

**IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE**

Akce:	Územní studie <b>Liberec</b> <b>lokalita Na Zápraží</b> (v textu též studie, ÚS, Na Zápraží)
Fáze:	Návrh upravený po projednání
Pořizovatel:	Magistrát města Liberec Odbor hlavního architekta, oddělení územního plánování Nám. Dr. E. Beneše 1, 460 59 Liberec 1
Objednatel:	Michalis Dzikos Masarykova 522/12 Liberec 1 DIČ: CZ6201201039
Zhotovitel:	Ing. arch. Plašil Fučíkova 137/10, 460 01 Liberec 5
Číslo zakázky zhotovitele:	003/2016
Číslo zakázky objednatele:	
Datum zpracování:	01/2019

**AUTORSKÝ KOLEKTIV**

Vedoucí projektant	Ing. arch. Jiří Plašil
Zodpovědný projektant	Ing. arch. Jiří Plašil
spolupráce	Ing. arch. Ondřej Plašil
Dopravní infrastruktura	Ing. Milan Koloušek
Energetická infrastruktura	Ing. Josef Koblíček
Vodohospodářská infrastruktura	Ing. Leoš Slavík

<b>OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI</b>		
<b>NÁVRH</b>		
	Kapitola	Strana
<b>A</b>	<b>Návrh urbanistické koncepce</b>	<b>3</b>
<b>B</b>	<b>Regulativy plošného a prostorového uspořádání</b>	<b>5</b>
<b>C</b>	<b>Návrh řešení dopravní infrastruktury</b>	<b>9</b>
<b>D</b>	<b>Návrh řešení technické infrastruktury</b>	<b>11</b>
<b>E</b>	<b>Návrh řešení OV, veřejných prostranství a veřejné zeleně</b>	<b>15</b>
<b>F</b>	<b>Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření</b>	<b>15</b>
<b>G</b>	<b>Etapizace, zásady organizace výstavby</b>	<b>16</b>
<b>H</b>	<b>Návrh lhůt aktualizace</b>	<b>17</b>
Textová část návrhu územní studie obsahuje 17 stran textu		
<b>ODŮVODNĚNÍ</b>		
	Kapitola	Strana
<b>I</b>	<b>Vymezení řešeného území</b>	<b>18</b>
<b>J</b>	<b>Specifické charakteristiky řešeného území</b>	<b>18</b>
<b>K</b>	<b>Vazby řešeného území na širší okolí</b>	<b>18</b>
<b>L</b>	<b>Limity využití území</b>	<b>18</b>
<b>M</b>	<b>Soulad s ÚPD Liberec a dalšími dokumenty</b>	<b>19</b>
<b>N</b>	<b>Vyhodnocení splnění zadání</b>	<b>21</b>
<b>O</b>	<b>Vyhodnocení důsledků řešení na ŽP, ZPF a PUPFL</b>	<b>22</b>
<b>P</b>	<b>Stanoviska příslušných správců sítí</b>	<b>22</b>
Textová část odůvodnění územní studie obsahuje 5 stran textu		

<b>OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI</b>		
	Výkres	Měřítko
<b>1</b>	<b>Situace širších vztahů</b>	<b>1:5000</b>
<b>2</b>	<b>Komplexní urbanistický návrh vč. dopravy a regulací</b>	<b>1:1000</b>
<b>3</b>	<b>Výkres koordinace inženýrských sítí</b>	<b>1:1000</b>
<b>4</b>	<b>Výkres VPS, VPO, asanací a etapizace</b>	<b>1:1000</b>
Grafická část územní studie obsahuje 4 výkresy formátu „A3“		

## NÁVRH

### A NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE

Lokalita Na Zápraží tvořená urbanistickými bloky 251.C a 273.C bude rozvíjena jako součást kompaktní blokové zástavby dolního centra Liberce, tvořící ve stínu široce medializované lokality „Papírová“ dosud opomíjenou a přitom stavebně poměrně zachovalou a funkčně významnou urbanistickou strukturu úzce provázanou s Lužickou Nisou.

Oproti požadavku platného ÚPML, který podstatnou část této oblasti zařadil do přestavbových území, zde bude nadále probíhat pozvolný urbanistický rozvoj sestávající z jednotlivých dílčích stavebních zásahů, které umožní zachovat „romantický“ charakter území při respektování nastavených regulativů.

Na území nebude měněna stávající funkce odpovídající plochám smíšeným městským (SM – ÚPML) resp. plochám smíšeným centrálním (C – nový ÚP) s nespécifikovaným podílem integrovaného bydlení, občanského vybavení a drobného podnikání – veterinární klinika, sportovní centra, stravovací centra, kanceláře, zvyšovaný podíl městských bytů.

Z prostorového hlediska budou dotvářeny kompaktní uzavřené bloky s orientací hlavních fasád do ulic Na Zápraží, U Besedy a k toku Lužické Nisy, přičemž uliční fronty nemusí být s ohledem na respektování dosavadního chaotického urbanistického vývoje nutně půdorysně ani výškově zarovnané.

Uvnitř bloků bude hledán – zachován přiměřený podíl volných prostorů pro zajištění normových potřeb parkování a zeleně, odpovídající nastaveným regulativům, podíl zeleně lze zvýšit využitím střech jako teras.

Urbanistické bloky 251.C a 273.C, tvořící zastavitelnou část lokality, poskytnou poměrně malý dostavbový potenciál nových objektů, kterého bude využito k dotvoření prostorové struktury území při respektování osvětlení a oslunění okolní zástavby.

Přitom zejména blok 251.C, vymezený v souladu s historickou strukturou zástavby, skrývá značný revitalizační potenciál, který i při zachování stávající urbanistické struktury ovlivní dořešení přetížené dopravní infrastruktury a dobudování odpovídající technické infrastruktury.

Vymezení bloku 273.C oproti historické struktuře zástavby s nově stanovenou SZ stranou odpovídající principiálnímu požadavku na uvolňování – nezatěžování záplavového území Lužické Nisy novou zástavbou, kde je k tomu příležitost, bude využito pro zachování nezastavěné plochy lokálního parkoviště a jeho případnou postupnou revitalizaci na veřejné prostranství s parkovými úpravami při umístění parkovacích stání v jiném dostupném místě.

Veškerá zástavba v lokalitě bude v následujících stupních projektové přípravy prověřována s ohledem na stanovené záplavové území Lužické Nisy.

Fasády objektů přiléhající k řece budou do příslušné výšky řešeny technickými opatřeními jako protipovodňové stěny s minimem protipovodňově uzavíratelných otvorů. Při snaze o vyšší využití pozemků a vytvoření intimity prostorů se připouští vykonzolování 2. nadzemních podlaží nad potenciálně zaplavované území.

Přitom bude maximálně využít prostorotvorný i rekreační potenciál Lužické Nisy, která je v řešeném území doprovázena multifunkčním turistickým koridorem „Odra-Nisa“, pro umístění doprovodných tras bezmotorové dopravy – levobřežní pěšina na zpevněné nábřežní zdi a pravobřežní .a upřesněná touto studií ve dvou variantách.

Studie rovněž upřesňuje umístění nových mobilních mostů a zachování nábřežní zeleně potenciálně umožňující zpřístupnění vodní hladiny (pravý břeh) a podporující spekulativní funkci koryta řeky jak biokoridoru v systému ÚSES.

Výšková hladina objektů převážně smíšené funkce je stanovena v souladu s návrhem nového ÚP Liberec v úzkém prostoru ulice Na Zápraží na max. 4 nadzemní podlaží resp. 18 m (započtení 4 x cca 3m + vyčnívající suterén + zakončující podlaží + nestandardní výška podlaží) při odstupu od uliční čáry veřejného prostranství min 3,0 m a max. 3 NP resp. 15 m při zachování uliční čáry, směrem do uvolněných prostorů Lužické Nisy, parkoviště za ČSOB a do ulice U Besedy max. 4 NP resp. 18 m.

S ohledem na stabilizovaný resp. přestavbový charakter regulačních bloků studie vymezuje jejich celkovou maximální cílovou kapacitu bez rozlišení stávající a navrhovanou část:

Blok 251.C.4.70.10 –  $7836 \text{ m}^2 \times 70\% = 5485 \times 4\text{NP} = 21940 \text{ m}^2 \times 80\% \text{ využití} = 17552 \text{ m}^2 = 8776 \text{ m}^2 \text{ CUP} + 88 \text{ BJ}$

Blok 273.C.4.60.20 –  $850 \text{ m}^2 \times 60\% = 510 \times 4\text{NP} = 2040 \text{ m}^2 \times 80\% \text{ využití} = 1632 \text{ m}^2 = 816 \text{ m}^2 \text{ CUP} + 8 \text{ BJ}$

Dále popsané faktické rozdíly v detailním územním vymezení ploch oproti platnému ÚPML vyplývají převážně z přizpůsobení urbanistické koncepce územní studie konkretizaci umístění komunikací a veřejných prostranství, které se promítnou do návrhu nového ÚP Liberec:

## PŘEHLED PLOCH

### PLOCHY STABILIZOVANÉ

251.C.4.70.10 – vymezena v souladu s ÚPML s formálním zrušením jejího přestavbového charakteru,

273.C.4.60.20 – vymezena v souladu s ÚPML při zohlednění upřesnění vymezení (vyčlenění) ploch komunikací a veřejných prostranství.

### PLOCHY ROZVOJOVÉ – NÁVRHOVÉ

Nenavrhují se.

Tab.: Plochy stabilizované

Regulační blok	funkce	výměra m <sup>2</sup>	kapacita	regulativ: výška.Kn.Kz
251.C	Plochy smíšené centrální (C)	7836	8776 m <sup>2</sup> CUP + 88 BJ	18.70.10
273.C	Plochy smíšené centrální (C)	850	816 m <sup>2</sup> CUP + 8 BJ	18.60.20
<b>Celkem</b>	Plochy smíšené centrální (C)	<b>8686</b>	<b>9592 m<sup>2</sup> CUP + 96 BJ</b>	

## B REGULATIVY PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

### FUNKČNÍ REGULATIVY:

- zastavitelné plochy jsou od veřejných prostranství odděleny **uličními čarami** definujícími hranice regulačního bloku s pořadovým číslem daným 1. znakem regulačního kódu – viz. výkres Komplexní urbanistický návrh vč. dopravy a regulací (2),
- funkční využití upřesněné oproti agregovaným plochám ÚP a vztažené k tomuto regulačnímu (uličnímu) bloku je dané 2. znakem regulačního kódu a platí pro něj následující vymezení:

Studie navrhuje členění funkčních ploch v souladu s návrhem nového ÚP:

### PLOCHY ZASTAVITELNÉ

<b>PLOCHY SMÍŠENÉ CENTRÁLNÍ (C)</b>	
<b>HLAVNÍ VYUŽITÍ</b>	
-	
<b>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b>	
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	
<b>promíšené bydlení, obslužné a výrobní funkce</b>	
domy smíšené funkce	
<b>obslužné funkce</b> (zejména)	
předškolní a školní výchova, vyšší vzdělávání, věda, výzkum, kultura, sport, sociální a zdravotní služby, komerční služby, stravování, veřejná správa, bezpečnost, výstavnictví, zábavní aktivity	
komerční administrativa	
<b>PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b>	
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	<b>obecné podmínky:</b> prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hledisek: významu v širším území, narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení, charakteru a kapacity napojení na infrastrukturu, vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a j. předpisů krajinného rázu
	<b>specifické podmínky:</b>
<b>trvalé bydlení</b>	v rámci plochy smíšené centrální bude minimálně polovinu podlahové plochy podlaží objektů navazujících na veřejná prostranství zaujímat občanské vybavení
<b>specifické bydlení</b> (zejména)	
domovy důchodců, domy s pečovatelskou službou, hospice, chráněné bydlení	
<b>ubytování</b> (zejména)	max. velikost pozemku 4 000 m <sup>2</sup>
koleje, ubytovny, hotely, penzióny	
<b>obslužné funkce</b>	
obchodní prodej	
<b>informační zařízení</b>	souvisejí bezprostředně s provozem města
stavby pro reklamu	
<b>technická infrastruktura nadřazených systémů</b>	plocha nepřesáhne 600 m <sup>2</sup> souvisejí bezprostředně s provozem města
liniové stavby	
<b>technická infrastruktura nadřazených systémů</b>	v souladu s ochranou krajinného rázu
plošně nenáročná zařízení	
<b>oplocení</b>	
<b>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b>	
zejména využití, u kterého existuje zjevné riziko, že: naruší pohodu bydlení a kvalitu prostředí plochy smíšené centrální	

