

**IKA Veselý & partneři, a.s.**

- Projektová činnost ve výstavbě  
- Technicko - organizační činnost v oblasti požární ochrany  
- Poskytování služeb v oblasti bezpečnosti a ochrany zdraví při práci

Jablonecká 7/22  
460 05 Liberec V - Kristiánov  
Tel. +420 775 005 141  
E-mail: ales.vesely@ikavesely.cz

# ÚZEMNÍ STUDIE Tyršův vrch

Dílčí část : ÚZEMNÍ STUDIE – TEXTOVÁ ČÁST  
Objekt – název a adresa : Soubor RD Tyršův vrch, k.ú. Vratislavice nad Nisou (785644)  
Stupeň : ÚZEMNÍ STUDIE

**ZPRACOVATEL:**

Zpracovatel - název, adresa firmy : IKA Veselý & partneři, a.s., Jablonecká 7/22, 460 05 Liberec V - Kristiánov  
- vypracoval : Ing. Daniel Fadrhonc, Bc. Karolína Marešová  
- mobil : +420 775 382 443  
- e-mail : daniel.fadrhonc@ikavesely.cz  
- autorizovaná osoba : Ing. Daniel Fadrhonc, Autorizovaný inženýr ČKAIT – 0501348

**INVESTOR:**

Objednatel - název : DP REAL IMMO Tyršův vrch, s.r.o.  
- adresa : Preslova 700/76 – Stránice, 602 00 Brno  
- tel. / GSM : - - -

**ČÍSLO VÝTISKU**

1 2 3 4 5 6 7 8 9 0

Datum : únor 2024  
Číslo zakázky :

---

## **OBSAH**

Výchozí podmínky a podklady  
Hlavní cíle a účel územní studie

### **A. VYMEZENÍ ZÁJMOVÉHO ÚZEMÍ**

Vymezení řešeného území  
Seznam pozemků v řešeném území

### **B. URBANISTICKÁ KONCEPCE LOKALITY**

### **C. URČENÍ HODNOT A LIMITŮ ÚZEMÍ**

### **D. PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ**

### **E. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY**

Dopravní infrastruktura  
Technická infrastruktura  
Energetická infrastruktura  
Návrh řešení veřejných prostranství a veřejné zeleně

### **F. PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ**

Prostorové regulativy  
Vymezení rodinných domů a opatření

### **G. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ**

### **H. PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ A PRO POŽÁRNÍ OCHRANU**

### **I. PODMÍNKY PRO NAPOJNÍ STAVEB NA VEŘEJNOU DOPRAVNÍ A TECHNICKOU INFRASTRUKTURU**

### **J. DOKLADOVÁ ČÁST**

Stanoviska příslušných správců sítí

### **K. VÝPOČET KOEFICIENTŮ ROZVOJOVÝCH PLOCH**

### **L. GRAFICKÁ ČÁST**

Výkres širších vztahů

<b>Hlavní výkres</b>	<b>M1:1000</b>
<b>Výkres koncepce technické infrastruktury</b>	<b>M1:1000</b>
<b>Výkres koncepce veřejných prostranství a veřejné zeleně</b>	<b>M1:1000</b>
<b>Výkres koncepce dopravy</b>	<b>M1:1000</b>
<b>Výkres etapizace</b>	<b>M1:1000</b>
<b>Výkres schématických řezů komunikací</b>	<b>M1:50</b>

## Výchozí podmínky a podklady

- Zadání územní studie „**ÚS 6 – Vratislavice nad Nisou – U Studánky**“
- Územní plán Liberec – Úplné znění územního plánu po vydání změny Z1-B, Z1-C; nabytí účinnosti 29.9. 2023

## Hlavní cíle a účel územní studie

Podkladem pro zpracování územní studie bylo zadání zpracované odborem územního plánování Magistrátu města Liberec v únoru 2023.

Účelem pořízení územní studie „**ÚS 6 – Vratislavice nad Nisou – U Studánky**“ (dále jen „územní studie“) je ověření optimálního využití návrhové plochy určené pro bydlení včetně řešení její obsluhy a napojení na veřejnou a technickou infrastrukturu. Řešení územní studie zohlední:

1. 9x RD, které již byly povoleny stavebním povolením MML, odbor stavební úřad ze dne 10.1. 2022
2. Komunikaci k povoleným 9x RD, která byla již povolena stavebním povolením MML, odbor stavební úřad ze dne 1.3. 2022
3. Navrženou technickou infrastrukturu k 9x RD
4. Stávající RD v řešeném území

Celkově hlavním cílem řešené územní studie navrhnout rozmístění objektů rodinných domů, posouzením a prověřením optimálního řešení lokality. Dopravní a technické napojení objektů rodinných domů na stávající komunikace a inženýrské sítě. Součástí řešeného území je dále vymezení veřejných prostranství.

Zpracovaná územní studie bude po jejím schválení zaevidována v evidenci územně plánovací činnosti a bude sloužit jako podklad pro rozhodování v území.

## A. VYMEZENÍ ZÁJMOVÉHO ÚZEMÍ

### Vymezení řešené plochy

Řešené území je vymezeno dle grafické části zadání územní studie. Vychází z ploch vymezených v územním plánu jako plochy změn s podmínkou zpracování územní studie.

Územní studie je pořízena zejména pro plochu přestavby:

- zastavitelné plochy bydlení všeobecné (BO) - Z5.59.BO.1.10.80.v, Z5.60.BO.1.10.80.v, Z5.62.NO.1.10.80.v, Z5.63. BO.2.15.70.p
- veřejná prostranství a převahou zpevněných ploch (PP) - Z5.61.PP

