeba vody	
OBJEKT	počet jednotek, m ²	celkem (EO, ZAM.)	denní pr. m ³ /den	denní max. m ³ /den	l/s	max.hod. l/s
RD-návrh	6	30	3,30	5,0	0,06	0,12
občanské vybavení-návrh	-	-	-	-	-	-
průmysl-návrh	-	-	-	-	-	-
Celkem	6 RD	30	3,30	5,0	0,06	0,12

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

Vlastníkem a provozovatelem vodovodního systému na území města Liberec je společnost Severočeské vodovody a kanalizace a.s. V řešeném území se soustavná vodovodní síť nevyskytuje, nejbližším systémovým prvkem je vodojem Orion umístěný ve vzdálenosti cca 500 m délkových a 100 m výškových.

Ani při tvorbě ÚPL nebyl vznesen požadavek na návrh napojení místní části Rudolfov na veřejný vodovod města Liberec.

Územní studie navrhuje pro 6 nových stavebních pozemků možnost individuálního zásobování pitnou vodou z vrtaných studen. Tato možnost již byla z hydrogeologického hlediska ověřena v DÚR pro výstavbu rodinného domu na pozemku p.č. 139/1.

Přirozenou podmínkou je, aby následnou dokumentací pro územní nebo sloučené řízení bylo zkoordinováno a zajištěno umístění a vzájemné ovlivnění provozem studen v celé lokalitě.

KANALIZACE

Bilance odpadních splaškových vod odpovídá bilanci pitné vody.

Splašková kanalizace

Vlastníkem a provozovatelem kanalizačního systému na území města Liberec je společnost Severočeské vodovody a kanalizace a.s. V řešeném území se soustavná kanalizační síť nevyskytuje, nejbližším systémovým prvkem je ukončení navrhovaného kanalizačního řadu na horním konci ulice Na Výběžku ve Starém Harcově ve vzdálenosti cca 1.000 m délkových a 160 m výškových.

Ani při tvorbě ÚPL nebyl vznesen požadavek na návrh prodloužení navrhované splaškové kanalizace do místní části Rudolfov.

Systémové odkanalizování stavebních pozemků v lokalitě je z technického i majetkoprávního hlediska komplikované vzhledem k nepřítomnosti i použitelného pozemku pro umístění skupinové ČOV i vhodného recipientu pro zaústění přečištěných odpadních vod.

Proto se v souladu s postupně vydávanými povoleními stavebního úřadu (výstavba RD na pozemku p.č. 139/1) připouští individuální likvidace odpadních vod v domovních čistírnách odpadních vod (DČOV). Přečištěné odpadní vody budou zasakovány na jednotlivých dostatečně velkých pozemcích na základě hydrogeologického posouzení vlivu na čerpání pitné vody, které na by základě dostupných podkladů mělo být příznivé.

Dešťová kanalizace

V lokalitě není vybudována stávající dešťová kanalizace. Severně lokality se nachází nekatastrovaná vodoteč, do níž je zaústěno koupaliště.

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).

Čisté dešťové vody z veřejných prostranství budou pomocí otevřených příkopů umístěných v dostatečně širokých pásech doprovodné zeleně místních komunikací se spády dle konfigurace terénu minimálně 1,0 odváděny do nejnižší části řešeného území na křižovatce místních komunikací.

Zde bude vybudována podzemní retenční nádrž, jejíž technické parametry určí hydrotechnický výpočet. Z retenční nádrže bude zachycená dešťová voda vypouštěna do nekatastrované vodoteče v místě jejího křížení s ulicí U Vleku cca 75 m pod nádrží.

KOMPLEXNÍ POHLED NA ENERGETIKU ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ, ENERGETICKÁ BILANCE

Řešené území, které se rozkládá po obou stranách ulice U Vleku, má neúplnou energetickou vybavenost. Primárně využitelnou energií je zde elektrická energie která je do této části Liberce přivedena kabelovým vedením VN 10 kV jak od Rudolfovské přehrady ta od vodojemu Orion do trafostanice U hřbitova.

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 6 standardních rodinných domů s možností, avšak ne s jistotou podstatného využití obnovitelných zdrojů v řešeném území lze 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 RD.	Elektrická energie	Zemní plyn	Ostatní energie
		Pmax (kW)	Pmax (kW)	Pmax (kW)
RD izolované	6	36	-	60
Celkem	6	36	-	60

ELEKTRICKÁ ENERGIE

Provozovatelem distribuční soustavy (PDS) v širším zájmovém území je ČEZ distribuce a.s. Při jihozápadním a severozápadním okraji řešeného území je do lokality přivedeno kabelové elektrické vedení VN 10 kV zaústěné do trafostanice U hřbitova.