<b>PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY-VYBAVENÍ (G)</b>	
<b>HLAVNÍ VYUŽITÍ</b>	
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	
<b>dopravní vybavení</b> (zejména) kapacitní odstavování OA	
<b>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b>	
-	
<b>PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b>	
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	<b>obecné podmínky:</b> prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hledisek: významu v širším území, narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení, charakteru a kapacity napojení na infrastrukturu, vyvolaných omezení ve smyslu hygienických aj. předpisů krajinného rázu
	<b>specifické podmínky:</b>
<b>informační zařízení</b> stavby pro reklamu	
<b>technická infrastruktura nadřazených systémů</b> liniové stavby	souvisí bezprostředně s provozem města
<b>technická infrastruktura nadřazených systémů</b> plošně nenáročná zařízení	plocha nepřesáhne 20 m <sup>2</sup> souvisí bezprostředně s provozem města
<b>oplocení</b>	slouží bezprostředně k zajištění bezpečného provozování hlavní funkce
<b>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b>	
zejména využití, u kterého existuje zjevné riziko, že: naruší celistvost a funkčnost plochy dopravní infrastruktury-vybavení, nároky na kvalitu prostředí resp. pohodu bydlení omezí hlavní funkci plochy dopravní infrastruktury-vybavení	
<b>PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ (P)</b>	
<b>HLAVNÍ VYUŽITÍ</b>	
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	
<b>silniční doprava</b> místní komunikace II. a III. třídy	
<b>bezmotorová doprava, shromažďování</b> (zejména) místní komunikace IV. třídy, náměstí, pasáže a průchody ve stavbách, cyklostezky	
<b>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b>	
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	
<b>dopravní vybavení</b> zastávky VDO	
<b>liniové stavby technické infrastruktury</b>	
<b>PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b>	
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	<b>obecné podmínky:</b> prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hledisek: významu v širším území, narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení, charakteru a kapacity napojení na infrastrukturu, vyvolaných omezení ve smyslu hygienických aj. předpisů krajinného rázu
	<b>specifické podmínky:</b>
<b>dopravní vybavení</b> odstavování OA	v rozsahu, který neomezí společenskou funkci prostranství, pro soustředěné kapacity upřednostnit podzemní řešení
<b>technická infrastruktura nadřazených systémů</b> plošně nenáročná zařízení	plocha nepřesáhne 30 m <sup>2</sup> souvisí bezprostředně s provozem města
<b>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b>	
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	

**PLOCHY NEZASTAVITELNÉ**

<b>PLOCHY SÍDELNÍ ZELENĚ (Z)</b>	
<b>HLAVNÍ VYUŽITÍ</b>	
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	
<b>Intenzivně i extenzivně upravená veřejně přístupná pobytová zeleň</b> (zejména) parky, pobytové louky	
<b>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b>	
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	
<b>doprovodná zeleň</b> se zajištěnou veřejnou prostupností (zejména) remízky, běhové porosty, mokřady, stromořadí	
<b>PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b>	
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	<b>obecné podmínky:</b> prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hledisek: významu v širším území, narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení, charakteru a kapacity napojení na infrastrukturu, vyvolaných omezení ve smyslu hygienických aj. předpisů krajinného rázu
	<b>specifické podmínky:</b>
<b>účelové rekreační využití zeleně</b> (zejména) pódia, osvětlení, podružné stavby pro obsluhu, občerstvení a hygienu	slouží bezprostředně k zajištění hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití charakterem a kapacitou odpovídají charakteru a výměře dané plochy jsou technologicky přímo vázané na dané stanoviště a nelze je odůvodněně umístit v příslušných zastavitelných plochách budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost plochy nebude narušen krajinný ráz, protierozní ochrana a odtokové poměry a prostupnost krajiny na území CHKO JH a Přírodního parku Ještěd nebude narušena ekologická funkce krajiny
<b>technická infrastruktura nadřazených systémů</b> liniové stavby	souvisí bezprostředně s provozem města nebude narušen krajinný ráz
<b>technická infrastruktura nadřazených systémů</b> plošně nenáročná zařízení	plocha nepřesáhne 30 m <sup>2</sup> souvisí bezprostředně s provozem města nebude narušen krajinný ráz
<b>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b>	
zejména využití, u kterého existuje zjevné riziko, že: naruší kvalitu prostředí, celistvost a funkčnost plochy sídelní zeleně, mobilní domy, dopravní prostředky odstavené mimo veřejná prostranství a účelové komunikace	

**PROSTOROVÉ REGULATIVY**

Územní studie řeší umístění staveb (jednotlivých objektů) v rámci stavebních a regulačních čar, vlastní tvar objektů znázorněný orientačně ve výkresu Komplexní urbanistický návrh vč. dopravy a regulací (2) je pouze doporučenou možností naplnění obecných regulativů, vždy se však požaduje, aby řešení uličního (regulačního) bloku mělo harmonický charakter vč. odpovídajících vazeb na sousední bloky.

Studie stanovuje pro řešené území v souladu, případně i nad rámec nového ÚP Liberec následující prostorové regulativy:

- členění řešeného území je oproti novému ÚP upřesněno na uliční (regulační) bloky, které jsou od veřejných prostranství odděleny **uličními čarami** definujícími hranice uličního (regulačního) bloku, uliční čára rovněž definuje umístění potenciálního oplocení,
- k uličnímu (regulačnímu) bloku – nikoliv jednotlivému pozemku – jsou vztaženy regulační parametry popsané kódy, definujícími funkční využití, maximální výšku v metrech, maximální koeficient zastavění nadzemními stavbami Kn, minimální koeficient zeleně Kz, výměru bloku a kapacita danou počtem BJ nebo m<sup>2</sup> celkové užitkové plochy (CUP).
- stavby mohou být v rámci uličního (regulačního) bloku umístěny pouze na části vymezené stavební **regulační čarou**,

- **stavební regulační čára** vymezuje prostor vůči veřejnému prostranství, v odůvodněných případech i vůči vnitrobloku, který zástavba nemůže překročit, v místech regulační čáry pevné musí min. 1/8 obvodu objektu zasahovat až k ní, v místech, kde je vymezena regulační čára vykonzolovaná, zástavba může, ale nemusí od úrovně 2.NP a výše zasahovat až k ní,
- regulační čáru vykonzolovanou mohou od úrovně 2.NP výše překročit max. do hloubky 2 m vykonzolované balkony, které tvoří v každém podlaží max. 40% její délky,
- minimální výměra pozemků pro výstavbu se s ohledem na stávající parcelaci a požadovanou rozmanitost urbanistické kompozice nestanoví,
- odstupové vzdálenosti od uličních čar se s ohledem na dosavadní charakter zástavby stanoví na 0,0 – 3,0 m, ze stejného důvodu mohou stavební objekty na sousedních pozemcích na sebe bezprostředně stavebně navazovat při zajištění plnění hygienických požadavků na oslunění a osvětlení a dalších (požárních) požadavků.
- výměra části regulačního bloku (přiměřeně dle urbanistických hodnot území vztaženo i k pozemku), která může být zastavěna nadzemními stavebními objekty, je stanovena koeficientem  $K_n$  daným 4. znakem regulačního kódu,
- výměra části regulačního bloku (přiměřeně dle urbanistických hodnot území vztaženo i k pozemku), která musí být zachována jako zeleň, je stanovena koeficientem  $K_z$  daným 5. znakem regulačního kódu,
- výměra části regulačního bloku (přiměřeně dle urbanistických hodnot území vztaženo i k pozemku), zbývající do 100% může být zpevněna komunikacemi apod.,
- objem staveb vyplývá z výměry pozemku, koeficientu  $K_n$ , a výškové hladiny (výšky v metrech) dané 3. znakem regulačního kódu, číselný údaj výškové hladiny zahrnuje počet základních podlaží, navíc je přípustné zakončující podlaží, tedy nejvyšší nadzemní podlaží, jehož bezprostřední součástí je střešní konstrukce (např. podkroví),
- obecně přípustná výška bloku 251.C 18 m se pro objekty umístěné přímo do uliční čáry ulice Na Zápraží redukuje na 15 m, v souladu s návrhem nového ÚP Liberec je výšková hladina „4“ přepočtena na 18 m (4 x cca 3m + vyčnívající suterén + zakončující podlaží + nestandardní výška podlaží), do výškové hladiny „3“ přepočtena na 15 m.
- oplocení směrem do veřejného prostranství bude vysoké max. 1,4 m s podezdívkou výšky max. 0,45 m, materiálové ztvárnění s průhledností min 20% (nevztahuje se na živé ploty),
- při návrhu staveb je nutno citlivě zohlednit terénní konfiguraci jeho umístění v záplavovém území, výstavbou nesmí dojít k podstatnému narušení hydrologických a odtokových poměrů území,
- navržené stavební objekty budou umístovány v dostatečné vzdálenosti od stávajících hodnotných vzrostlých solitérních dřevin, veřejná prostranství budou tam, kde je to z prostorového a protipovodňového hlediska vhodné, v návaznosti na původní porosty doplněna o další solitéry a skupiny dřevin, nekolidující s ochrannými pásmy nadřazené infrastruktury resp. s uložením místních inženýrských sítí,
- odstavování osobních automobilů pro plochy smíšené i návštěvníky lokality bude řešeno na vlastních pozemcích ploch smíšených, případně na samostatných pozemcích dopravní infrastruktury-vybavení, které netvoří veřejná prostranství, garáže budou součástí regulačních stavebních bloků,
- stanoviště popelnic budou na hraně vlastních pozemků ploch smíšených nebo na vymezených stanovištích dopravně zklidněných komunikací, stanoviště pro umístění nádob na sběr separovaného odpadu je navrženo na okraji veřejného parku u Lužické Nisy,
- výška a hmotnost objektů bude respektovat okolní zástavbu, nepřijatelné jsou výškové a hmotové dominanty narušující architektonický charakter území a významné průhledy.
- tvar stavebních objektů se podrobněji definuje s tím, že objekty v jednotlivých uličních frontách regulačních bloků musí mít tvořit rozmanitý avšak harmonický celek s následujícími omezeními:  
nepřípustnost výrazných barevných odstínů omítek, nevztahuje se na povrchy z přírodních materiálů v přirozeném ztvárnění,  
vyloučeny jsou srubové stavby všech typů, které jsou v místním prostředí cizorodým a nesourodým prvkem.



## C NÁVRH ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Lokalita Na Zápraží bude nadále napojena na základní dopravní kostru města Liberce pomocí ulic Na Zápraží a U Besedy, které přímo dopravně napojují uliční bloky 251.C.4.70.10 a 273.C.4.60.20 prostřednictvím obslužných komunikací – ulic Orlí a Barvířská.

### ŠIRŠÍ VZTAHY

Z hlediska širších vztahů bude řešené území komunikačně napojené pomocí výše uvedených ulic Orlí a Barvířská na kostru sběrných komunikací, z nichž nejdostupnější tvoří v současném stavu ulice Jungmannova a Sokolská.

Ve výhledovém uspořádání založeném novým ÚP Liberec bude kostra sběrných komunikací soustředěna na městský sběrný okruh, přístupný z této části centra hlavní obslužnou tangentou – tzv. „kapsou“ tvořenou ulicemi Jungmannova, Metelkova, Na Rybníčku, Matoušova.

### DOPRAVNÍ SÍŤ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Ulice U Besedy napojená na jedné straně přes ulici Orlí a na druhé straně přes budoucí pěší zónu v ulici 1. Máje na ulici Na Rybníčku bude řešena jako jednosměrná obslužná komunikace typu „C“ provozovaná v režimu „zóna tempo 30“ s uspořádáním využívajícím maximálně stávající uliční prostor šířka 8,0 m s vozovkou šířky podle možností 3,5 m a oboustranným resp. jednostranným chodníkem.

Ulice Na Zápraží provozovaná v současné době jako jednosměrná bude upravena opět s využitím pouze stávajícího uličního profilu šířky cca 7,0 m do uspořádání „zklidněné zóny“ v jedné výškové úrovni (bez obrubníky oddělené vozovky a chodníků), což umožní provozovat ji potenciálně i v obousměrném režimu, využít její celou šířku pro nájezdy do přilehlých provozních dvorů a umístit zde pohotovostních stání, případně uliční zeleň, návrhová rychlost 20 km/h.

Kapacitní parkoviště na jižním břehu Lužické Nisy nebude bez ohledu na budoucí řešení majetkoprávních vztahů nadále zpřístupněno ulicí Hrazená, jejíž nedostatečnost pro obousměrný provoz je daná uličním profilem cca 6,5 m s vozovkou šíře 3,5 m, obsluha bude řešena obousměrným průjezdem šířky 5,0 m po břehu Lužické Nisy vedeným přes soukromé pozemky bloku 273.C a zajišťujícím i dopravní napojení stávajícího i nového mostu přes řeku.

Umístění obou mostů jako v případě povodňového ohrožení okamžitě odstranitelných konstrukcí je ve studii dohodnuto, přičemž v grafické části jsou vyznačena další dvě místa s vydaným správním rozhodnutím, která budou v případě schválení studie opuštěna.

Za účelem zlepšení prostupnosti území, přístupnosti pozemků podél Lužické Nisy a umístění úseku cyklostezky Odra - Nisa je navrženo nové propojení obslužné komunikace – ulice Barvířské a komunikace v režimu obytné zóny – ulice Hrazené veřejnou komunikací typu „D“ v uspořádání obytné zóny bez obrubníky oddělené vozovky a chodníků, šířka 6,0 m, návrhová rychlost 20 km/h.

Detailní uspořádání komunikací uvnitř ŘÚ bude specifikováno až v DÚR s ohledem na pouze doporučené umístění vjezdů na stavební pozemky. Typické uspořádání uličního prostoru pro dané kategorie komunikací je patrné z příložených vzorových příčných řezů a obrázků.

Navržené křižovatky budou řešeny jako průsečné anebo stykové, návrh prostorového uspořádání studie respektující stávající urbanistické hodnoty neumožňuje řešení např. pomocí miniokružních křižovatek. V napojení na obslužné komunikace mohou však být v rámci zklidnění dopravy využity zvýšené plochy křižovatek.