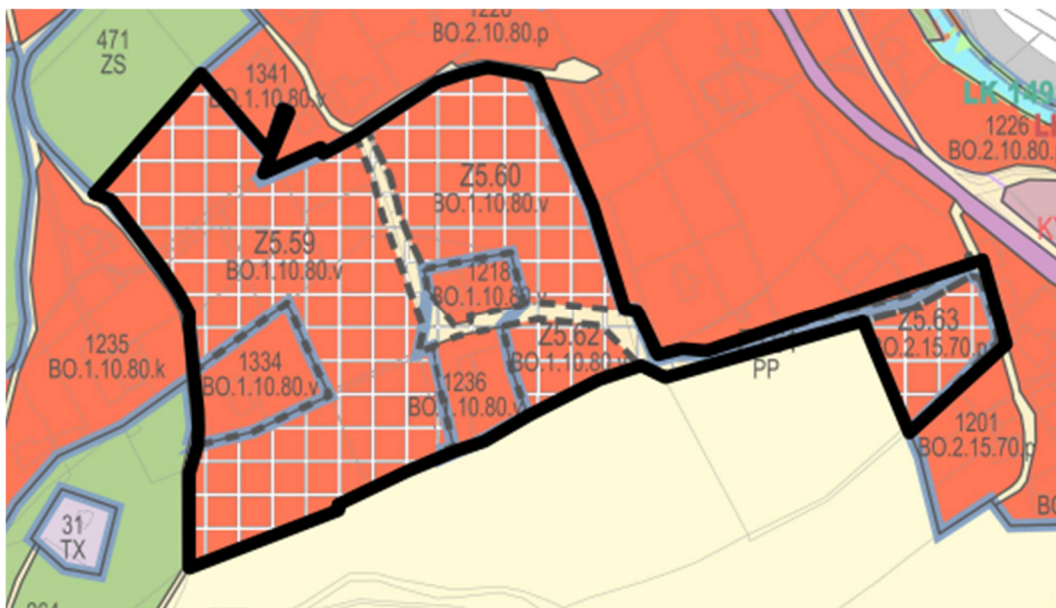
Lokalita se nachází v městském obvodu Vratislavice nad Nisou. Jedná se o nezastavěný prostor, který je ohraničen ze západu ulicí Tyršův vrch, ze severu a jihu část území ohraničuje ulice U Studánky. V řešeném území se již nachází stávající tři rodinné domy.

Řešené území vymezené dle územní studie zahrnuje zejména pozemky p.č. 2867, 2837/3, 2796/1, 2796/3, 2795/2, 2795/1, 2793, 2788, 2787, 2786/1, 2874/14, 2880/1, 2880/2, 2874/11, 2879/3, 2911/2, 2911/1, 2879/2, 2874/10, 2874/30, 2874/29, 2874/26, 2874/25, 2874/3, 2874/27, 2874/28, 2874/6, 2874/8 v k.ú.

Vratislavice nad Nisou. Jedná se o plochu cca 41 312 m<sup>2</sup>. Vlastnictví pozemků je podrobně řešeno v kapitole „Seznam pozemků v řešeném území“ a je graficky vyznačeno v obr. 2 Majetkoprávní vztahy.

Pozemky dotčené záměrem jsou převážně ve vlastnictví soukromých vlastníků, kromě pozemků p.č. 2911/1, 2874/11, 2787, 2788, 2796/1, 2796 a 2837/3, které jsou ve vlastnictví Statutárního města Liberec.

Vymezení řešeného území je graficky znázorněno na obr. 1 a v celé grafické části, která je přílohou této dokumentace.



Obr. 1 Hranice řešeného území v územním plánu

### Seznam pozemků v řešeném území

katastrální území	parcelní číslo	vlastnické právo
Vratislavice nad Nisou (785644)	2874/8	Radka Mocová, Jarní 139/22, Liberec XII-Staré Pavlovice, 460 01 Liberec
	2874/6	Václav Škoda, U Cihelny 1456, Liberec XXX-Vratislavice nad Nisou, 463 11 Liberec
	2874/28, 2874/27, 2874/3, 2874/25, 2874/26, 2874/29, 2874/30	Ing. Michal Schneider, Nad Školkou 5033, Proseč nad Nisou, 468 04 Jablonec nad Nisou
	2787, 2788, 2874/11, 2911/1, 2796/1, 2796/3, 2837/3	Statutární město Liberec, nám. Dr. E. Beneše 1/1, Liberec I-Staré Město, 460 01 Liberec

**IKA Veselý & partneři, a.s.**

- Projektová činnost ve výstavbě
- Technicko - organizační činnost v oblasti požární ochrany
- Poskytování služeb v oblasti bezpečnosti a ochrany zdraví při práci

Jablonecká 7/22  
460 05 Liberec V - Kristiánov  
Tel. +420 775 005 141  
E-mail: ales.vesely@ikavesely.cz

	2874/10	SJM Václav Škoda a Květa Škodová, U Cihelny 1456, Liberec XXX-Vratislavice nad Nisou, 463 11 Liberec
	2879/3, 2911/2, 2879/2,	SJM Rudolf Kusko a Dana Kusková, Tyršův vrch 507, Liberec XXX-Vratislavice nad Nisou, 463 11 Liberec
	2880/1	Ing. Jan Václavík, Kozinova 1024/17, Liberec I-Staré Město 460 01 Liberec
	2880/2, 2867	¼ Iva Cervanová Červinková, Krásný Les 261, 464 01 Krásný Les ¼ Dagmar Slezáková, Prosečská 500, Liberec XXX-Vratislavice nad Nisou, 463 11 Liberec ¼ Eva Vodsedálková, Prosečská 500, Liberec XXX-Vratislavice nad Nisou, 463 11 Liberec ¼ Eva Zenknerová Wojciechowski, Nad Kyselkou 852, Liberec XXX-Vratislavice nad Nisou, 463 11 Liberec
	2874/14	SJM Ing. Jan Havel a Ing. Radka Havlová, Polní 3454/47 466 01 Jablonec nad Nisou
	2793	Josef Kotyk, U Studánky 503, Liberec XXX-Vratislavice nad Nisou, 463 11 Liberec
	2795/2	Zdeněk Čulaga, U Studánky 501, Liberec XXX-Vratislavice nad Nisou, 463 11 Liberec
	2795/1, 2786/1	DP REAL IMMO Tyršův vrch, s.r.o., Preslova 700/76, Stránice, 602 00 Brno

---

## **B. URBANISTICKÁ KONCEPCE LOKALITY**

### **Idea a koncept**

Hlavní myšlenkou návrhu je funkční bytová zástavba v návaznosti na novou komunikaci. V rámci řešeného území je navržena funkční cestní síť pro napojení lokality systémem zklidněných komunikací, vč. účelových komunikací k jednotlivým pozemkům v dotčeném území. Lokalita je doplněná o významné plochy parkových úprav. Plochy budou sloužit jako veřejné prostranství.