Z trafostanice jsou rozvedeny NN vrchní nebo kabelové rozvody prakticky do všech veřejných komunikací. V řešeném území je kapacita stávajících rozvodů NN pro přímé napojení řešené lokality na elektrickou energii postupně vyčerpávána probíhající zástavbou.

Řešená lokalita může být na tyto rozvody a trafostanici bezprostředně připojena po jejich případném posílení.

Podle oslovených potenciálních stavebníků v lokalitě ČEZ distribuce a.s. zvažuje komplexní rekonstrukci NN rozvodů v lokalitě, která zajistí spolehlivou dodávku elektrické energie do stávajících i navržených RD.

Případně obnovované rozvody NN budou realizovány podle technické dokumentace pořízené PDS jako součást sdruženého koridoru kabelů NN, spojů a VO.

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.

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

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

VYTÁPĚNÍ

Řešená lokalita není v dosahu systému CZT, potažmo SZTE ani rozvodů zemního plynu.

Podle současného trendu bude vytápění lokality řešeno nestandardním i když stále více se prosazujícím způsobem.

Tepelná energie bude získávána pomocí tepelných čerpadel umístěných na vlastním pozemku. Jako doplňkový zdroj tepla bude využita elektrická energie s velkým podílem zisků z fotovoltaiky – tomu odpovídají i výše uvedené bilance energií.

Toto řešení nemůže být alternativně nahrazeno plynifikací lokality, která není pro místní část Rudolfov uvažována.

VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ

Pro soustředěnou zástavbu rozvojové lokality lze počítat s napojením na stávající rozvody, je však třeba zřídit nové zapínací místo, které územní studie navrhuje u trafostanice U hřbitova.

Veřejné osvětlení lokality bude rozvedeno po řešeném území v dopravně zklidněných ulicích.

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, spojů 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 Φ63 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 Schréder (<https://www.artechnic-schreder.cz>). Lze použít i aktuálně dostupné novější prvky.

SPOJE

Podle ÚAP ORP Liberec 2020 řešeným územím neprochází podzemní ani nadzemní optické či metalické komunikační vedení.

Řešené území není dotčeno radioreleovými trasami vedenými obvykle ve výškách, které nemohou být výstavbou RD dotčeny.

Ve vlastní řešené lokalitě budou v souběhu s trasami NN a VO rozvedeny místní telekomunikační rozvody podle zájmu odběratelů 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 na křižovatce ulic Jizerská, Bedřichovská a Rudolfovská, na nějž řešená lokalita bezprostředně navazuje, má přirozený charakter uzlového bodu místní části Rudolfov pro již realizovanou a navazující potenciální obytnou zástavbu a má i potenciál stát se lokálním centrem při využití služeb České chalupy a revitalizovaných stávajících i budoucích penzionů v okolí.

Tomuto cíli může v rámci regulativů ploch bydlení všeobecného v řešené lokalitě nejlépe posloužit potenciální výstavba na pozemku p.č. 145/1 (Ragin), která se nachází nejbližší křižovatce a bezprostředně navazuje na rozsáhlou proluku sídelní zeleně s potenciální funkcí veřejného prostranství.

VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ

Řešená lokalita svojí výměrou méně než 2 ha nezakládá zákonný důvod k návrhu pobytového veřejného prostranství o výměře 5% plochy lokality. S ohledem na charakter lokality jako proluky ve venkovské zástavbě navazující bezprostředně na nezastavitelný pás sídelní zeleně vymezený již v ÚPL, není tento důvod ani věcný.

Malé veřejné prostranství s posezením, schránkami,... je navrženo jako rozšíření prostoru obytné ulice na rozpojení ulice U Vleku v těžišti lokality.

Navíc vymezená část pásu sídelní zeleně může po zkušenostech s povolením provozu rolby na základě oboustranně výhodné dohody sloužit jako neformální veřejné prostranství pro veřejnost i nový ubytovací objekt na pozemku p.č. 145/1 s dětskými herními prvky, přírodními hřišti, ohništěm, možností pouštět draky, skládkou sněhu, otočkou rolby, čekárnou autobusu MHD,

posezením s vyhlídkou a pítkem, stanovištěm sběru tříděného odpadu a nástupním místem na lyžařskou i cyklistickou trasu.