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

### KAPACITNÍ POSOUZENÍ

V řešeném území je vzhledem k jeho stabilizovanému – představovému charakteru obtížné stanovit intenzity dopravy generované nově navrženou zástavbou. Odborný odhad předpokládá, že z celkového potenciálu řešených bloků 251.C a 273.C – 96 BJ + 9592 m<sup>2</sup> CUP tvoří nově vznikající rozvojové kapacity 50%, tedy 48 BJ + 4796 m<sup>2</sup> CUP občanského vybavení.

Navrhovaná zástavba bude generovat dopravu, která bude přitěžovat komunikační síť. Intenzita generované dopravy byla spočtena podle certifikované metodiky Ministerstva dopravy (Metody prognózy intenzit generované dopravy, 10/2012).

Výsledky výpočtu stanovují, že objem nově generované dopravy bude činit cca 230 osobních a 25 nákladních vozidel za den.

Směrování jízd vozidel bylo navrženo odborným odhadem za předpokladu realizace opatření navržených v generelu dopravy centra Liberce, který je přílohou nového ÚP tak, že cca 60% vozidel z ulic Hrazené a Na Zápraží směřuje ulicí U Besedy přes ulici Orlí do ulice Na Rybníčku a zbylých cca 40% vozidel směřuje ulicí Barvířská přes ulici Orlí rovněž do ulice Na Rybníčku a odtud dále Matoušovou resp. Metelkovou a Jungmannovou na městský sběrný okruh.

Předpokládané rozložení jízd vozidel do křižovatek U Besedy x Orlí a Na Zápraží x Barvířská x Orlí v poměru cca 15%/30%. S průjezdem zbytných jízd obytnými zónami se nepočítá.

Výsledné předpokládané intenzity dopravy (viz níže) jsou součtem „běžných“ výhledových intenzit dopravy a intenzit generovaných předpokládanou zástavbou v řešeném území po navržených úpravách. Po vybudování navržené zástavby lze předpokládat tyto intenzity dopravy (všechna vozidla / nákladní vozidla za den ve výhledovém období roku 2035):

- U Besedy:	3 350 / 320 voz/ 24 hod,
- Na Zápraží:	550 / 50 voz/ 24 hod
- Barvířská:	2 850 / 230 voz/ 24 hod,
- Orlí:	3 650 / 340 voz/ 24 hod.

Vzhledem k poměrně nízkému vlivu na předpokládané celodenní intenzity dopravy ve výhledovém období bylo upuštěno od kapacitního posouzení dotčených křižovatek. Lze však na základě odborného odhadu konstatovat, že kapacita dotčených křižovatek (Na Zápraží x Barvířská x Orlí, U Besedy x Orlí) bude i ve výhledovém období dostatečná.

### **BEZMOTOROVÁ DOPRAVA, MHD**

Návrh dopravy se odpovídajícím způsobem vylepšuje situace i pro pěší a cyklisty. Nové propojení obslužné komunikace – ulice Barvířské a ulice Hrazené mimo jiné vytvoří úsek celostátní dálkové cyklotrasy č. 14 Odra – Nisa s přeshraničními vazbami na Německo a Polsko mezi parkem na křižovatce ulic Na Zápraží a Barvířské a parkem na Rybníčku.

Cyklotrasa bude směřována do nově navržené propojky Barvířské a Hrazené ulice a dále variantně do Hrazené ulice v souladu s platným ÚPML nebo do rozšířené pravobřežní pěší komunikace zaústěné do dopravně zatížené ulice U Besedy v souladu se zpracovanou studií cyklostezky.

Odklonění trasy dopravně zklidněnou Hrazenou ulicí nasměruje cyklisty do přímého vizuálního kontaktu s těžištěm dolního centra Liberce a dále navrženou pěší zónou v ulici 1.máje až na Rybníček s pouhým nevyhnutelným křížením tramvajové trati, druhá varianta preferuje principiální vedení cyklostezky podél toku Lužické Nisy.

Další posílení bezmotorové dopravy zajistí převedení ulice Na Zápraží do režimu obytné zóny a návrh revitalizace levobřežní pěšiny spojující ulici U Besedy s ulicí Na Zápraží po levém břehu Lužické Nisy po hraně zástavby bloku 251.C a opěrné náběžní zdi.

Z hlediska MHD je řešené území v současné době obslouženo především z tramvajové zastávky DPMLJ v ulici 1.máje. Docházková vzdálenost do všech míst řešené lokality nepřesahuje cca 300 m. S ohledem na polohu lokality jsou dobře dostupné atraktivní cíle města i další přestupní body veřejné dopravy – terminály autobusů Fügnerova, Žitavská, železniční nádraží Liberec.

Zlepšení dostupnosti MHD ve výhledu přinese nová tramvajová zastávka v blízkosti školy Barvířská na budoucí tramvajové trati Soukenné náměstí – Barvířská – Pavlovice – Ruprechtice navržené v novém ÚP Liberec.

### **ODSTAVOVÁNÍ VOZIDEL**

Dlouhodobá odstavná stání a garáže residentů a zaměstnanců lokality budou součástí objektů smíšené funkce nebo pozemků k nim příslušejících v rámci uličních bloků. Pro parkování vozidel návštěvníků lokality bude využito parkoviště na jižním břehu Lužické Nisy. Na veřejných prostranstvích lokality z důvodu jejich šířkového uspořádání nelze odstavování vozidel umožnit.

## HLUK Z DOPRAVY

Vzhledem k tomu, že řešené území není i přes blízkost kapacitních koridorů veřejné dopravy osob podstatně zasaženo hlukem z dopravy, nestanoví se pro něj speciální podmínky ochrany proti hluku.

## D NÁVRH ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

### VODOVOD

#### BILANCE

V řešeném území je obtížné stanovit vzhledem k jeho stabilizovanému – přestavbovému charakteru potřeby pitné vody a likvidace splaškových vod generované nově navrženou zástavbou. Odborný odhad předpokládá, že z celkového potenciálu řešených bloků 251.C a 273.C – 96 BJ + 9592 m<sup>2</sup> CUP + tvoří nově vznikající rozvojové kapacity 50%, tedy 48 BJ + 4796 m<sup>2</sup> CUP občanského vybavení.

#### Výpočet potřeby vody pro návrhové lokality

Pitná voda					
Denní potřeba vody		obyvatelstvo	100	l/os.den	
		vybavenost	10	l/os.den	
Denní potřeba vody		obyvatelstvo	<b>110</b>	l/os.den	
Koeficient denní nerovnoměrnosti		Kd =	1.5		
Koeficient hodinové nerovnoměrnosti		Kh =	2.1		
Počet obyvatel (EO)		RD	5	EO	
		BJ	3	EO	
Průmyslové a obslužné plochy		zaměstnanci	70	l/os.den	

#### Plochy stabilizované

OBJEKT	počet jednotek, m <sup>2</sup>	celkem (EO, ZAM.)	potřeba vody			
			denní pr. m <sup>3</sup> /den	denní max. m <sup>3</sup> /den	max.hod. l/s	max.hod. l/s
BJ-stav	nebilancuje se					
<b>BJ-návrh</b>	48	144	14,4	21,6	0,25	0,53
občanské vybavení-stav	nebilancuje se					
<b>občanské vybavení-návrh</b>	4796	144	1,4	2,2	0,03	0,05
<b>Celkem</b>			<b>15,8</b>	<b>23,8</b>	<b>0,28</b>	<b>0,58</b>

### NÁVRH NAPOJENÍ LOKALITY NA VODOVOD

Ve vymezené lokalitě se v současné době nachází vodovod OC 200 v ulici Na Zápraží a LT 200 v ulici U Besedy. Napojení na řad OC 200 je možné, kapacitně je toto napojení s velkou rezervou dostatečné pro vyčíslené potřeby vody pro navrhované řešení dostavby lokalit.

Požární vodu zabezpečuje stávající nadzemní hydrant DN 100 napojený na řad LT 300 při ulici Fügnerova na Soukenném náměstí.

### KANALIZACE

#### BILANCE

Bilance odpadních splaškových vod odpovídá bilanci pitné vody.

#### SPLAŠKOVÁ KANALIZACE

Stávající kanalizace je jednotná. V ulici Na Zápraží se nachází stoka ZD 300/500 vyústěná do Nisy a do ní je napojena stoka KA 250 v ulici U Besedy. Přímé napojení splaškových vod do těchto stok tedy není dle platné legislativy možné.

Likvidace splaškových vod stávajících kapacit řešených bloků je prováděna na základě dílčích povolení a technických řešení, která nelze stabilizovat jako konečná koncepční, avšak lze je využít jako součást dočasných řešení – rekonstrukce stávající ČOV v objektu restaurace „Plaudit“, jejíž kapacita a technologické vybavení bude vyhovovat jak počtu napojených EO, tak stávající legislativě.

Toto řešení bude dočasné do doby realizace stavby Liberec – Na Zápraží, Měsíčná, Orlí, odstranění kanalizační výusti. Investorem stavby je SVS a.s. Tato stavba je rozdělena na etapy a zajistí odvedení odpadních vod pomocí nových stok v dotčených ulicích a čerpací stanice odpadních vod a výtlačku do kmenové stoky v Barvířské ulici.

Po realizaci této stavby bude možné a žádoucí přímé napojení splaškových vod z levobřežního bloku 251.C na veřejnou kanalizaci v dotčených ulicích a jejich odvedení na ČOV Liberec bez předčištění. Potom budou čistící zařízení u stávajících i navržených objektů odstavena z provozu, nebo v případě potřeby převedena na čerpací zařízení.

I pro pravobřežní blok 273.C se navrhuje dočasné řešení domovní čistírnou s přepadem do Lužické Nisy s ohledem na investiční i logistickou náročnost komplexního řešení v souladu s ÚP Liberec, cílové řešení představuje napojení novou uliční stokou v ulici U Besedy do páteřní stoky v ulici 1. máje opět s využitím původní ČOV na případně potřebné čerpání.

### **DEŠŤOVÁ KANALIZACE**

Stávající kanalizace v řešeném území je jednotná s tím, že je vyústěna do Lužické Nisy. Po realizaci výše uvedené stavby bude stávající kanalizaci možné využít jako dešťovou – po prověření jejího stavu a případné rekonstrukci.

Dle platné legislativy budou dešťové vody zachyceny vždy v retenční nádrži a řízeným odtokem vypouštěny do dešťové kanalizace vyústěné do Lužické Nisy. Se zasakováním dešťových vod v místě řešené lokality není reálné uvažovat. Doporučuje se uvažovat s částečným využitím dešťových vod např. pro závlahu nebo pro sociální zařízení v nových objektech. Pro toto řešení by mohly být částečně využity dočasné ČOV u jednotlivých objektů.

### **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.

### **PROTIPOVODŇOVÁ OCHRANA**

Celé řešené území leží v záplavovém území  $Q_{100}$  Lužické Nisy. Z tohoto důvodu byla zpracovány dokumentace pro územní řízení „Protipovodňová ochrana dolního centra města Liberec“ a „Vymístění parovodu z koryta řeky Nisy – Dolní centrum“, na základě kterých i nad jejich rámec jsou navržena následující opatření:

- vymístění primárního parovodu z koryta Lužické Nisy a jeho nahrazení podzemním horkovodem (mimo řešené území),
- vytváření předpokladů pro bezproblémovou montáž mobilních ochranných stěn,
- budování nových mostů přes řeku pouze v okamžitě odstranitelném provedení,
- minimalizace rozsahu obnovy zástavby s nutnou, nikoliv postačující podmínkou v případech potvrzení zastavitelnosti v novém ÚP Liberec,
- možnost vykonzolování zástavby nad úroveň 100leté vody z prostorotvorných důvodů,
- řešení stavebních stěn přiléhajících k toku s minimem stavebních otvorů, ty budou uzavíratelné protipovodňovými zábranami, které budou tvořit součást stavby,
- výsadba doprovodné zeleně toku a mobiliáře parteru pouze v souladu s zajištěním plynulého průchodu povodňové vlny.

## ENERGETIKA

### KOMPLEXNÍ POHLED NA ENERGETIKU ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ.

Řešené území, které se rozkládá v centru Liberce, má úplnou energetickou vybavenost.

Lokalita Na Zápraží“ leží z hlediska zásobení energiemi pro výrobu tepla a TUV v centrální oblasti a podrobněji v urbanistickém obvodu č. 001. V této oblasti je dle závazné části ÚP Liberec povoleno využití zemního plynu pro vytápění pouze jako podmíněně přípustné za podmínky nedostupnosti SCZT (SZTE).

Nedostupnost SCZT je zde vyloučena, neboť horkovod od výměňkové stanice Na Rybníčku je veden podél vymezené lokality ulicemi Na Zápraží a U Besedy a zásobuje tepelnou energií objekt ČSOB, nákupní centrum 1. máje a další objekty u řeky Nisy studií přímo neřešené.

Primární horkovod Teplárny Liberec, který je za hranicí řešeného území částečně trasován v korytě řeky Nisy, zde bude lokalizován i po jeho rekonstrukci z parovodu DN600/200 na horkovod uložený v podzemním kanálu a jeho přemístění mimo řeku Nisu nutném z důvodů protipovodňové ochrany.

Sekundární energií je zde zemní plyn, v ulicích Na Zápraží, U Besedy jsou nízkotlaké plynovody napájené z regulačních stanic Nitranská a Jungmanova.

Elektrická energie se v této části Liberce rozvádí VN kabelovým rozvodem 10 kV. Ve výhledu bude v Liberci provedena unifikace na VN distribuční napětí 22 kV.