### **Urbanistické a architektonické řešení lokality**

Návrh člení řešený prostor jednotlivé pozemky s RD. Na severní a jižní straně území se nachází „veřejná zeleň a prostranství“ jež zahrnuje veřejné zelené plochy. V území se již nachází tři RD, které jsou doplněny o návrh řešení umístění dalších RD, které zaplní stávající široké proluky mezi objekty. Lokalita je potenciálním klidným obytným místem se zklidněnou komunikací, kterou budou využívat převážně obyvatelé RD. V územním plánu řešené území spadá do funkční plochy BO – bydlení všeobecné (Z5.59, Z5. 60, Z5.62, Z5.63) a PP – veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (Z5.61). V souladu s regulativy plochy bydlení všeobecné, která zaujímá téměř celé řešené území, jsou v pásu bezprostředně navazujícím na komunikaci v řešeném území zachovány pozemky ochranné a doprovodné zeleně – jak na soukromých pozemcích jako součást zahrad rodinných domů, tak na veřejných pozemcích jako součást veřejných prostranství. Součástí návrhu jsou i dvě obslužné komunikace, první slepá komunikace vedoucí z ulice Prosečská a obsluhující východní část území a druhá komunikace v západní části propojující ulice Tyršův vrch a U Studánky, realizované v souladu s ÚP. Navržená koncepce lokality přebírá a respektuje obslužné komunikace a stávající RD těsně za hranici řešeného území. Součástí návrhu lokality je doplnění inženýrských sítí pro budoucí objekty RD sloužící k bydlení. Budoucí rozvoj lokality byl také hlavním důvodem pro pořízení územní studie.

## **C. URČENÍ HODNOT A LIMITŮ ÚZEMÍ (URBANISTICKÝCH, ARCHITEKTONICKÝCH, HISTORICKÝCH APOD.)**

### **Vazby řešeného území na širší okolí**

Řešené území přímo navazuje na ulice Prosečská, Tyršův vrch a U Studánky, které představují hlavní dopravní vazbu pro lokalitu. Souběžně s ulicí Tyršův vrch vede hlavní pěší turistická trasy z/ do centra městského obvodu Vratislavice nad Nisou. Celý prostor má blízké napojení na silnici I/14 přes ulici Prosečská. Vlivem koridoru průtahu silnice I/14 v blízkosti území je lokalita nadstandardně napojena na rychlostní silnici směřující směrem do centra Liberce nebo do Jablonce nad Nisou. Na východní a částečně severní hranici řešeného území je lokalita ohraničena již stávající zástavbou rodinných domů podél ulice U Studánky. Dále se uprostřed území nachází solitérní RD. Při západní hranici je území limitováno dalšími dvěma solitérními objekty RD. Z hlediska širších vazeb a s ohledem na svou polohu tvoří řešené území prostor okrajové části města Liberec. Proto byly v ÚP rozvojové plochy mezi ulicemi Prosečská a Tyršův vrch, v návaznosti na sjednocení a dostavbu lokality, zařazeny do rozvojových ploch bydlení všeobecného. Výkres širších vztahů není zmenšeninou zákresu koncepce řešení z Komplexního urbanistického návrhu vč. regulací, nýbrž zobrazuje vazby na širší okolí z generalizovaného pohledu platného ÚP a hranice řešeného území.

---

## Specifické charakteristiky, hodnoty řešeného území

Jedná se o území v okrajové části města. Území je situováno do výhodné dopravně obslužné pozice, jak automobilové, MHD, tak pro pěší. Tato lokalita okrajové části Liberce se nachází v blízkosti hlavní dopravní příjezdové trasy od silnice I/14. Lokalita je obklopena roztroušenou zástavbou stávajících RD. Řešená lokalita má nesporné urbanistické hodnoty:

- těsná vazba na hlavní příjezdovou trasu od centra,
- součást zastavěného území,
- západní stranu území lemuje žlutá turistická trasa,
- v blízkosti se nachází místo významného pohledu na sídlo,
- v docházkové vzdálenosti od území se nachází sakrální stavby (kříže), krajinářsky cenné stromy, venkovský dům, městský dům samostatně stojící
- většina území se nachází v pramenné oblasti

Řešené území je ve svahu, od východu na západ se území zvedá celkem prudce. Lokalita je vůči přilehlým komunikacím v přímé výškové návaznosti.

Celé řešené území je částečně obklopeno množstvím zeleně a stávající zástavbou, jinak se jedná o nedotčené plochy - má potenciál dotvořit lokalitu a navázat na okolní stabilizované plochy, doplnit urbanistickou strukturu dané lokality, dotvořit systém veřejných prostranství a zelených ploch a zatraktivnit tuto část města pro jeho obyvatele. Lokalita je však i přes svoji atraktivitu dosud téměř nevyužívaná, využití některých částí území je pouze od obyvatel stávajících rodinných domů.

Hlavní limity využití:

- území se nachází ve zranitelné oblasti vztahující se k záplavovému území dle ÚAP ORP Liberec
- vnitřkem řešeného území prochází venkovní vedení VN 35 kV s ochranným pásmem sedm metrů na každou stranu
- vnitřkem řešeného území prochází venkovní vedení NN 1 kV, které bude muset být v části území přeloženo z důvodu návrhu zástavby v místě vedení NN
- vnitřkem řešeného území částečně prochází podzemní vedení plynovodu STL s ochranným pásmem jeden metr na každou stranu
- částí řešeného území na západě prochází podzemní vedení plynovodu VTL s ochranným pásmem čtyři metry na každou stranu
- jihozápadní část území je dotčena rizikem srůstání sídel
- celá východní část území a severozápadní část se nachází ve střetu záměrů s limitem hygienickým (ZLh\_60-63)
- přes celé území prochází radioreleový spoj

Uvedené limity využití území vyplývají z ÚAP ORP Liberec a doplňkových průzkumů a rozborů, spolu s dalšími zákonnými limity jsou návrhem studie respektovány.

## Etapizace

Výstavba je ideově rozdělena do 3 etap. Zákres etapizace viz výkres 06.

Jednotlivé etapy jsou na sobě nezávislé a proto je možné provádět je jednotlivě nebo společně.

Každá etapa je podmíněna výstavbou dopravně-technické infrastruktury. Jedná se tedy o výstavbu inženýrských sítí a následně přístupových komunikací tak, aby možné pokračovat s výstavbou jednotlivých objektů pro bydlení.

## D. PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

Z návrhu funkčních ploch vyplývá soubor podmínek pro využití lokality tak, aby byla respektována základní prostorová a funkční koncepce.