ZELEŇ

Na obvod lokality představující proluku venkovské zástavby navazuje jihozápadním směrem rozsáhlá proluka sídelní zeleně charakteru horské louky využitelná jako veřejné prostranství a jihovýchodním směrem lesní masiv pod Maliníkam.

Samotná zástavba lokality je značně rozptýlená s relativně velkými zahradami osázenými bohatou obytnou zeleně místního i cizokrajného původu.

Navrhuje se osázet pásy doprovodné zeleně v rozšířených prostorech obytných komunikací jednostrannými alejemi původních (ovocných) dřevin malých kulovitých forem, keřovými porosty, resp. květinovými lučními společenstvy respektujícími uložení inženýrských sítí a rozhledové poměry.

Zahrady rodinných domů budou při 80% 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 je až na stavební pozemek vymezený na pozemku p.č. 139/1, pro který je vydáno pravomocné rozhodnutí podle starého ÚP, v souladu s platným ÚPL z roku 2022. S ohledem na tento fakt, na roztroušené vlastnictví proluk soustředěných podél jedné stávající obslužné komunikace, malou rozlohu lokality a jednoznačnost navržené koncepce se nenavrhuje jeho členění na stavební etapy zástavby stavebních pozemků podmíněnou napojením na dopravní a technickou infrastrukturu. Přitom zástavba na p.p.č. 139/1 je na těchto podmínkách nezávislá.

Přirozenou etapizací zůstává podmíněnost uvedení jednotlivých RD do užívání zajištěním napojení na odpovídající dopravní a technickou infrastrukturu.

Aby se předešlo blokování záměrů umístěných dále od napojení na Rudolfovskou ulici, není rekonstrukce komunikace U Vleku jako celku stanovena jako podmínka pro uvedení kteréhokoliv nového hlavního objektu o užívání – postačí vybudování výhybny navržené u vjezdu k p.p.č. 140.

Celková rekonstrukce komunikace podle předem vypracované projektové dokumentace pro lokalitu jako celek včetně rozšíření profilu na sousední pozemky a rekonstrukce NN elektrické rozvodné sítě, veřejného osvětlení a komunikačních kabelů bude předmětem plánovacích smluv uzavíraných postupně s jednotlivými stavebníky na postupně zastavovaných pozemcích.

ORGANIZACE VÝSTAVBY

Zástavba lokality nebude s ohledem na finanční a logistické možnosti jejích vlastníků 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.

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 nezávislá postupná realizace výstavby RD vlastníky příslušných aktuálně zastavovaných pozemků a přijetí rámcových zásad výstavby.

Ty by měly zohlednit možnost zahájit a pokračovat v zastavování lokality na kterémkoli pozemku s tím rizikem, že rozšíření a rekonstrukce komunikace bude realizováno až po případné dohodě většiny stavebníků nebo z rozhodnutí města Liberec s tím 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.

- každý pozemek musí být při uvedení do užívání napojen na stávající, resp. nově vybudovanou technickou infrastrukturu (NN elektrické rozvody podle podmínek PDS) vodovod a odkanalizování je řešeno individuálně,
- 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 stavenišť 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 PODMIŇUJÍCÍCH NÁKLADŮ

- komunikace asfaltová jednopruhová	190 x 4,0 m x 2350,- =	3800000,-
- parkovací stání + vjezdy dlažba	180 m ² x 1200,- =	216000,-
	souvislý keřový pokryv	1000 m ² x 450,- = 450000,-
- doprovodná zeleň zatravnění	600 m ² x 300,- =	180000,-
	alej menších dřevin	22 ks x 13000,- = 286000,-
- případné posílení trafostanice o 40 kW		ČEZ distribuce
- rekonstrukce NN elektrických rozvodů		ČEZ distribuce
- veřejné osvětlení - rozvody	190 m x 800,- =	152000,-
- veřejné osvětlení - svítidla	7 ks x 20000,- =	140000,-
- spojové vedení - rozvody		poskytovatelé
- vodovodní studny	7 ks	individuálně
- DČOV + zasakování	7 ks	individuálně
Celkem		5224000,- Kč
- stavba rodinného domu pro vlastní bytovou potřebu	6 ks	6000000,- Kč

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

Územní studie Liberec ÚS 2 U Vleku obsahuje:

- 17 stran textu návrhu
- 3 strany textu odůvodnění
- 5 výkresů grafické části formátu A3

ODŮVODNĚNÍ

J SOULAD SE ZADÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

Pořízení územní studie lokality Liberec ÚS2 – U Vleku je vyvoláno potřebou umístění nové individuální zástavby v lokalitě exponované z hlediska ochrany krajiny při sladění zájmů soukromých vlastníků 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 rozvojových ploch Z2.49.BO, Z2.50 BO a Z2.79 BO v součtu přesahuje 1 ha.