Dalším důležitým faktorem je využití obnovitelných druhů energií. Tato činnost se velmi intenzivně rozvíjí a skládá se z využívání tepelných čerpadel, sluneční energie, tepla dodaného do objektů instalací rekuperátorů tepla. Toto je dle platného ÚP druhá možnost zásobování lokality teplem.

### ENERGETICKÁ BILANCE

Pro oblast řešeného území lze předpokládat pro navrženou výstavbu následující skladbou energetických vstupů.

- Vytápění: - centrální teplo, tepelná čerpadla, sluneční energie, okrajově elektrická energie
- Ohřev TUV - centrální teplo, 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 rovněž životaschopnost SCZT při stavu energetické a územně plánovací legislativy (v novém ÚP nebude možné bránit odpojování a požadovat připojování při přetrvávajícím nepoměru cen. Na ceny má také vliv nekonceptnost energetické politiky ČR (masivní dotace do elektřiny vyrobené ze sluneční energie v letech 2008 - 2010), tak vnější faktory, které nelze předpovědět.

V řešeném území je zároveň obtížné stanovit vzhledem k jeho stabilizovanému – přestavbovému charakteru potřeby energií generované nově navrženou zástavbou. Odborný odhad předpokládá, že z celkového potenciálu řešených bloků 251.C a 273.C – 96 BJ + 9592 m<sup>2</sup>CUP tvoří nově vznikající rozvojové kapacity 50%, tedy 48 BJ + 4796 m<sup>2</sup>CUP občanského vybavení.

Tabulka č.1: Energetická bilance řešené lokality:

Druh výstavby	kapacita	El. energie P <sub>max</sub> (kW)	Centrální teplo P <sub>max</sub> (kW)	Ostatní energie P <sub>max</sub> (kW)
251.C - BJ	44	72,6	300	75
251.C - vybavenost	4 388 m <sup>2</sup>	102	140	40
273.C - BJ	4	10,6	26	7,5
273.C -vybavenost	408 m <sup>2</sup>	9,4	10	7,5
<b>Celkem</b>		<b>194,5</b>	<b>476</b>	<b>130</b>

Principiálně se sleduje dodržení principu maximálně dvoucestného zásobování energiemi pro jednu oblast.

### **ELEKTRICKÁ ENERGIE**

Elektrická energie bude v navržené výstavbě užívána především pro krytí technologických potřeb a osvětlení jak u jednotlivých navržených bytů, tak i u vybavenosti. Nelze vyloučit spotřebu elektrické energie u využití obnovitelných druhů energií.

Jak vyplývá z tabulky č.1, má navržená výstavba maximální soudobý příkon ve výši  $P_s = 194,5$  kW. Pro pokrytí tohoto příkonu je navržena trafostanice TN1 na severní straně řešeného území u ulice Na Zápraží o příkonu 630 kVA, která svou rezervou pokryje rozvojové potřeby uličních bloků navazujících na tuto část řešeného území.

Navržená trafostanice bude v kioskovém provedení 22 kV s transformací 10/0,4 kV, napojená na VN kabel, který je trasován v ulici Na Zápraží.

Rozvod NN zde bude kabelový kabely 3 x 240 + 120 AYKY.

Způsob napojení lokality Na Zápraží na distribuční VN a NN systém firmy ČEZ byl projednán 4. 6. 2016 na ČEZ ul. Tatranská, Liberec.

### **ZEMNÍ PLYN**

Řešené území je plynofikováno, v okolních ulicích jsou uloženy NTL plynovody. Nejbližší STL kapacitní plynovody jsou u Krajského úřadu a v Papírové ulici. Navržená výstavba z těchto kapacitních STL plynovodů plynofikována nebude.

Zemní plyn zde nebude využíván pro vytápění ani pro ohřev TUV a vaření.

Možnost plynofikace lokality Na Zápraží byla projednána s RWE Liberec dne 13.6.2016.

### **CENTRÁLNÍ TEPLLO.**

V ulici U Besedy je trasován horkovod z výměňkové stanice Na Rybníčku do základní školy Orlí 140/7.

Na výše uvedený horkovod, který je trasován ulicí U Besedy podél řešeného území, je navrženo napojení navržených objektů pro jejich vytápění a ohřev TUV.

V současné době lze předpovídat, že cena za tepelnou energii vyrobenou z SCZT nebude v době realizace záměru srovnatelná s cenou tepla vyráběného ze zemního plynu, přesto závazný požadavek platného ÚP Liberec zde jednoznačně určuje využití SCZT z důvodů celoměstské prospěšnosti.

### **VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ.**

Stávající veřejná prostranství v lokalitě – ulice U Besedy, Na Zápraží, Hrazená část nábřeží Lužické Nisy mezi těmito ulicemi je pokryta veřejným osvětlením.

Veřejné osvětlení dosud neosvětlených veřejných prostranství v lokalitě – dopravně zklidněná spojka ulice Barvířské a Hrazené vedená po pravém břehu Lužické Nisy, bude vyvedeno z tohoto systému jako jeho doplňující zokruhování.

Kabely veřejného osvětlení se budou pokládat v souběhu s rozvody NN při respektování minimálních vzdáleností dle ČSN 73 6005. Ve Výkresu koordinace inženýrských sítí (3) jsou 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 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.

## **E NÁVRH ŘEŠENÍ OV, VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ A VEŘEJNÉ ZELEŇ**

Samotný charakter a stanované využití uličních bloků v řešeném území je předurčuje k umístění občanského vybavení jak lokálního tak celoměstského významu.

Veškeré stávající místní komunikace v lokalitě i navržená levobřežní pěší a pravobřežní cyklistická spojka mají přirozený charakter veřejných prostranství, tomu se bude do budoucna přibližovat i soukromé parkoviště na jižním břehu Lužické Nisy.

S ohledem na stabilizovaný charakter řešených uličních bloků a jejich příslušnost k celoměstskému centru není zde třeba vymezovat lokální centrum s veřejným prostranstvím.

Přesto je z kompozičních i protipovodňových důvodů revitalizován park na křížení ulic Barvířská a Na Zápraží o dostatečné výměře cca 550 m<sup>2</sup> zeleně s návrhem umístění oddechového prostoru, dětského hřiště, propojení cyklostezky, zpřístupnění řeky a vymezení pozemků pro parkování vhodných k majetkové směně podmiňující realizaci pravobřežní komunikace.

Návrhem zachování veřejného parku je zabezpečen trvalý soulad přírodních, krajinných, civilizačních a kulturních hodnot v území. Zde je rovněž vymezeno stanoviště pro umístění nádob na sběr separovaného odpadu.

Veřejná prostranství budou tam, kde je to z hlediska prostorového, protipovodňové ochrany a uložení inženýrských sítí možné a vhodné, zvýrazněna umístěním alejí a doprovodných ploch okrasné keřové výsadby stejně jak prostory neveřejných vnitrobloků.

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

Koryto Lužické Nisy a na něj bezprostředně navazující uvolňované území bude formálně plnit funkci biokoridoru č. 1458/1484 k založení v systému ÚSES. Tento fakt by neměl bránit obnově historických kamenných nábřežních zdí ani zpřístupnění úrovně hladiny řeky pro pěší.

## **F VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A OPATŘENÍ**

Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření nebylo v zadání územní studie požadováno. Z jejího řešení a požadavků na soulad s územním plánem vyplynulo upřesnění následujících VPS a VPO s označením dle nového ÚP:

1.11.P VPS dopravní infrastruktury – na veřejných prostranstvích – dopravně zklidněná pravobřežní spojka ulice Barvířské a Hrazené zajišťující prostupnost území, dostupnost zadních traktů přilehlých pozemků, údržbu koryta řeky a umístění celostátní cyklotrasy,

1.D40 VPS a VPO – multifunkční turistické koridory (zpřesnění koridorů ZÚR LK) – MTK Lužická Nisa – cyklotrasa Odra-Nisa

1458/1484 VPO – založení / dotvoření prvků ÚSES – biokoridor místního významu

1.1.IK VPS technické infrastruktury – kanalizace – uliční stoky, čerpací stanice, výtlač do stoky v Barvířské ulici

Obecně, tam, kde je koncepce územní studie navržena v rozporu s momentálními zájmy vlastníků nemovitostí v lokalitě a z legislativy nevyplývá možnost jejího prosazení pomocí institutu VPS, je třeba ji chápat jako stanovení územně plánovacích podmínek pro rozvoj lokality jako celku i jejích částí. Rozvoj zde lze realizovat pouze v souladu s těmito podmínkami a při dosažení souladu zájmů vlastníků. Při nemožnosti dosažení souladu nebude rozvoj na příslušných částech lokality realizován.

## **G ETAPIZACE, ZÁSADY ORGANIZACE VÝSTAVBY**

### **ETAPIZACE**

Řešení navrhované územní studií je v souladu s platným ÚPML z roku 2002 včetně jeho změn, z něhož vychází a jehož řešení prohlubuje především upřesněním vymezení (vyčlenění) ploch komunikací a veřejných prostranství.

Studie nenavrhuje standardní etapizaci, která by předepisovala pořadí zástavby jednotlivých uličních bloků nebo jejich částí, protože se jedná o v podstatě stabilizované plochy podléhající permanentnímu procesu dílčích dostaveb a přestaveb podle aktuálních potřeb jednotlivých stavebníků.

Součástí studie pak zůstává rozdělení na etapy podmíněné realizací příslušných podmiňujících investic – výstavby či oprav přístupových komunikací, podél nich uložených inženýrských sítí a navržených uličních stromořadí a etapy těchto podmiňujících investic. Rozdělení na etapy je vyznačeno ve Výkresu veřejně prospěšných staveb a etapizace (4).

Jedná se tedy o:

- etapy (A, B a C) realizace dostavby a přestavby jednotlivých částí uličních bloků v souladu s ÚPML, ve výkresu označená žlutě, světle zeleně resp. světle modře, podmíněné výstavbou podmiňujících investic etap podmiňujících,
- etapy (A, B a C podmiňující), které podmiňují realizaci příslušných etap podmíněných, ve výkresu označené okrově, zeleně resp. modře
- etapu (D) doplňující, nezávislou a nepodmiňující zástavbu lokality, jejíž realizace by měla být bez ohledu na časový faktor předmětem činnosti SML, ve výkresu označená růžově.

### **ORGANIZACE VÝSTAVBY**

Zástavba lokality nebude s ohledem na zájmy jednotlivých vlastníků pozemků představovat jednu časově a prostorově koordinovanou akci. Navíc majitelé 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 možné přijmout rigidní plán organizace výstavby, který ji umožní realizovat v optimálním sledu při spravedlivém zapojení všech vlastníků pozemků a následně stavebníků, např. na základě plánovací smlouvy, do realizace podmiňujících investic.

Toto řešení je však závislé na aspoň podobném zájmu všech zúčastněných na výstavbě, což se nedá v této lokalitě předpokládat, a odkládá možnost výstavby aktuálních zájemců na neurčito.

Druhým řešením je přijetí rámcových zásad výstavby zohledňujících možnost provádět dílčí dostavby a přestavby lokality na kterémkoli pozemku s tím rizikem, že první stavebníci se budou nadprůměrnou měrou podílet na realizaci podmiňujících investic s malou šancí na dodatečnou úhradu podílů posledních stavebníků, a že obyvatelé již realizovaných domů budou po neurčitou dobu žít v prostředí nehotových komunikací a zahradních úprav, neúdržby sousedních pozemků a následně době obtěžování realizací dalších etap výstavby.

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

- každý pozemek musí být při kolaudaci napojen na stávající resp. nově vybudovanou dopravní infrastrukturu tak, aby mezi napojovacím bodem a daným pozemkem vč. úseků dotýkajících se celého jeho obvodu byla vybudována plnohodnotná komunikace dle PD zpracované pro celý uliční blok (lze bez finální vrstvy),
- každý pozemek musí být při kolaudaci napojen na stávající resp. nově vybudovanou technickou infrastrukturu plnohodnotnou částí navrženého komplexního systému dle PD zpracované pro celý uliční blok od příslušného napojovacího bodu k místu připojení vč. úseků dotýkajících se celého obvodu jeho pozemku, které bude řešeno tak, aby umožnilo realizaci pokračování systému bez nutných demoličních zásahů do již dokončených částí,



- vliv provádění stavby na okolní pozemky bude omezen po celou dobu výstavby oplocením příslušného pozemku směrem k veřejnému prostranství a přímo navazujícím pozemkům s již realizovanými objekty výšky mim 1,8 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 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.

## **H NÁVRH LHŮT AKTUALIZACE**

Na základě vkladu územní studie do evidence územně plánovací činnosti mohou být pro záměry navržené v souladu s touto studií (vč. podmínek etapizace) i s platným ÚPML zpracovány dokumentace k územnímu řízení.

Aktualizace územní studie se nepředpokládá.

## ODŮVODNĚNÍ

### I VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území studie o celkové výměře 20.014 m<sup>2</sup> se nachází v katastrálním území Liberec, dle platného ÚPML v sektoru Centrum (C), v dosud opomíjené části dolního centra Liberce. Hranice řešeného území je vyznačena ve všech grafických přílohách.

Řešené území je vymezeno v souladu se zadáním a jeho grafickou přílohou a po dohodě s pořizovatelem rozšířeno o pravobřežní uliční blok 273.C a prostor pro umístění pravobřežní dopravně zklidněné komunikace.