Řešené území je tvořeno plochami bydlení všeobecné Z5.59, Z5.60, Z5.62, Z5.63 a plochou veřejná prostranství Z5.61 s převahou zpevněných ploch Z5.61. Územní studie upřesňuje toto „hrubé“ členění územního plánu na podrobnější funkce, vždy však v souladu s regulativy územního plánu:

- Plochy / pozemky doprovodné zeleně na soukromých pozemcích – jsou na plochách bydlení všeobecného „legalizovány“ podle možností základní vybavenosti ploch zastavěných a zastavitelných, protože jinak by nemohly být k realizovaným rodinným domům přičleněny jejich obytné zahrady.
- Plochy / pozemky doprovodné zeleně na veřejných pozemcích – jsou na plochách bydlení všeobecného „legalizovány“ podle možností základní vybavenosti ploch zastavěných a zastavitelných, protože toto území zatížené limity nelze využít pro hlavní resp. přípustné využití.
- Plochy / pozemky parkových úprav na veřejných pozemcích – jsou na plochách bydlení všeobecného „legalizovány“ podle možností základní vybavenosti ploch zastavěných a zastavitelných, protože město má zájem část rozvojových ploch v tomto území věnovat parkovým úpravám.
- Plochy / pozemky veřejných prostranství (komunikace zklidněné a komunikace bezmotorové) jsou na plochách bydlení všeobecného a veřejného prostranství „legalizovány“ podle možností základní vybavenosti ploch zastavěných a zastavitelných, protože zajišťují obsluhu pozemků v plochách.
- Plochy / pozemky místních komunikací na soukromých plochách jsou na plochách bydlení všeobecného „legalizovány“ podle možností základní vybavenosti ploch zastavěných a zastavitelných, protože zajišťují obsluhu pozemků v plochách.
- Plochy / pozemky bydlení všeobecného tvoří hlavní stabilizovanou funkci dané plochy, která po provedených úpravách tvoří nadpoloviční část rozvojové plochy Z5.59, Z5.60, Z5.62, Z5.63 – viz. soulad s ÚPD. Výstavba v území bude respektovat nově vymezené plochy veřejné zeleně. Objekty jsou navrženy s funkcí bydlení, vyhovující funkčnímu využití plochy BO dle územního plánu města Liberec.

## E. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

### Dopravní infrastruktura

Z hlediska širších vztahů se řešené území nachází na jihovýchodním okraji města Liberec v přímém dosahu silnice I/14 vedoucí od sjezdu na Vratislavice nad Nisou do Jablonce nad Nisou.

Do budoucna s případným rozvojem obytné zástavby v řešeném území potvrzeném novým územním plánem a při nárůstu dopravy, jsou respektovány hranice koridoru zastavitelné plochy (Z5.61) pro dosud nezpochybněnou přípojnou větev z Prosečské ulice na průtah I/14.

#### ▪ Dopravní síť řešeného území

Základní dopravní síť řešeného území tvoří obslužné komunikace - ve východní části území je ulice zaslepená u posledních objektů RD severním směrem, dále na východní straně je ulice Prosečská, napojená na průtah I/14. Komunikace ideově vychází z návrhu východní části lokality dle požadavků ÚP, avšak fakticky je vybudována v poněkud odchýlené stopě v souladu již vydaným stavebním povolením. V západní části území obslužná komunikace propojuje na severu ulici U Studánky a na západě ulici Tyršův vrch. Návrh územní studie předpokládá možné propojení mezi západní a východní částí řešeného území bezmotorovou komunikací mezi pozemky RD. Průjezdná komunikace skrze území je ve stávající trase



místní komunikace obsluhována s krajnicí, jednopruhová, obousměrná o šířce hlavního dopravního prostoru 3,5 m vedenou jako „obytná zóna“ a návrhové rychlosti 20 km/h. Hlavní dopravní vjezdy jsou vedeny buď z východu z ulice Prosečská nebo ze západu z ulice Tyršův vrch, která zokruhována s ulicí U Studánky na severu. Na stranách těchto vjezdů jsou vymezeny možné plochy pro odstavování vozidel – pro návštěvníky rezidentů lokality. Přesná podoba bude upřesněna v rámci samostatného výkresu dopravy. Na dopravně zklidněnou komunikaci navazují místní komunikace, které zajišťují dopravní obsluhu na soukromých pozemcích k RD.

#### ▪ Bezmotorová doprava, MHD

Návrh dopravy je zpracován tak, aby odpovídajícím způsobem vylepšil situaci i pro pěší a cyklisty. Při stavebním uspořádání ulice propojující Tyršův vrch a U Studánky „obytné ulice“ je obecně zajištěn bezpečný průchod a průjezd pro všechny účastníky provozu vč. bezmotorové dopravy řešeným územím ve všech směrech. Další pěší průchod je zajištěn mezi parcelami p.č 2789 a 2794, který se nachází v územní rezervě a je zde již z minulosti vyšlapaná cesta pro chodce. Nejbližší hlavní cyklistická trasa je vedena po ulici Prosečská a dále po ulici Za Kinem, v přímém kontaktu s hlavní komunikací směřující do centra města.

Z hlediska MHD je řešené území v současné době i do budoucna obslouženo z autobusových zastávek „U Lesa“ v ulici Pampelišková a „Vratislavice nad Nisou-Kyselka“ v ulici Prosečská. Území je obslouženo i tramvajovou zastávkou „Kyselka“ v ulici Prosečská. Docházková vzdálenost do všech míst z řešené lokality je do 500 m, což však je dostatečně motivující pro využití MHD na úkor IAD. Zvýšení podílu MHD bude závislé na výhledovém zavádění netradičních forem dle ekonomických možností města.

#### ▪ Odstavování vozidel

Trvalá odstavná stání a garáže obyvatel rodinných domů jsou součástí objektů RD nebo pozemků k nim příslušejících. Pro rozšíření možností odstavování a parkování vozidel rezidentů a návštěvníků lokality bude na navržených místních komunikacích na soukromých pozemcích se zavedením režimu „obytné ulice“ umožněno odstavení vozidel v rozšířených úsecích, které budou definovány až v dalších stupních projektové přípravy.

- počet jednotek nad 100 m<sup>2</sup> podlahové plochy (2x parkovací stání/ jednotka): 29x RD → 58x parkovací stání

- 58x parkovací stání → 90% vázané = 52x parkovací stání  
→ 10 % návštěvnícké = 6x parkovací stání

### Technická infrastruktura

Přímo v řešeném území je územní studií uvažována nová výstavba. Stávající objekty RD na stabilizovaných plochách uvnitř hranic řešeného území, které již dříve řešily napojení na technickou infrastrukturu a poskytly podklady pro zpracování ÚS, nejsou bilancovány.

#### ▪ Vodovod

Město Liberec je zásobeno pitnou vodou z oblastního vodovodu a z místních zdrojů. Vlastníkem vodovodního systému v řešeném území jsou Severočeské vodovody a kanalizace, a.s., provozovatelem Severočeské vodovody a kanalizace, a.s., oblastní závod Liberec.