Pro zpracování územní studie vytvořil Odbor územního plánování – oddělení úřadu územního plánování Magistrátu města Liberec v září 2022 zadání – zpracovatel Ing. Šárka Brožková. Požadavky zadání jsou beze zbytku splněny.

Studie řeší plochy pro bydlení individuálního charakteru z hlediska způsobu zastavění, umístění, velikosti a tvaru stavebních objektů, podmíněnosti rozšířením stávající místní komunikace pro dopravní obsluhu objektů i dopravního napojení na širší komunikační kostru, veřejná prostranství a zeleň, možnost individuálního řešení technické infrastruktury.

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 vlastníků s celoměstským zájmem na stanovení koncepce atraktivní lokality v okrajové poloze vč. zajištění prostupnosti území.

S ohledem na specifiku lokality bylo po dohodě upuštěno od zpracování výkresu etapizace.

K SOULAD S NADŘAZENÝMI DOKUMENTY

ÚPL

<https://www.uzemniplanliberec.cz/>

Nově platný územní plán Liberec z roku 2022 (ÚPL) v řešeném území lokality Liberec ÚS2 – U Vleku navrhuje doplnění řídkce zastavěného území místní části Rudolfov rozvojovými zastavitelnými plochami bydlení všeobecného (BO) pro výstavbu rodinných domů v prolukách.

Rozvojová lokalita je v současné době tvořena zemědělsky nevyužívanými prolukami podhorských luk postupně zarůstajících sukcesní zelení nebo přeměňovaných v rekreační zahrady bez staveb prakticky oplocené obklopujícími pozemky stávajících RD..

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. Územní studie je v souladu s dílčími prvky závazné části platného ÚPL kromě p.p.č. 139/1, kde je vydáno pravomocné rozhodnutí podle minulého ÚP a dosud nebyla příležitost ho do nového ÚPL promítnout.

ZÚR LK

<https://oupsr.kraj-lbc.cz/page2416/Uzemne-planovaci-dokumenty-kraje/zasady-uzemniho-rozvoje-libereckeho-kraje/uplne-zneni-zasad-uzemniho-rozvoje-libereckeho-kraje-ve-zneni-aktualizace-c-1>

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

https://www.mmr.cz/getmedia/408dfd7d-ae56-44a2-a73b-2dea219355d5/Uplne_zneni_PUR_CR_zavazne_od_20210901.pdf.aspx?ext=.pdf

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 proluk venkovské zástavby stabilizované městské části Rudolfov – 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 přesněním parcelace v návaznosti na vymezení veřejných prostranství zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území regulací účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

Studie stanovením podmínek pro výstavbu 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 přiměřenou 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

<https://www.liberec.cz/cz/obcan/urad/odbory-magistratu/kancelar-architektury-mesta/dokumenty/manual-verejnych-prostranstvi-pro-mesto-liberec-mestske-povrchy.html>

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 jednotlivých záměrů.

Zásady SML pro výstavbu ve městě

<https://www.liberec.cz/cz/obcan/urad/odbory-magistratu/kancelar-architektury-mesta/dokumenty/zasady-sml-pro-vystavbu-ve-meste.html>

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

<https://www.liberec.cz/cz/obcan/urad/odbory-magistratu/kancelar-architektury-mesta/dokumenty/zasady-statutarniho-mesta-liberec-pro-spolupraci-investory-rozvoji-verejne-infrastruktury.html>

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.

Sada opatření statutárního města Liberec ve vybraných oblastech na území města, která byla schválena 2. Zastupitelstvem města usnesením č. 73/2022 dne 24. 2. 2022.

<https://podklady.liberec.cz/?controller=open&action=zm&treepath=2022&contentpath=2022%2F2022-02-24+ZM+2>

V případě územní studie, kdy majitelé řešených pozemků předpokládají realizaci pouze studií předepsaného podílu na podmiňující infrastruktuře a následnou výstavbu RD pro vlastní potřebu, „Zásady“ nepočítají s příspěvkem na výstavbu RD ani nestanoví parametry pro případný příspěvek za budování infrastruktury řešeného území.

L 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 formu a rozsah archivována u zpracovatele územní studie a předána pořizovateli pouze jako součást elektronického vyhotovení územní studie.