Na jihozápadním okraji je lokalita ohraničena dopravně zatíženou ulicí U Besedy a s ní bezprostředně sousedícím úsekem umělého koryta Lužické Nisy. Severozápadní okraj lokality tvoří ulice Na Zápraží. Východní okraj lokality je po úpravě vymezen po ulici Hrazená a po pravém břehu Lužické Nisy tak, aby do řešeného území zahrnul prostor pro novou pravobřežní komunikaci vč. parkoviště a uličního bloku za ČSOB.

### J SPECIFICKÉ CHARAKTERISTIKY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území tvoří značně atraktivní část dolního centra Liberce s potenciálem umocněným tokem Lužické Nisy, který však zároveň vymezeným záplavovým územím vytváří hlavní limit rozvoje území.

Jedná se přitom o jedno z mála souvislých území města s kompaktní blokovou zástavbou, která vzhledem k historickým souvislostem – původní manufaktury vázané na energii a vodu z řeky – nevytváří volné vnitrobloky a dosahuje téměř plné zastavěnosti uličních bloků.

Území je kromě řeky členěno nedostatečně diferencovanou uliční sítí místních obslužných komunikací a s ohledem na historicky podmíněné majetkoprávní vztahy trpí nedostatečnou prostupností zejména podél řeky, kde nejkritičtější místem se jeví místo pravostranného soutoku s Harcovským potokem.

### K VAZBY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ NA ŠIRŠÍ OKOLÍ

Z hlediska širších vazeb se řešené území nachází přímo v centru města s dobrou dostupností většiny celoměstských aktivit.

Paradoxně zde vyvstává problém dopravní obsluhy s ohledem na velikost a zahušťování centra, vzdálenost hlavních sběrných komunikací a nediferencovanou strukturu místních komunikací v historických ulicích. Ten je řešen generem dopravy centra zpracovaným jako příloha k novému ÚP Liberec.

Z hlediska vazeb prostorové struktury je příznivým jevem přirozený vznik parkoviště – potenciálně veřejného prostranství v jižní části lokality, kde platný ÚPML vymezil obecně zastavitelnou plochu, avšak sám vlastník v souladu s koncepcí nového ÚP Liberec zde využil její zastavitelnosti pouze zčásti a přispěl tak k uvolnění záplavového území i struktury zástavby.

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

### L LIMITY VYUŽITÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Dále uvedené hlavní limity využití území vyplývající z ÚAP a doplňkových průzkumů a rozborů spolu s dalšími zákonnými limity jsou návrhem studie respektovány:

- celé řešené i širší území je dotčeno záplavovým územím Q100 Lužické Nisy se stejným rozsahem jako území zvláštní povodně (nezakresleno), aktivní zóna záplavového území je v kontaktu s rozvojovými plochami omezena do pobřežních zdí Lužické Nisy,

- „Plán pro zvládání povodňových rizik“, podle něhož jsou části rozvojových ploch určené pro domy smíšené funkce dotčeny středním rizikem, je zohledněn nezvyšováním plošného rozsahu zástavby a návrhem protipovodňových opatření v celém Dolním centru i na dotčených objektech. Tato míra zohlednění odpovídá realističnosti metodiky plánu („nehodnocování“), jeho provázanosti na platnou legislativu (dublování), ověřenému způsobu jeho předchozího uplatňování (Evropský dům) a zejména faktu, že dotčené plochy s ním nebyly konfrontovány při společném jednání o novém návrhu územního plánu Liberec v červnu 2016, které vytvářelo pro vlastníky nemovitostí základní právní jistoty,
- významný krajinný prvek č.19 jasan ztepilý, výčetní obvod kmenu 434 cm v ulici Na Zápraží (zakreslen),
- biokoridor místního významu 1458/1484 k založení / dotvoření (zakreslen),
- Městská památková zóna – hranice prochází po SV okraji lokality po břehu Lužické Nisy a zahrnuje dopravně zklidněnou spojku ulic Barvířská a Hrazená (zakreslena),
- trasy radioreleových komunikačních vedení probíhají napříč řešeným územím bez praktického dopadu na návrh využití lokality (nezakresleny),
- ochranná pásma zde umístěných stávajících podzemních inženýrských sítí prochází komunikacemi řešeného území, s ohledem na význam těchto tras jsou respektována bez požadavků na přemístění vedení – kanalizace, vodovody, NN, NTL plyn, (nezakresleny),
- ochranná pásma navržených podzemních inženýrských sítí umístěných převážně do místních komunikací jsou malého rozsahu, (nezakresleny).
- vlastník, správce, uživatel nemovitosti v městské památkové zóně je povinen v souladu s § 14 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči v platném znění, vyžádat si předem k zamýšlené věci o vydání závazného stanoviska od orgánu státní památkové péče.

## **M SOULAD S ÚPD LIBEREC A DALŠÍMI DOKUMENTY**

Pořízení územní studie lokality Na Zápraží je vyvoláno potřebou umístění nové funkčně i hmotově strukturované zástavby ve stabilizovaných uličních blocích při sladění zájmů jednotlivých vlastníků pozemků se zájmem SML na dosažení průběžné i konečné kvality celkové koncepce lokality.

Dodatečně bylo řešené území studie rozšířeno, aby mohlo být detailněji prověřeno a upřesněno trasování mezinárodní cyklostezky v rámci MTK Odra-Nisa v pravobřežním úseku od parku na křížení ulic Barvířská a Na Zápraží k ulici Hrazené resp. U Besedy.

Požadavek na zpracování územní studie vyplývá z platného územního plánu města Liberec, konkrétně z požadavku, že návrhové a přestavbové lokality budou řešeny komplexně s požadavkem na územně technická a organizační opatření nezbytná k dosažení optimálního uspořádání a využití území.

Cílem řešení územní studie lokality Na Zápraží je navrhnout, prověřit a posoudit podrobnější funkční a prostorové uspořádání řešené lokality, začlenění aktuálních záměrů na výstavbu domů smíšené funkce do celkové koncepce lokality s ohledem na její napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a další vazby v souladu s platným ÚPML z roku 2002 a výstupy přenést do připravovaného zpracování nového Územního plánu Liberec.

Studie upřesňuje řešení ploch z hlediska způsobu zastavění, reorganizace sítě místních komunikací pro dopravní obsluhu objektů i dopravní napojení na stávající širší komunikační kostru, zajištění prostupnosti území, veřejná prostranství, technickou infrastrukturu a zeleň.

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

## ÚPML

Platný územní plán Liberec z roku 2002 (ÚPML) v řešeném území lokality Na Zápraží navrhuje revitalizace a doplnění stabilizovaných zastavitelných a přestavbových ploch smíšených městských (SM).

Podrobnost řešení lokality jde nad rámec platného ÚPML, jehož koncepci v dílčích částech upřesňuje tak, aby byl předem ujasněn postup projektové přípravy individuálních investičních záměrů v jednotlivých uličních blocích lokality i na jednotlivých pozemcích, především vymezuje nezastavitelné části zastavitelných ploch ve stanoveném záplavovém území.

Řešení územní studie je v zásadě v souladu s dílčími prvky závazné části platného ÚPML a jeho následných změn resp. rozpracovaného návrhu nového ÚP.

## ZÚR LK

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

Ze ZÚR LK pro řešené území nevyplývají žádné specifické požadavky. Zajištění intenzifikace využití stabilizovaných ploch pro bydlení navržené ve studii je obecně v souladu s koncepcí rozvojové oblasti 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 ÚPML.

## PÚR

V Politice územního rozvoje ČR (PÚR ČR) ve znění aktualizace z 15.4.2015 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 intenzifikací využití stabilizovaných a přestavbových zastavitelných ploch v území jasně odděleném od volné krajiny uvnitř zastavěného území dynamicky se rozvíjejícího krajského města, vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území, který spočívá ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Studie stanovením nezastavitelných částí zastavitelných ploch v záplavovém území a podrobné parcelace v návaznosti na vymezení veřejných prostranství zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území stabilizací účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

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

Studie ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní a civilizační hodnoty území. Přitom koncentrací bydlení do zastavěného území chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to respektuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Nové zastavitelné plochy nejsou vymezeny.

## STAVEBNÍ ZÁKON

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

## POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Studie je zpracována v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

## **N VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ**

### **ZADÁNÍ**

Magistrát města Liberec, úřad územního plánování, zpracoval návrh zadání územní studie Na Zápraží v únoru 2016.

Studie splňuje následující požadavky Zadání:

1. vymezení řešeného území je respektováno dle zadání a jeho grafické přílohy a dodatečně rozšířeno o pravobřežní část, kde jsou řešeny závažné souvislosti lokality,
2. cíl a účel územní studie je splněn podrobným komplexním řešením dostavby lokality, které směřuje k zajištění trvalého souladu přírodních, krajinných, civilizačních a kulturních hodnot, veřejných a soukromých zájmů v území,
3. požadavky na využití území jsou splněny návrhem smíšené zástavby, prostupnosti území a vymezení nezastavitelných ploch v souladu s ÚPML i návrhem nového ÚP Liberec,
- 3.1 požadavky na architekturu a urbanismus jsou splněny návrhem vhodných prostorových regulativů, vyšší koeficienty zastavění pro uliční bloky vyplývají z historického způsobu zástavby a samostatného vymezení veřejných prostranství na úkor zastavitelných ploch,
- 3.2 požadavky na řešení dopravy jsou splněny návrhem diferencovaného dopravního systému kombinujícího všechny druhy dopravy vč. upřesnění celostátní cyklotrasy,
- 3.3 požadavky na řešení technické infrastruktury jsou splněny návrhem komplexního napojení lokality na celoměstské systémy širšího území při definování dočasných řešení, nejsou navrhovány přeložky páteřních sítí, navržená řešení byla projednána se správcí sítí
- 3.4 požadavky na občanské vybavení, veřejné prostranství a zeleň jsou respektovány, zařízení OV jsou zařazena v souladu s regulativy platného ÚP do ploch smíšených městských, je stanoven minimální koeficient zeleně, veřejné prostranství s parkovou úpravou je vymezeno v severní části lokality,
- 3.5 požadavky na návrh etapizace jsou respektovány – jsou stanoveny příslušné podmínky jednotlivých etap výstavby v souladu i nad rámec platného ÚPML i zásady organizace výstavby,
4. Požadavky na obsah zpracování územní studie jsou respektovány, po dohodě s pořizovatelem jsou některé části upraveny – např. problematika dopravy je zahrnuta do výkresu Komplexní urbanistický návrh vč. dopravy a regulací (2).

## **O VYHODNOCENÍ DŮSLEDKŮ ŘEŠENÍ NA ŽP, ZPF A PUPFL**

Lokalita Na Zápraží 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 stávajících zastavěných a přestavbových uličních bloků a řešení prostupnosti území a ochrany před povodněmi.

Řešeným územím prochází prvek místního územního systému ekologické stability – biokoridor 1458/1484 k založení / dotvoření v korytě Lužické Nisy, pro posílení jeho funkčnosti jsou stabilizovány nezastavitelné části lokality především na pravém břehu.

Řešené území se celé nachází ve vymezeném záplavovém území Lužické Nisy, podmínky ochrany území jsou respektovány.

Studie zajišťuje vytvoření zdravého životního prostředí přiměřeným využitím vstupních podmínek řešeného území, nedochází zde k nadměrnému působení hlukové zátěže z dopravních koridorů.

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 krajského města a využitím koncentrované veřejné dopravy.

Pomocí respektování stanovených prostorových regulativů se zajistí zahuštění zástavby a ekonomické využití lokality domy smíšené funkce a tím omezení záborů půdního fondu na okrajích města.

Studie respektuje přírodní hodnoty lokality revitalizací parku na křížení ulic Barvířské a Na Zápraží jeho propojením bezmotorovými komunikacemi po obou březích Lužické Nisy s ulicemi Hrazená a U Besedy.

Podle dostupných podkladů bylo při schvalování zadání územní studie konstatováno, že studie nebude mít vliv na vyhlášené Ptačí oblasti ani evropsky významné lokality (NATURA 2000).

V zadání územní studie nebyla 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, kde je zábor ZPF vyhodnocen podle příslušných předpisů, a nepřekračuje jeho návrhy zastavitelných ploch, není ve studii provedeno samostatné vyhodnocení záborů půdního fondu.

V příslušné grafické příloze je dokumentováno umístění zastavitelných ploch v proluce zastavěného území Městského obvodu Liberec.

## **P STANOVISKA PŘÍSLUŠNÝCH SPRÁVCŮ SÍTÍ**

Veškeré návrhy na řešení úprav systémů technické infrastruktury byly projednány se správci sítí. Stanoviska jsou archivována u zhotovitele.

**IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE**

Akce:	Územní studie <b>Liberec</b> <b>lokalita Na Zápraží</b> (v textu též studie, ÚS, Na Zápraží)
Fáze:	Návrh upravený po projednání
Pořizovatel:	Magistrát města Liberec Odbor hlavního architekta, oddělení územního plánování Nám. Dr. E. Beneše 1, 460 59 Liberec 1
Objednatel:	Michalis Dzikos Masarykova 522/12 Liberec 1 DIČ: CZ6201201039
Zhotovitel:	Ing. arch. Plašil Fučíkova 137/10, 460 01 Liberec 5
Číslo zakázky zhotovitele:	003/2016
Číslo zakázky objednatele:	
Datum zpracování:	01/2019

**AUTORSKÝ KOLEKTIV**

Vedoucí projektant	Ing. arch. Jiří Plašil
Zodpovědný projektant	Ing. arch. Jiří Plašil
spolupráce	Ing. arch. Ondřej Plašil
Dopravní infrastruktura	Ing. Milan Koloušek
Energetická infrastruktura	Ing. Josef Koblíček
Vodohospodářská infrastruktura	Ing. Leoš Slavík

<b>OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI</b>		
<b>NÁVRH</b>		
	Kapitola	Strana
<b>A</b>	<b>Návrh urbanistické koncepce</b>	<b>3</b>
<b>B</b>	<b>Regulativy plošného a prostorového uspořádání</b>	<b>5</b>
<b>C</b>	<b>Návrh řešení dopravní infrastruktury</b>	<b>9</b>
<b>D</b>	<b>Návrh řešení technické infrastruktury</b>	<b>11</b>
<b>E</b>	<b>Návrh řešení OV, veřejných prostranství a veřejné zeleně</b>	<b>15</b>
<b>F</b>	<b>Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření</b>	<b>15</b>
<b>G</b>	<b>Etapizace, zásady organizace výstavby</b>	<b>16</b>
<b>H</b>	<b>Návrh lhůt aktualizace</b>	<b>17</b>
Textová část návrhu územní studie obsahuje 17 stran textu		
<b>ODŮVODNĚNÍ</b>		
	Kapitola	Strana
<b>I</b>	<b>Vymezení řešeného území</b>	<b>18</b>
<b>J</b>	<b>Specifické charakteristiky řešeného území</b>	<b>18</b>
<b>K</b>	<b>Vazby řešeného území na širší okolí</b>	<b>18</b>
<b>L</b>	<b>Limity využití území</b>	<b>18</b>
<b>M</b>	<b>Soulad s ÚPD Liberec a dalšími dokumenty</b>	<b>19</b>
<b>N</b>	<b>Vyhodnocení splnění zadání</b>	<b>21</b>
<b>O</b>	<b>Vyhodnocení důsledků řešení na ŽP, ZPF a PUPFL</b>	<b>22</b>
<b>P</b>	<b>Stanoviska příslušných správců sítí</b>	<b>22</b>
Textová část odůvodnění územní studie obsahuje 5 stran textu		

<b>OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI</b>		
	Výkres	Měřítko
<b>1</b>	<b>Situace širších vztahů</b>	<b>1:5000</b>
<b>2</b>	<b>Komplexní urbanistický návrh vč. dopravy a regulací</b>	<b>1:1000</b>
<b>3</b>	<b>Výkres koordinace inženýrských sítí</b>	<b>1:1000</b>
<b>4</b>	<b>Výkres VPS, VPO, asanací a etapizace</b>	<b>1:1000</b>
Grafická část územní studie obsahuje 4 výkresy formátu „A3“		



## NÁVRH

### A NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE

Lokalita Na Zápraží tvořená urbanistickými bloky 251.C a 273.C bude rozvíjena jako součást kompaktní blokové zástavby dolního centra Liberce, tvořící ve stínu široce medializované lokality „Papírová“ dosud opomíjenou a přitom stavebně poměrně zachovalou a funkčně významnou urbanistickou strukturu úzce provázanou s Lužickou Nisou.

Oproti požadavku platného ÚPML, který podstatnou část této oblasti zařadil do přestavbových území, zde bude nadále probíhat pozvolný urbanistický rozvoj sestávající z jednotlivých dílčích stavebních zásahů, které umožní zachovat „romantický“ charakter území při respektování nastavených regulativů.

Na území nebude měněna stávající funkce odpovídající plochám smíšeným městským (SM – ÚPML) resp. plochám smíšeným centrálním (C – nový ÚP) s nespécifikovaným podílem integrovaného bydlení, občanského vybavení a drobného podnikání – veterinární klinika, sportovní centra, stravovací centra, kanceláře, zvyšovaný podíl městských bytů.

Z prostorového hlediska budou dotvářeny kompaktní uzavřené bloky s orientací hlavních fasád do ulic Na Zápraží, U Besedy a k toku Lužické Nisy, přičemž uliční fronty nemusí být s ohledem na respektování dosavadního chaotického urbanistického vývoje nutně půdorysně ani výškově zarovnané.

Uvnitř bloků bude hledán – zachován přiměřený podíl volných prostorů pro zajištění normových potřeb parkování a zeleně, odpovídající nastaveným regulativům, podíl zeleně lze zvýšit využitím střech jako teras.

Urbanistické bloky 251.C a 273.C, tvořící zastavitelnou část lokality, poskytnou poměrně malý dostavbový potenciál nových objektů, kterého bude využito k dotvoření prostorové struktury území při respektování osvětlení a oslunění okolní zástavby.

Přitom zejména blok 251.C, vymezený v souladu s historickou strukturou zástavby, skrývá značný revitalizační potenciál, který i při zachování stávající urbanistické struktury ovlivní dořešení přetížené dopravní infrastruktury a dobudování odpovídající technické infrastruktury.

Vymezení bloku 273.C oproti historické struktuře zástavby s nově stanovenou SZ stranou odpovídající principiálnímu požadavku na uvolňování – nezatežování záplavového území Lužické Nisy novou zástavbou, kde je k tomu příležitost, bude využito pro zachování nezastavěné plochy lokálního parkoviště a jeho případnou postupnou revitalizaci na veřejné prostranství s parkovými úpravami při umístění parkovacích stání v jiném dostupném místě.

Veškerá zástavba v lokalitě bude v následujících stupních projektové přípravy prověřována s ohledem na stanovené záplavové území Lužické Nisy.

Fasády objektů přiléhající k řece budou do příslušné výšky řešeny technickými opatřeními jako protipovodňové stěny s minimem protipovodňově uzavíratelných otvorů. Při snaze o vyšší využití pozemků a vytvoření intimity prostorů se připouští vykonzolování 2. nadzemních podlaží nad potenciálně zaplavované území.

Přitom bude maximálně využít prostorotvorný i rekreační potenciál Lužické Nisy, která je v řešeném území doprovázena multifunkčním turistickým koridorem „Odra-Nisa“, pro umístění doprovodných tras bezmotorové dopravy – levobřežní pěšina na zpevněné nábřežní zdi a pravobřežní .a upřesněná touto studií ve dvou variantách.

Studie rovněž upřesňuje umístění nových mobilních mostů a zachování nábřežní zeleně potenciálně umožňující zpřístupnění vodní hladiny (pravý břeh) a podporující spekulativní funkci koryta řeky jak biokoridoru v systému ÚSES.

Výšková hladina objektů převážně smíšené funkce je stanovena v souladu s návrhem nového ÚP Liberec v úzkém prostoru ulice Na Zápraží na max. 4 nadzemní podlaží resp. 18 m (započtení 4 x cca 3m + vyčnívající suterén + zakončující podlaží + nestandardní výška podlaží) při odstupu od uliční čáry veřejného prostranství min 3,0 m a max. 3 NP resp. 15 m při zachování uliční čáry, směrem do uvolněných prostorů Lužické Nisy, parkoviště za ČSOB a do ulice U Besedy max. 4 NP resp. 18 m.

S ohledem na stabilizovaný resp. přestavbový charakter regulačních bloků studie vymezuje jejich celkovou maximální cílovou kapacitu bez rozlišení stávající a navrhovanou část:

Blok 251.C.4.70.10 –  $7836 \text{ m}^2 \times 70\% = 5485 \times 4\text{NP} = 21940 \text{ m}^2 \times 80\% \text{ využití} = 17552 \text{ m}^2 = 8776 \text{ m}^2 \text{ CUP} + 88 \text{ BJ}$

Blok 273.C.4.60.20 –  $850 \text{ m}^2 \times 60\% = 510 \times 4\text{NP} = 2040 \text{ m}^2 \times 80\% \text{ využití} = 1632 \text{ m}^2 = 816 \text{ m}^2 \text{ CUP} + 8 \text{ BJ}$

Dále popsané faktické rozdíly v detailním územním vymezení ploch oproti platnému ÚPML vyplývají převážně z přizpůsobení urbanistické koncepce územní studie konkretizaci umístění komunikací a veřejných prostranství, které se promítnou do návrhu nového ÚP Liberec:

## PŘEHLED PLOCH

### PLOCHY STABILIZOVANÉ

251.C.4.70.10 – vymezena v souladu s ÚPML s formálním zrušením jejího přestavbového charakteru,

273.C.4.60.20 – vymezena v souladu s ÚPML při zohlednění upřesnění vymezení (vyčlenění) ploch komunikací a veřejných prostranství.

### PLOCHY ROZVOJOVÉ – NÁVRHOVÉ

Nenavrhují se.

Tab.: Plochy stabilizované

Regulační blok	funkce	výměra m <sup>2</sup>	kapacita	regulativ: výška.Kn.Kz
251.C	Plochy smíšené centrální (C)	7836	8776 m <sup>2</sup> CUP + 88 BJ	18.70.10
273.C	Plochy smíšené centrální (C)	850	816 m <sup>2</sup> CUP + 8 BJ	18.60.20
<b>Celkem</b>	Plochy smíšené centrální (C)	<b>8686</b>	<b>9592 m<sup>2</sup> CUP + 96 BJ</b>	

## B REGULATIVY PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

### FUNKČNÍ REGULATIVY:

- zastavitelné plochy jsou od veřejných prostranství odděleny **uličními čarami** definujícími hranice regulačního bloku s pořadovým číslem daným 1. znakem regulačního kódu – viz. výkres Komplexní urbanistický návrh vč. dopravy a regulací (2),
- funkční využití upřesněné oproti agregovaným plochám ÚP a vztažené k tomuto regulačnímu (uličnímu) bloku je dané 2. znakem regulačního kódu a platí pro něj následující vymezení:

Studie navrhuje členění funkčních ploch v souladu s návrhem nového ÚP:

### PLOCHY ZASTAVITELNÉ

<b>PLOCHY SMÍŠENÉ CENTRÁLNÍ (C)</b>	
<b>HLAVNÍ VYUŽITÍ</b>	
-	
<b>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b>	
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	
<b>promíšené bydlení, obslužné a výrobní funkce</b>	
domy smíšené funkce	
<b>obslužné funkce</b> (zejména)	
předškolní a školní výchova, vyšší vzdělávání, věda, výzkum, kultura, sport, sociální a zdravotní služby, komerční služby, stravování, veřejná správa, bezpečnost, výstavnictví, zábavní aktivity	
komerční administrativa	
<b>PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b>	
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	<p><b>obecné podmínky:</b> prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hledisek: významu v širším území, narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení, charakteru a kapacity napojení na infrastrukturu, vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a j. předpisů krajinného rázu</p> <p><b>specifické podmínky:</b></p>
<b>trvalé bydlení</b>	v rámci plochy smíšené centrální bude minimálně polovinu podlahové plochy podlaží objektů navazujících na veřejná prostranství zaujímat občanské vybavení
bytové domy	
<b>specifické bydlení</b> (zejména)	
domovy důchodců, domy s pečovatelskou službou, hospice, chráněné bydlení	
<b>ubytování</b> (zejména)	
koleje, ubytovny, hotely, penzióny	
<b>obslužné funkce</b>	max. velikost pozemku 4 000 m <sup>2</sup>
obchodní prodej	
<b>informační zařízení</b>	
stavby pro reklamu	
<b>technická infrastruktura nadřazených systémů</b>	souvisí bezprostředně s provozem města
liniové stavby	
<b>technická infrastruktura nadřazených systémů</b>	plocha nepřesáhne 600 m <sup>2</sup>
plošně nenáročná zařízení	souvisí bezprostředně s provozem města
<b>oplocení</b>	v souladu s ochranou krajinného rázu
<b>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b>	
zejména využití, u kterého existuje zjevné riziko, že: naruší pohodu bydlení a kvalitu prostředí plochy smíšené centrální	

<b>PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY-VYBAVENÍ (G)</b>	
<b>HLAVNÍ VYUŽITÍ</b>	
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	
<b>dopravní vybavení</b> (zejména) kapacitní odstavování OA	
<b>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b>	
-	
<b>PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b>	
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	<b>obecné podmínky:</b> prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hledisek: významu v širším území, narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení, charakteru a kapacity napojení na infrastrukturu, vyvolaných omezení ve smyslu hygienických aj. předpisů krajinného rázu
	<b>specifické podmínky:</b>
<b>informační zařízení</b> stavby pro reklamu	
<b>technická infrastruktura nadřazených systémů</b> liniové stavby	souvisí bezprostředně s provozem města
<b>technická infrastruktura nadřazených systémů</b> plošně nenáročná zařízení	plocha nepřesáhne 20 m <sup>2</sup> souvisí bezprostředně s provozem města
<b>oplocení</b>	slouží bezprostředně k zajištění bezpečného provozování hlavní funkce
<b>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b>	
zejména využití, u kterého existuje zjevné riziko, že: naruší celistvost a funkčnost plochy dopravní infrastruktury-vybavení, nároky na kvalitu prostředí resp. pohodu bydlení omezí hlavní funkci plochy dopravní infrastruktury-vybavení	
<b>PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ (P)</b>	
<b>HLAVNÍ VYUŽITÍ</b>	
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	
<b>silniční doprava</b> místní komunikace II. a III. třídy	
<b>bezmotorová doprava, shromažďování</b> (zejména) místní komunikace IV. třídy, náměstí, pasáže a průchody ve stavbách, cyklostezky	
<b>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b>	
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	
<b>dopravní vybavení</b> zastávky VDO	
<b>liniové stavby technické infrastruktury</b>	
<b>PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b>	
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	<b>obecné podmínky:</b> prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hledisek: významu v širším území, narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení, charakteru a kapacity napojení na infrastrukturu, vyvolaných omezení ve smyslu hygienických aj. předpisů krajinného rázu
	<b>specifické podmínky:</b>
<b>dopravní vybavení</b> odstavování OA	v rozsahu, který neomezí společenskou funkci prostranství, pro soustředěné kapacity upřednostnit podzemní řešení
<b>technická infrastruktura nadřazených systémů</b> plošně nenáročná zařízení	plocha nepřesáhne 30 m <sup>2</sup> souvisí bezprostředně s provozem města
<b>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b>	
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	