Po jižní hranici, části severní hranice a u západní hranice řešeného území prochází kapacitní přiváděcí řad z vodojemu i rozváděcí řad, na který je napojena síť uličních vodovodních řadů v lokalitě. Tato síť obsluhuje nové rodinné domy realizované v řešeném území. Nepřipouští se individuální zásobování vodou.

Veškeré uliční řady budou realizovány z trub plastových HDPE 90, jednotlivé vodovodní přípojky 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).

#### ▪ Splašková kanalizace

Vlastníkem veřejné kanalizace v území jsou Severočeské vodovody a kanalizace, a.s., provozovatelem společnost Severočeské vodovody a kanalizace a.s., oblastní závod Liberec.

Na západní straně od hranice řešeného území prochází přes travnaté pozemky a dále východním směrem od hranice řešeného území v ulici Prosečská. Připojením do ulice Tyršův vrch kanalizační řad zkapacitní obytnou zástavbu RD v západním sektoru řešeného území. Připojením do ulice Prosečská kanalizační řad zkapacitní obytnou zástavbu RD ve východním sektoru řešeného území. V ulici Tyršův vrch je napojen na hlavní kanalizační stoku.

Na stávající kanalizační řad jsou napojeny kanalizační přípojky k jednotlivým stavebním objektům v lokalitě přes nový veřejný kanalizační řad navržený v nových veřejných komunikacích zpřístupňující rodinné domy realizované těsně za hranicí řešeného území. Tento řad je do ÚS zakreslen podle podkladů poskytnutých investorem, což zajišťuje soulad navrženého řešení s koncepcí širšího území v územní studii. To je také jedním z hlavních důvodů pro pořízení územní studie.

Veškerá nová kanalizace bude realizována jako oddílná kanalizace vedená nově navrženými uličními profily nebo přes pozemky, všeobecným požadavkem je, pokud možno nezaústňovat do stávající jednotné kanalizace žádné další dešťové vody.

Nově navržené uliční splaškové stoky budou provedeny z materiálu KTH DN 300, odvod odpadních splaškových vod z jednotlivých nemovitostí bude zajištěn samostatnými kanalizačními přípojkami, které budou napojeny na nové veřejné stoky, nové gravitační a tlakové kanalizační přípojky budou provedeny z trub DN 150, resp. dle budoucí projektové dokumentace.

#### ▪ Dešťová kanalizace

Stávající dešťová kanalizace v lokalitě vybudována není. Pro odvádění srážkových vod z komunikací v řešeném území se navrhuje vybudování dešťové kanalizace, která bude s ohledem na konfiguraci terénu řešeného území svedena do nově navržené retenční zdrže na pozemcích ochranné nebo parkové zeleně. Retenční nádrž zajistí zachycení přívalových srážek, zpomalení jejich odtoku a řízení vsakování na pozemcích či zpětné využití dešťové vody. Část zachycených vod bude možné využít pro závlahu ploch veřejné zeleně. Objem retenční nádrže a maximální povolený odtok stanoví hydrotechnický výpočet v dalších stupních projektové přípravy. Obecně nesmí dojít k navýšení stávajícího odtoku z území. Možnost zasakování srážkových vod na místě zatím nebyla ověřena HG posudkem – nutno provést před zahájením projektové přípravy stavby.

Srážkové vody ze střech a zpevněných částí pozemků u rodinných domů budou likvidovány na příslušném pozemku akumulací do nádrže a druhotným využíváním (zálivka, užitková voda) nebo zasakováním (vypouštěním přes půdní vrstvy do vod podzemních).

S ohledem na dosud neproověřené hydrogeologické poměry lze jako variantu předpokládat i budování malých retenčních nádrží u RD s řízeným odtokem do uličních dešťových stok.

Nová dešťová kanalizace pro řešené území bude provedena gravitačními stokami z trub DN 250-300, přípojky od uličních vpustí a domů DN 150.

Řešení dešťové kanalizace bude navazovat na etapizaci lokality. Jako první bude vytvořena dešťová kanalizace v území Z5.60 a Z5.62. Druhá etapa kanalizace bude v severní části území Z5.59 (konkrétně se jedná o pozemky p.č. 2874/8, 2874/6, 2874/28, 2874/27, 2874/3, 2874/25, 2874/26, 2874/29 a 2874/30). Poslední etapou kanalizace bude zbytek území Z5.59 a Z5.63.

#### ▪ Ochranná pásma

Ochranná pásma kanalizačních stok a vodovodních řadů jsou dána § 23 Zákona č. 274/2001 Sb. (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů.

(1) K bezprostřední ochraně vodovodních řadů a kanalizačních stok před poškozením se vymezují ochranná pásma vodovodních řadů a kanalizačních stok (dále jen „ochranná pásma“).

(2) Ochrannými pásmy se rozumí prostor v bezprostřední blízkosti vodovodních řadů a kanalizačních stok určený k zajištění jejich provozuschopnosti.

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

a) u vodovodních řadů a kanalizačních stok do průměru 500 mm včetně – 1,5 m,

b) u vodovodních řadů a kanalizačních stok nad průměr 500 mm – 2,5 m. Vzhledem k těmto parametrům nejsou ve výkresové části územní studie ochranná pásma uličních řadů zakreslena.

### Energetická infrastruktura

#### ▪ Komplexní pohled na energetiku řešeného území

Řešené území, které se rozkládá v jihovýchodní okrajové části Liberce, má úplnou energetickou vybavenost. Primární energií je zde elektrická energie. Elektrická energie se v této části Liberce rozvádí nadzemními rozvody VN 35 kV z rozvodny 35/0,4 kV Liberec a NN. Další energií v této lokalitě je zemní plyn, jehož středotlaké a vysokotlaké plynovodní rozvody jsou zavedeny do stabilizovaného uličního systému. Důležitým potenciálem v území je využití obnovitelných zdrojů energií. Tato perspektivní a intenzivně se rozvíjející činnost se zahrnuje mimo jiné z využívání tepelných čerpadel, sluneční energie pomocí solárních kolektorů nebo fotovoltaických panelů, rekuperace tepla apod.

#### ▪ Energetická bilance

Přímo v řešeném území je územní studií uvažována nová výstavba RD. Stávající i navržené objekty RD na stabilizovaných plochách uvnitř hranice řešeného území, které dříve neřešily napojení na technickou infrastrukturu, nejsou bilancovány. Pro stávající objekty RD se nepředpokládá úprava napojení na veřejnou technickou infrastrukturu.