**PLOCHY NEZASTAVITELNÉ**

<b>PLOCHY SÍDELNÍ ZELENĚ (Z)</b>	
<b>HLAVNÍ VYUŽITÍ</b>	
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	
<b>Intenzivně i extenzivně upravená veřejně přístupná pobytová zeleň</b> (zejména) parky, pobytové louky	
<b>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b>	
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	
<b>doprovodná zeleň</b> se zajištěnou veřejnou prostupností (zejména) remízky, běhové porosty, mokřady, stromořadí	
<b>PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b>	
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	<b>obecné podmínky:</b> prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hledisek: významu v širším území, narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení, charakteru a kapacity napojení na infrastrukturu, vyvolaných omezení ve smyslu hygienických aj. předpisů krajinného rázu
	<b>specifické podmínky:</b>
<b>účelové rekreační využití zeleně</b> (zejména) pódia, osvětlení, podružné stavby pro obsluhu, občerstvení a hygienu	slouží bezprostředně k zajištění hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití charakterem a kapacitou odpovídají charakteru a výměře dané plochy jsou technologicky přímo vázané na dané stanoviště a nelze je odůvodněně umístit v příslušných zastavitelných plochách budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost plochy nebude narušen krajinný ráz, protierozní ochrana a odtokové poměry a prostupnost krajiny na území CHKO JH a Přírodního parku Ještěd nebude narušena ekologická funkce krajiny
<b>technická infrastruktura nadřazených systémů</b> liniové stavby	souvisí bezprostředně s provozem města nebude narušen krajinný ráz
<b>technická infrastruktura nadřazených systémů</b> plošně nenáročná zařízení	plocha nepřesáhne 30 m <sup>2</sup> souvisí bezprostředně s provozem města nebude narušen krajinný ráz
<b>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b>	
zejména využití, u kterého existuje zjevné riziko, že: naruší kvalitu prostředí, celistvost a funkčnost plochy sídelní zeleně, mobilní domy, dopravní prostředky odstavené mimo veřejná prostranství a účelové komunikace	

**PROSTOROVÉ REGULATIVY**

Územní studie řeší umístění staveb (jednotlivých objektů) v rámci stavebních a regulačních čar, vlastní tvar objektů znázorněný orientačně ve výkresu Komplexní urbanistický návrh vč. dopravy a regulací (2) je pouze doporučenou možností naplnění obecných regulativů, vždy se však požaduje, aby řešení uličního (regulačního) bloku mělo harmonický charakter vč. odpovídajících vazeb na sousední bloky.

Studie stanovuje pro řešené území v souladu, případně i nad rámec nového ÚP Liberec následující prostorové regulativy:

- členění řešeného území je oproti novému ÚP upřesněno na uliční (regulační) bloky, které jsou od veřejných prostranství odděleny **uličními čarami** definujícími hranice uličního (regulačního) bloku, uliční čára rovněž definuje umístění potenciálního oplocení,
- k uličnímu (regulačnímu) bloku – nikoliv jednotlivému pozemku – jsou vztaheny regulační parametry popsané kódy, definujícími funkční využití, maximální výšku v metrech, maximální koeficient zastavění nadzemními stavbami Kn, minimální koeficient zeleně Kz, výměru bloku a kapacita danou počtem BJ nebo m<sup>2</sup> celkové užitkové plochy (CUP).
- stavby mohou být v rámci uličního (regulačního) bloku umístěny pouze na části vymezené stavební **regulační čarou**,

- **stavební regulační čára** vymezuje prostor vůči veřejnému prostranství, v odůvodněných případech i vůči vnitrobloku, který zástavba nemůže překročit, v místech regulační čáry pevné musí min. 1/8 obvodu objektu zasahovat až k ní, v místech, kde je vymezena regulační čára vykonzolovaná, zástavba může, ale nemusí od úrovně 2.NP a výše zasahovat až k ní,
- regulační čáru vykonzolovanou mohou od úrovně 2.NP výše překročit max. do hloubky 2 m vykonzolované balkony, které tvoří v každém podlaží max. 40% její délky,
- minimální výměra pozemků pro výstavbu se s ohledem na stávající parcelaci a požadovanou rozmanitost urbanistické kompozice nestanoví,
- odstupové vzdálenosti od uličních čar se s ohledem na dosavadní charakter zástavby stanoví na 0,0 – 3,0 m, ze stejného důvodu mohou stavební objekty na sousedních pozemcích na sebe bezprostředně stavebně navazovat při zajištění plnění hygienických požadavků na oslunění a osvětlení a dalších (požárních) požadavků.
- výměra části regulačního bloku (přiměřeně dle urbanistických hodnot území vztaženo i k pozemku), která může být zastavěna nadzemními stavebními objekty, je stanovena koeficientem  $K_n$  daným 4. znakem regulačního kódu,
- výměra části regulačního bloku (přiměřeně dle urbanistických hodnot území vztaženo i k pozemku), která musí být zachována jako zeleň, je stanovena koeficientem  $K_z$  daným 5. znakem regulačního kódu,
- výměra části regulačního bloku (přiměřeně dle urbanistických hodnot území vztaženo i k pozemku), zbývající do 100% může být zpevněna komunikacemi apod.,
- objem staveb vyplývá z výměry pozemku, koeficientu  $K_n$ , a výškové hladiny (výšky v metrech) dané 3. znakem regulačního kódu, číselný údaj výškové hladiny zahrnuje počet základních podlaží, navíc je přípustné zakončující podlaží, tedy nejvyšší nadzemní podlaží, jehož bezprostřední součástí je střešní konstrukce (např. podkroví),
- obecně přípustná výška bloku 251.C 18 m se pro objekty umístěné přímo do uliční čáry ulice Na Zápraží redukuje na 15 m, v souladu s návrhem nového ÚP Liberec je výšková hladina „4“ přepočtena na 18 m (4 x cca 3m + vyčnívající suterén + zakončující podlaží + nestandardní výška podlaží), do výškové hladiny „3“ přepočtena na 15 m.
- oplocení směrem do veřejného prostranství bude vysoké max. 1,4 m s podezdívkou výšky max. 0,45 m, materiálové ztvárnění s průhledností min 20% (nevztahuje se na živé ploty),
- při návrhu staveb je nutno citlivě zohlednit terénní konfiguraci jeho umístění v záplavovém území, výstavbou nesmí dojít k podstatnému narušení hydrologických a odtokových poměrů území,
- navržené stavební objekty budou umístovány v dostatečné vzdálenosti od stávajících hodnotných vzrostlých solitérních dřevin, veřejná prostranství budou tam, kde je to z prostorového a protipovodňového hlediska vhodné, v návaznosti na původní porosty doplněna o další solitéry a skupiny dřevin, nekolidující s ochrannými pásmy nadřazené infrastruktury resp. s uložením místních inženýrských sítí,
- odstavování osobních automobilů pro plochy smíšené i návštěvníky lokality bude řešeno na vlastních pozemcích ploch smíšených, případně na samostatných pozemcích dopravní infrastruktury-vybavení, které netvoří veřejná prostranství, garáže budou součástí regulačních stavebních bloků,
- stanoviště popelnic budou na hraně vlastních pozemků ploch smíšených nebo na vymezených stanovištích dopravně zklidněných komunikací, stanoviště pro umístění nádob na sběr separovaného odpadu je navrženo na okraji veřejného parku u Lužické Nisy,
- výška a hmotnost objektů bude respektovat okolní zástavbu, nepřijatelné jsou výškové a hmotové dominanty narušující architektonický charakter území a významné průhledy.
- tvar stavebních objektů se podrobněji definuje s tím, že objekty v jednotlivých uličních frontách regulačních bloků musí mít tvořit rozmanitý avšak harmonický celek s následujícími omezeními:  
nepřípustnost výrazných barevných odstínů omítek, nevztahuje se na povrchy z přírodních materiálů v přirozeném ztvárnění,  
vyloučeny jsou srubové stavby všech typů, které jsou v místním prostředí cizorodým a nesourodým prvkem.

## C NÁVRH ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Lokalita Na Zápraží bude nadále napojena na základní dopravní kostru města Liberce pomocí ulic Na Zápraží a U Besedy, které přímo dopravně napojují uliční bloky 251.C.4.70.10 a 273.C.4.60.20 prostřednictvím obslužných komunikací – ulic Orlí a Barvířská.

### ŠIRŠÍ VZTAHY

Z hlediska širších vztahů bude řešené území komunikačně napojené pomocí výše uvedených ulic Orlí a Barvířská na kostru sběrných komunikací, z nichž nejdostupnější tvoří v současném stavu ulice Jungmannova a Sokolská.

Ve výhledovém uspořádání založeném novým ÚP Liberec bude kostra sběrných komunikací soustředěna na městský sběrný okruh, přístupný z této části centra hlavní obslužnou tangentou – tzv. „kapsou“ tvořenou ulicemi Jungmannova, Metelkova, Na Rybníčku, Matoušova.

### DOPRAVNÍ SÍŤ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Ulice U Besedy napojená na jedné straně přes ulici Orlí a na druhé straně přes budoucí pěší zónu v ulici 1. Máje na ulici Na Rybníčku bude řešena jako jednosměrná obslužná komunikace typu „C“ provozovaná v režimu „zóna tempo 30“ s uspořádáním využívajícím maximálně stávající uliční prostor šířka 8,0 m s vozovkou šířky podle možností 3,5 m a oboustranným resp. jednostranným chodníkem.

Ulice Na Zápraží provozovaná v současné době jako jednosměrná bude upravena opět s využitím pouze stávajícího uličního profilu šířky cca 7,0 m do uspořádání „zklidněné zóny“ v jedné výškové úrovni (bez obrubníky oddělené vozovky a chodníků), což umožní provozovat ji potenciálně i v obousměrném režimu, využít její celou šířku pro nájezdy do přilehlých provozních dvorů a umístit zde pohotovostních stání, případně uliční zeleň, návrhová rychlost 20 km/h.

Kapacitní parkoviště na jižním břehu Lužické Nisy nebude bez ohledu na budoucí řešení majetkoprávních vztahů nadále zpřístupněno ulicí Hrazená, jejíž nedostatečnost pro obousměrný provoz je daná uličním profilem cca 6,5 m s vozovkou šíře 3,5 m, obsluha bude řešena obousměrným průjezdem šířky 5,0 m po břehu Lužické Nisy vedeným přes soukromé pozemky bloku 273.C a zajišťujícím i dopravní napojení stávajícího i nového mostu přes řeku.

Umístění obou mostů jako v případě povodňového ohrožení okamžitě odstranitelných konstrukcí je ve studii dohodnuto, přičemž v grafické části jsou vyznačena další dvě místa s vydaným správním rozhodnutím, která budou v případě schválení studie opuštěna.

Za účelem zlepšení prostupnosti území, přístupnosti pozemků podél Lužické Nisy a umístění úseku cyklostezky Odra - Nisa je navrženo nové propojení obslužné komunikace – ulice Barvířské a komunikace v režimu obytné zóny – ulice Hrazené veřejnou komunikací typu „D“ v uspořádání obytné zóny bez obrubníky oddělené vozovky a chodníků, šířka 6,0 m, návrhová rychlost 20 km/h.

Detailní uspořádání komunikací uvnitř ŘÚ bude specifikováno až v DÚR s ohledem na pouze doporučené umístění vjezdů na stavební pozemky. Typické uspořádání uličního prostoru pro dané kategorie komunikací je patrné z příložených vzorových příčných řezů a obrázků.

Navržené křižovatky budou řešeny jako průsečné anebo stykové, návrh prostorového uspořádání studie respektující stávající urbanistické hodnoty neumožňuje řešení např. pomocí miniokružních křižovatek. V napojení na obslužné komunikace mohou však být v rámci zklidnění dopravy využity zvýšené plochy křižovatek.

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

### KAPACITNÍ POSOUZENÍ

V řešeném území je vzhledem k jeho stabilizovanému – představovému charakteru obtížné stanovit intenzity dopravy generované nově navrženou zástavbou. Odborný odhad předpokládá, že z celkového potenciálu řešených bloků 251.C a 273.C – 96 BJ + 9592 m<sup>2</sup> CUP tvoří nově vznikající rozvojové kapacity 50%, tedy 48 BJ + 4796 m<sup>2</sup> CUP občanského vybavení.

Navrhovaná zástavba bude generovat dopravu, která bude přitěžovat komunikační síť. Intenzita generované dopravy byla spočtena podle certifikované metodiky Ministerstva dopravy (Metody prognózy intenzit generované dopravy, 10/2012).



Výsledky výpočtu stanovují, že objem nově generované dopravy bude činit cca 230 osobních a 25 nákladních vozidel za den.