Pro řešené území lze předpokládat pro navrženou výstavbu RD následující skladbou energetických vstupů:

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

## ▪ Elektrická energie

Západní částí řešeného území prochází nadzemní vedení VN 35 kV pro trafostanici LB4116, která je pro potřeby nové zástavby potenciálně využitelná. Ostatní trafostanice nacházející dále od řešeného území lze pro zásobování navržené výstavby využít jen velmi omezeně.

Pro zásobování případného rozvoje lokality je navrženo posílení stávající sítě NN a dobudování NN kabelových rozvodů do uliční sítě, jejímž základem jsou stávající rozvody vybudované pro realizované rodinné domy. Síť bude zokruhována s využitím stávající a nové komunikace.

Podzemní rozvody NN, vyvedené ze stávající sítě nadzemní sítě NN, budou provedeny kabely 3 x 240 + 120 AYKY. Před každým objektem bude PSR pilíř, do kterého bude kabelový rozvod zasmyčkován a ze kterého bude objekt napojen (případně dle hotové projektové dokumentace).

## ▪ Zemní plyn

Řešené území lze plynofikovat v návaznosti na stávající uliční STL rozvody, které jsou dostatečně kapacitní pro jejich prodloužení k stávajícím i navrženým stavebním objektům. STL plynovody budou zavedeny do navržených komunikací v dimenzi LPE  $\Phi$  63 mm. Síť bude zokruhována s využitím stávající a nové komunikace.

K jednotlivým objektům budou vybudovány domovní přípojky, které budou ukončeny hlavním uzávěrem odběrního plynového zařízení, a to na hranici pozemku, nebo ve skříňce na obvodní zdi budovy, pokud tato tvoří hranici. Ve skříňce bude osazen hlavní uzávěr, středotlaký regulátor a plynoměr

## ▪ Veřejné osvětlení

Veřejné osvětlení bude vyvedeno z rozvaděče umístěného na stávajícím rozvodu VO, rozvedeno po řešeném území a zaústěno do nejbližšího stávajícího rozvaděče veřejného osvětlení. Kabely veřejného osvětlení se budou pokládat v souběhu s rozvody NN při respektování minimálních vzdáleností dle ČSN 73 6005. Ve výkresu (3) jsou zobrazeny jako součást sdruženého koridoru kabelů NN, spojů a VO. Rozvod veřejného osvětlení bude proveden kabelem CYKY 4 x 25 mm<sup>2</sup>. Po celé délce bude uložen do kopoflexu  $\Phi$  63 mm. Ve vzdálenosti 35 m budou umístěna svítidla o výkonu 70 W na stožárech OSV.05

## ▪ Spoje

Místní spojové rozvody budou v řešeném území postupně doplňovány podle zájmu odběratelů i poskytovatelů služeb jako součást sdruženého koridoru kabelů NN, spojů a VO.

## **Návrh řešení občanské vybavenosti, veřejných prostranství a veřejné zeleně**

V rozvojové části lokality se vzhledem k funkci ploch a umístění nenavrhuje veřejné občanské vybavení.

Řešená lokalita má vzhledem k umístění charakter prodloužené městské okrajové části.

Budoucí veřejně přístupné pozemky ochranné a doprovodné zeleně jsou dány standardním množstvím veřejné zeleně v lokalitě. Klasické veřejné prostranství se v lokalitě navrhuje s ohledem na jeho faktickou potřebnost ve vztahu k širšímu území i formální potřebnost vzhledem k velikosti lokality nad 2 ha.

## F. PODMÍNKY PRO OCHRANU ODNOT A CHRAKTERU ÚZEMÍ

Územní studie řeší ochranu hodnot a charakteru území stanovením prostorových regulativů pro řešení území v souladu, případně i nad rámec ÚP Liberec.

### Prostorové regulativy

Územní studie řeší umístění nových staveb (jednotlivých objektů). Zástavba na stabilizovaných plochách bude regulována v rámci stavebních regulačních čar, vlastní tvar objektů je pouze doporučenou možností naplnění obecných regulativů, vždy se však požaduje, aby řešení uličního / regulačního bloku mělo jednotný charakter vč. odpovídajících vazeb na sousední bloky. Hmoty budou respektovat stávající zástavbu, odkazovat na její rozměry a proporce.

V územních studiích se určují následující prostorové regulativy:

- členění řešeného území je oproti ÚP upřesněno na uliční bloky, které jsou od veřejných prostranství odděleny uličními čarami definujícími hranice uličního bloku, uliční čára rovněž definuje umístění potenciálního oplocení
- k uličnímu bloku – nikoliv jednotlivým pozemkům – jsou vztaženy regulační parametry rozvojových bloků popsané kódy, definujícími funkční využití, maximální výšku v metrech, maximální koeficient zastavění nadzemními stavbami  $K_n$ , minimální koeficient zeleně  $K_z$
- stavby mohou být v rámci uličního bloku umístěny pouze na části vymezené stavební regulační čarou, stavební regulační čára vymezuje prostor pro zástavbu jak vůči veřejnému prostranství, tak vůči vnitrobloku, čáru volnou nelze překročit, avšak zástavba nemusí zasahovat až k ní, čáru pevnou rovněž nelze překročit, avšak min. 1/8 obvodu objektu musí zasahovat až k ní,
  - výměra části uličního bloku (přiměřeně i pozemku), která může být zastavěna nadzemními stavebními objekty, je stanovena koeficientem nadzemních staveb  $K_n$  daným 4. znakem regulačního kódu,
  - výměra části uličního bloku (přiměřeně i pozemku), která musí být zachována jako zeleň, je stanovena koeficientem  $K_z$  daným 5. znakem regulačního kódu, přitom zelení se rozumí z biologického hlediska přirozené nebo uměle založené kultury ve formě odpovídající účelu plochy – lesní porosty, travní porosty, záhony okrasných a užitkových rostlin, souvislé keřové porosty, solitéry a skupiny okrasných i užitkových dřevin, stromořadí, souvislé porosty dřevin – nikoliv dřeviny v kontejnerech, květinové koše a mísy, zatravněné rošty a dlaždice, travní porosty zakryté energetickými zařízeními obnovitelných zdrojů
  - výměra části uličního bloku (přiměřeně i pozemku), zbývající do 100% může být zpevněna komunikacemi apod.
- objem staveb vyplývá z výměry pozemku, koeficientu  $K_n$ , a výšky v metrech dané 3. znakem regulačního kódu, stanovená výšková hladina tvořená dvěma základními a jedním zakončujícím podlažím se v regulačním kódu rovná 9 m (Z5.59, Z5.60, Z5.62) nebo 12 m (Z5.63), tato výška stavby v metrech se definuje jako největší rozdíl mezi výškami nejvyššího bodu stavby a nejnižšího bodu přiléhajícího terénu, v této výšce je zahrnuto max. 6 m pro připočtení rozdílu mezi úrovněmi přiléhajícího svažitého terénu a maximálně 4 m pro zohlednění nestandardní výšky podlaží resp. pro připočtení využitelného zakončujícího podlaží nebo střechy, zakončujícím podlažím se rozumí nejvyšší nadzemní podlaží, jehož bezprostřední součástí je střešní konstrukce (např. podkroví), nepřipouští se spekulativní úpravy terénu prováděné za účelem formálního snížení absolutní výšky stavby
- při návrhu staveb je nutno citlivě zohlednit terénní konfiguraci, výstavbou nesmí dojít k narušení hydrologických a odtokových poměrů území,

- navržené stavební objekty budou umístovány v dostatečné vzdálenosti od stávajících hodnotných vzrostlých soliterních dřevin a soukromé zahrady RD budou doplněny o další solitéry a skupiny dřevin v návaznosti na původní porosty
- podél navržené komunikace (Z5.61) bude doplněna výsadba uliční aleje středně vzrůstných stromů o min výšce dospělého jedince 8 m nekolidující s ochrannými pásmy nadřazené infrastruktury resp. s uložením místních inženýrských sítí
- odstavování osobních automobilů na plochách bydlení všeobecného bude řešeno na vlastním pozemku, garáže/krytá stání budou součástí domu nebo samostatně přistavěné k domu
- parkování návštěvníků lokality je možné na vlastních pozemcích, na vymezených stanovištích dopravně zklidněných komunikací či na vymezených plochách
- stanoviště popelnic budou na hraně vlastního pozemku nebo na vymezených stanovištích dopravně zklidněných komunikací, umístění stanoviště pro sběr tříděného odpadu se předpokládá ve vazbě na hlavní veřejné prostranství v území Z5.62
- určujícímu typu zástavby se musí svým charakterem přizpůsobit i stavby určené pro jiné přípustné činnosti (např. přístřešky pro uskladnění náradí), které budou umístěny v zadní části pozemků, ne směrem do hlavního uličního prostoru
- výška a hmota objektů bude respektovat okolní zástavbu, nepřijatelné jsou výškové a hmotové dominanty narušující architektonický charakter území a významné průhledy
- tvar stavebních objektů se definuje podrobněji s tím, že objekty v jednotlivých uličních / regulačních blocích musí mít jednotný charakter určený takto:
  - sklon sedlových a polovalbových střech 40° – 45°, vč. jednotné barevnosti krytiny
  - orientaci podélné osy resp. hřebene střechy rovnoběžně nebo kolmo na vrstevnice resp. uliční čáru
  - výrazně obdélníkový půdorys s poměrem hlavních stran více než 1,5:1 a šířkou štítové zdi na kratší straně půdorysu 7,0-9,0 m
- zároveň tvar zástavby navazuje a respektuje tvar a odstupy již povolených 9 rodinných domů (Z5.60) s plochou střechou
- u nově vymezovaných pozemků se doporučuje překračovat 1000 m<sup>2</sup>
- nepřípustnost výrazných barevných odstínů omítek, nevztahuje se na povrchy z přírodních materiálů v přirozeném ztvárnění, na fasády domů použít lomené odstíny přírodních barev
- vyloučeny jsou srubové stavby všech typů, které jsou v místním prostředí cizorodým a nesourodým prvkem
- v rámci plochy parkových úprav je možné realizovat potřebné zpevněné plochy při respektování koeficientu Kz

## Vymezení veřejně prospěšných staveb

Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit je předmětem platného ÚP Liberec. Ten v kontaktu s řešeným územím územní studie vymezil jako VPS dopravní infrastruktury na veřejných prostranstvích pod označení VD-5.61 PP komunikaci propojující ulice Prosečská a U Studánky. Tato VPS je v ÚP zachována i po realizaci komunikace v posunutě stopě, avšak vzhledem ke splněnému účelu jejího záměru není do územní studie přenesena. Nad rámec ÚP území studie nenavrhuje žádné nové veřejně prospěšné stavby.

## **G. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ**

Lokalita Tyršův vrch je v územní studii řešena komplexně se zapracováním požadavků na územně technická a organizační řešení nezbytná k dosažení optimálního uspořádání a využití území za účelem dosažení vyváženého vztahu všech složek udržitelného rozvoje – tedy trvalého souladu přírodních, krajinných, civilizačních a kulturních hodnot v území.

Řešení studie vytváří podmínky pro využití území tak, aby byl minimalizován vzájemný negativní vliv lokality a širšího okolí i jednotlivých částí lokality navzájem. To se týká především vztahu stávající obytné zástavby s nově umísťovanými RD a řešení negativního vlivu hluku z přilehlé kapacitní komunikace.

Řešené území není v přímém kontaktu s funkčními ani navrženými prvky místního ani vyššího územního systému ekologické stability.

Studie zajišťuje vytvoření zdravého životního prostředí přiměřeným využitím vstupních podmínek řešeného území, které se nachází mimo vymezená záplavová území. Zajištění kvality lokality bude dosaženo mimo jiné stanoveným způsobem vytápění bez využití spalování hnědého uhlí, zásobování vodou a likvidace odpadních vod pomocí komplexních systémů s napojením na systémy města a umožněním napojení na okrajové části města i jeho okolí veřejnou dopravou. Studie pomocí respektování stanovených prostorových regulativů zajistí rozvoj zástavby lokality při ekonomickém využití zabíraného půdního fondu.

Studie respektuje přírodní hodnoty lokality vytvořením ploch veřejné zeleně.

Podle dostupných podkladů bylo při řešení zadání územní studie konstatováno, že studie nebude mít vliv na vyhlášené Ptačí oblasti ani evropsky významné lokality (NATURA 2000), nebyla ani předpokládána nutnost provedení vyhodnocení vlivu záměru na životní prostředí podle zvláštního zákona. Z provedených doplňkových průzkumů a známých souvislostí v řešeném území nevyplývá podstatný vliv zástavby lokality na ŽP.

Vzhledem k tomu, že studie vychází z platného ÚP Liberec, kde je zábor ZPF vyhodnocen podle příslušných předpisů, a nepřekračuje jeho návrhy zastavitelných ploch, není ve studii provedeno samostatné vyhodnocení záborů půdního fondu.

I přes umístění lokality na půdách V. třídy ochrany (BPEJ 8.34.44, 8.34.54, 8.35.44) byla lokalita odsouhlasena dotčenými orgány v platném ÚP Liberec.

Zásah zemědělských pozemků s melioracemi nebyl vzhledem k vnitroměstské poloze lokality identifikován.

## **H. PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRVÍ A PRO POŽÁRNÍ OCHRANU**

Navržené uspořádání umožní dosáhnout veškeré zástavby v lokalitě vozidly těžké požární techniky, záchranných složek i „technologické dopravy“ (výstavba, technické služby, stěhování, apod.). Na navrženém veřejném vodovodu budou dle požadavku provozovatele osazeny v potřebném počtu provozní hydranty, z nichž vybrané budou sloužit pro potřeby HZS.

## **I. PODMÍNKY PRO NAPOJENÍ STAVEB NA VEŘEJNOU DOPRAVNÍ A TECHNICKOU INFRASTRUKTURU**

Viz. Kapitola E.

## J. DOKLADOVÁ ČÁST

### Stanoviska příslušných správců sítí

Veškeré návrhy na řešení úprav systémů technické infrastruktury vycházejí z podkladových projektových dokumentací pro stavební objekty realizované na hranici řešeného území. Tyto PD byly projednány se správci sítí, jejichž stanoviska jsou archivována u jejich zhotovitele.

## K. VÝPOČET KOEFICIENTŮ ROTVOJOVÝCH PLOCH

### Rozvojové plochy

	<b>Celková plocha (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Maximální zastavěnost (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Maximální zpevněné plochy (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Minimální plochy zeleně (m<sup>2</sup>)</b>
<b>A</b>	23090,2	2309,0	2309,0	18472,2
<b>B</b>	3047,0	304,7	304,7	2437,6
<b>C</b>	3000,8	450,1	450,1	2100,6
	<b>29138,0</b>	<b>3063,8</b>	<b>3063,8</b>	<b>23010,3</b>



### Parametry regulačního bloku A - Z5.59

BO.1.10.80.v	m <sup>2</sup>	%
Celková plocha regulačního bloku	23090,2	100,0
Stávající zastavěnost (RUIAN)	0,0	0,0
Stávající podíl zeleně	22882,4	99,1
Regulativ zastavění	2309,0	10,0
Podíl zeleně	18472,2	80,0

### Posouzení regulačního bloku

#### Z hlediska zastavěnosti nadzemními stavbami:

	m <sup>2</sup>	%
Stávající zastavěnost (RUIAN)	0,0	0,0
Navrhovaná maximální zastavěnost v rozvojové ploše	2309,0	10,0
Zastavěnost posuzované rozvojové plochy	1627,9	7,1
<b>Celková navrhovaná zastavěnost</b>	<b>1627,9</b>	<b>7,1</b>

Posuzovaná plocha při maximálním zastavění rozvojových ploch splňuje regulativ 10% zastavěnosti regulačního bloku.

#### Z hlediska podílu zeleně:

	m <sup>2</sup>	%
Stávající podíl zeleně	22882,4	99,1
Zábor zastavěných a zpevněných ploch rozvojové plochy	3965,9	17,2
Stávající zábor zastavěných a zpevněných ploch posuzované plochy	198,2	0,9
<b>Celkový navrhovaný podíl zeleně</b>	<b>18916,5</b>	<b>81,9</b>

Posuzovaná plocha při maximálním zastavění včetně zpevněných ploch na rozvojových plochách splňuje regulativ 80% zeleně regulačního bloku.

### Parametry regulačního bloku B - Z5.62

	m <sup>2</sup>	%
BO.1.10.80.v		
Celková plocha regulačního bloku	3047,0	100,0
Stávající zastavěnost (RUIAN)	0,0	0,0
Stávající podíl zeleně	3047,0	100,0
Regulativ zastavění	304,7	10,0
Podíl zeleně	2437,6	80,0

### Posouzení regulačního bloku

#### Z hlediska zastavěnosti nadzemními stavbami:

	m <sup>2</sup>	%
Stávající zastavěnost (RUIAN)	0,0	0,0
Navrhovaná maximální zastavěnost v rozvojové ploše	304,7	10,0
Zastavěnost posuzované rozvojové plochy	121,1	4,0
<b>Celková navrhovaná zastavěnost</b>	<b>121,1</b>	<b>4,0</b>

Posuzovaná plocha při maximálním zastavění rozvojových ploch splňuje regulativ 10% zastavěnosti regulačního bloku.

#### Z hlediska podílu zeleně:

	m <sup>2</sup>	%
Stávající podíl zeleně	3047,0	100,0
Zábor zastavěných a zpevněných ploch rozvojové plochy	608,9	20,0
Stávající zábor zastavěných a zpevněných ploch posuzované plochy	0,0	0,0
<b>Celkový navrhovaný podíl zeleně</b>	<b>2438,1</b>	<b>80,0</b>

Posuzovaná plocha při maximálním zastavění včetně zpevněných ploch na rozvojových plochách splňuje regulativ 80% zeleně regulačního bloku.

### Parametry regulačního bloku C - Z5.63

	m <sup>2</sup>	%
BO.2.15.70.p		
Celková plocha regulačního bloku	3000,8	100,0
Stávající zastavěnost (RUIAN)	0,0	0,0
Stávající podíl zeleně	2982,8	99,4
Regulativ zastavění	450,1	15,0
Podíl zeleně	2100,6	70,0

### Posouzení regulačního bloku

#### Z hlediska zastavěnosti nadzemními stavbami:

	m <sup>2</sup>	%
Stávající zastavěnost (RUIAN)	0,0	0,0
Navrhovaná maximální zastavěnost v rozvojové ploše	450,1	15,0
Zastavěnost posuzované rozvojové plochy	376,5	12,5
<b>Celková navrhovaná zastavěnost</b>	<b>376,5</b>	<b>12,5</b>

Posuzovaná plocha při maximálním zastavění rozvojových ploch splňuje regulativ 15% zastavěnosti regulačního bloku.

#### Z hlediska podílu zeleně:

	m <sup>2</sup>	%
Stávající podíl zeleně	2982,8	99,4
Zábor zastavěných a zpevněných ploch rozvojové plochy	621,5	20,7
Stávající zábor zastavěných a zpevněných ploch posuzované plochy	18,0	0,6
<b>Celkový navrhovaný podíl zeleně</b>	<b>2361,3</b>	<b>78,7</b>

Posuzovaná plocha při maximálním zastavění včetně zpevněných ploch na rozvojových plochách splňuje regulativ 70% zeleně regulačního bloku.