Směrování jízd vozidel bylo navrženo odborným odhadem za předpokladu realizace opatření navržených v generelu dopravy centra Liberce, který je přílohou nového ÚP tak, že cca 60% vozidel z ulic Hrazené a Na Zápraží směřuje ulicí U Besedy přes ulici Orlí do ulice Na Rybníčku a zbylých cca 40% vozidel směřuje ulicí Barvířská přes ulici Orlí rovněž do ulice Na Rybníčku a odtud dále Matoušovou resp. Metelkovou a Jungmannovou na městský sběrný okruh.

Předpokládané rozložení jízd vozidel do křižovatek U Besedy x Orlí a Na Zápraží x Barvířská x Orlí v poměru cca 15%/30%. S průjezdem zbytných jízd obytnými zónami se nepočítá.

Výsledné předpokládané intenzity dopravy (viz níže) jsou součtem „běžných“ výhledových intenzit dopravy a intenzit generovaných předpokládanou zástavbou v řešeném území po navržených úpravách. Po vybudování navržené zástavby lze předpokládat tyto intenzity dopravy (všechna vozidla / nákladní vozidla za den ve výhledovém období roku 2035):

- U Besedy:	3 350 / 320 voz/ 24 hod,
- Na Zápraží:	550 / 50 voz/ 24 hod
- Barvířská:	2 850 / 230 voz/ 24 hod,
- Orlí:	3 650 / 340 voz/ 24 hod.

Vzhledem k poměrně nízkému vlivu na předpokládané celodenní intenzity dopravy ve výhledovém období bylo upuštěno od kapacitního posouzení dotčených křižovatek. Lze však na základě odborného odhadu konstatovat, že kapacita dotčených křižovatek (Na Zápraží x Barvířská x Orlí, U Besedy x Orlí) bude i ve výhledovém období dostatečná.

### **BEZMOTOROVÁ DOPRAVA, MHD**

Návrh dopravy se odpovídajícím způsobem vylepšuje situace i pro pěší a cyklisty. Nové propojení obslužné komunikace – ulice Barvířské a ulice Hrazené mimo jiné vytvoří úsek celostátní dálkové cyklotrasy č. 14 Odra – Nisa s přeshraničními vazbami na Německo a Polsko mezi parkem na křižovatce ulic Na Zápraží a Barvířské a parkem na Rybníčku.

Cyklotrasa bude směřována do nově navržené propojky Barvířské a Hrazené ulice a dále variantně do Hrazené ulice v souladu s platným ÚPML nebo do rozšířené pravobřežní pěší komunikace zaústěné do dopravně zatížené ulice U Besedy v souladu se zpracovanou studií cyklostezky.

Odklonění trasy dopravně zklidněnou Hrazenou ulicí nasměruje cyklisty do přímého vizuálního kontaktu s těžištěm dolního centra Liberce a dále navrženou pěší zónou v ulici 1.máje až na Rybníček s pouhým nevyhnutelným křížením tramvajové trati, druhá varianta preferuje principiální vedení cyklostezky podél toku Lužické Nisy.

Další posílení bezmotorové dopravy zajistí převedení ulice Na Zápraží do režimu obytné zóny a návrh revitalizace levobřežní pěšiny spojující ulici U Besedy s ulicí Na Zápraží po levém břehu Lužické Nisy po hraně zástavby bloku 251.C a opěrné náběžní zdi.

Z hlediska MHD je řešené území v současné době obslouženo především z tramvajové zastávky DPMLJ v ulici 1.máje. Docházková vzdálenost do všech míst řešené lokality nepřesahuje cca 300 m. S ohledem na polohu lokality jsou dobře dostupné atraktivní cíle města i další přestupní body veřejné dopravy – terminály autobusů Fügnerova, Žitavská, železniční nádraží Liberec.

Zlepšení dostupnosti MHD ve výhledu přinese nová tramvajová zastávka v blízkosti školy Barvířská na budoucí tramvajové trati Soukenné náměstí – Barvířská – Pavlovice – Ruprechtice navržené v novém ÚP Liberec.

### **ODSTAVOVÁNÍ VOZIDEL**

Dlouhodobá odstavná stání a garáže residentů a zaměstnanců lokality budou součástí objektů smíšené funkce nebo pozemků k nim příslušejících v rámci uličních bloků. Pro parkování vozidel návštěvníků lokality bude využito parkoviště na jižním břehu Lužické Nisy. Na veřejných prostranstvích lokality z důvodu jejich šířkového uspořádání nelze odstavování vozidel umožnit.



## HLUK Z DOPRAVY

Vzhledem k tomu, že řešené území není i přes blízkost kapacitních koridorů veřejné dopravy osob podstatně zasaženo hlukem z dopravy, nestanoví se pro něj speciální podmínky ochrany proti hluku.

## D NÁVRH ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

### VODOVOD

#### BILANCE

V řešeném území je obtížné stanovit vzhledem k jeho stabilizovanému – přestavbovému charakteru potřeby pitné vody a likvidace splaškových vod generované nově navrženou zástavbou. Odborný odhad předpokládá, že z celkového potenciálu řešených bloků 251.C a 273.C – 96 BJ + 9592 m<sup>2</sup> CUP + tvoří nově vznikající rozvojové kapacity 50%, tedy 48 BJ + 4796 m<sup>2</sup> CUP občanského vybavení.

#### Výpočet potřeby vody pro návrhové lokality

Pitná voda					
Denní potřeba vody		obyvatelstvo	100	l/os.den	
		vybavenost	10	l/os.den	
Denní potřeba vody		obyvatelstvo	<b>110</b>	l/os.den	
Koeficient denní nerovnoměrnosti		Kd =	1.5		
Koeficient hodinové nerovnoměrnosti		Kh =	2.1		
Počet obyvatel (EO)		RD	5	EO	
		BJ	3	EO	
Průmyslové a obslužné plochy		zaměstnanci	70	l/os.den	

#### Plochy stabilizované

OBJEKT	počet jednotek, m <sup>2</sup>	celkem (EO, ZAM.)	potřeba vody			
			denní pr. m <sup>3</sup> /den	denní max. m <sup>3</sup> /den	max.hod. l/s	max.hod. l/s
BJ-stav	nebilancuje se					
<b>BJ-návrh</b>	48	144	14,4	21,6	0,25	0,53
občanské vybavení-stav	nebilancuje se					
<b>občanské vybavení-návrh</b>	4796	144	1,4	2,2	0,03	0,05
<b>Celkem</b>			<b>15,8</b>	<b>23,8</b>	<b>0,28</b>	<b>0,58</b>

### NÁVRH NAPOJENÍ LOKALITY NA VODOVOD

Ve vymezené lokalitě se v současné době nachází vodovod OC 200 v ulici Na Zápraží a LT 200 v ulici U Besedy. Napojení na řad OC 200 je možné, kapacitně je toto napojení s velkou rezervou dostatečné pro vyčíslené potřeby vody pro navrhované řešení dostavby lokalit.

Požární vodu zabezpečuje stávající nadzemní hydrant DN 100 napojený na řad LT 300 při ulici Fügnerova na Soukenném náměstí.

### KANALIZACE

#### BILANCE

Bilance odpadních splaškových vod odpovídá bilanci pitné vody.

#### SPLAŠKOVÁ KANALIZACE

Stávající kanalizace je jednotná. V ulici Na Zápraží se nachází stoka ZD 300/500 vyústěná do Nisy a do ní je napojena stoka KA 250 v ulici U Besedy. Přímé napojení splaškových vod do těchto stok tedy není dle platné legislativy možné.

Likvidace splaškových vod stávajících kapacit řešených bloků je prováděna na základě dílčích povolení a technických řešení, která nelze stabilizovat jako konečná koncepční, avšak lze je využít jako součást dočasných řešení – rekonstrukce stávající ČOV v objektu restaurace „Plaudit“, jejíž kapacita a technologické vybavení bude vyhovovat jak počtu napojených EO, tak stávající legislativě.

Toto řešení bude dočasné do doby realizace stavby Liberec – Na Zápraží, Měsíčná, Orlí, odstranění kanalizační výusti. Investorem stavby je SVS a.s. Tato stavba je rozdělena na etapy a zajistí odvedení odpadních vod pomocí nových stok v dotčených ulicích a čerpací stanice odpadních vod a výtlačku do kmenové stoky v Barvířské ulici.

Po realizaci této stavby bude možné a žádoucí přímé napojení splaškových vod z levobřežního bloku 251.C na veřejnou kanalizaci v dotčených ulicích a jejich odvedení na ČOV Liberec bez předčištění. Potom budou čistící zařízení u stávajících i navržených objektů odstavena z provozu, nebo v případě potřeby převedena na čerpací zařízení.

I pro pravobřežní blok 273.C se navrhuje dočasné řešení domovní čistírnou s přepadem do Lužické Nisy s ohledem na investiční i logistickou náročnost komplexního řešení v souladu s ÚP Liberec, cílové řešení představuje napojení novou uliční stokou v ulici U Besedy do pátevní stoky v ulici 1. máje opět s využitím původní ČOV na případně potřebné čerpání.

### **DEŠŤOVÁ KANALIZACE**

Stávající kanalizace v řešeném území je jednotná s tím, že je vyústěna do Lužické Nisy. Po realizaci výše uvedené stavby bude stávající kanalizaci možné využít jako dešťovou – po prověření jejího stavu a případné rekonstrukci.

Dle platné legislativy budou dešťové vody zachyceny vždy v retenční nádrži a řízeným odtokem vypouštěny do dešťové kanalizace vyústěné do Lužické Nisy. Se zasakováním dešťových vod v místě řešené lokality není reálné uvažovat. Doporučuje se uvažovat s částečným využitím dešťových vod např. pro závlahu nebo pro sociální zařízení v nových objektech. Pro toto řešení by mohly být částečně využity dočasné ČOV u jednotlivých objektů.

### **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.

### **PROTIPOVODŇOVÁ OCHRANA**

Celé řešené území leží v záplavovém území  $Q_{100}$  Lužické Nisy. Z tohoto důvodu byla zpracovány dokumentace pro územní řízení „Protipovodňová ochrana dolního centra města Liberec“ a „Vymístění parovodu z koryta řeky Nisy – Dolní centrum“, na základě kterých i nad jejich rámec jsou navržena následující opatření:

- vymístění primárního parovodu z koryta Lužické Nisy a jeho nahrazení podzemním horkovodem (mimo řešené území),
- vytváření předpokladů pro bezproblémovou montáž mobilních ochranných stěn,
- budování nových mostů přes řeku pouze v okamžitě odstranitelném provedení,
- minimalizace rozsahu obnovy zástavby s nutnou, nikoliv postačující podmínkou v případech potvrzení zastavitelnosti v novém ÚP Liberec,
- možnost vykonzolování zástavby nad úroveň 100leté vody z prostorotvorných důvodů,
- řešení stavebních stěn přiléhajících k toku s minimem stavebních otvorů, ty budou uzavíratelné protipovodňovými zábranami, které budou tvořit součást stavby,
- výsadba doprovodné zeleně toku a mobiliáře parteru pouze v souladu s zajištěním plynulého průchodu povodňové vlny.

## ENERGETIKA

### KOMPLEXNÍ POHLED NA ENERGETIKU ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ.

Řešené území, které se rozkládá v centru Liberce, má úplnou energetickou vybavenost.

Lokalita Na Zápraží“ leží z hlediska zásobení energiemi pro výrobu tepla a TUV v centrální oblasti a podrobněji v urbanistickém obvodu č. 001. V této oblasti je dle závazné části ÚP Liberec povoleno využití zemního plynu pro vytápění pouze jako podmíněně přípustné za podmínky nedostupnosti SCZT (SZTE).

Nedostupnost SCZT je zde vyloučena, neboť horkovod od výměňkové stanice Na Rybníčku je veden podél vymezené lokality ulicemi Na Zápraží a U Besedy a zásobuje tepelnou energií objekt ČSOB, nákupní centrum 1. máje a další objekty u řeky Nisy studií přímo neřešené.

Primární horkovod Teplárny Liberec, který je za hranicí řešeného území částečně trasován v korytě řeky Nisy, zde bude lokalizován i po jeho rekonstrukci z parovodu DN600/200 na horkovod uložený v podzemním kanálu a jeho přemístění mimo řeku Nisu nutném z důvodů protipovodňové ochrany.

Sekundární energií je zde zemní plyn, v ulicích Na Zápraží, U Besedy jsou nízkotlaké plynovody napájené z regulačních stanic Nitranská a Jungmanova.

Elektrická energie se v této části Liberce rozvádí VN kabelovým rozvodem 10 kV. Ve výhledu bude v Liberci provedena unifikace na VN distribuční napětí 22 kV.

Dalším důležitým faktorem je využití obnovitelných druhů energií. Tato činnost se velmi intenzivně rozvíjí a skládá se z využívání tepelných čerpadel, sluneční energie, tepla dodaného do objektů instalací rekuperátorů tepla. Toto je dle platného ÚP druhá možnost zásobování lokality teplem.

### ENERGETICKÁ BILANCE

Pro oblast řešeného území lze předpokládat pro navrženou výstavbu následující skladbou energetických vstupů.

- Vytápění: - centrální teplo, tepelná čerpadla, sluneční energie, okrajově elektrická energie
- Ohřev TUV - centrální teplo, 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 rovněž životaschopnost SCZT při stavu energetické a územně plánovací legislativy (v novém ÚP nebude možné bránit odpojování a požadovat připojování při přetrvávajícím nepoměru cen. Na ceny má také vliv nekonceptnost energetické politiky ČR (masivní dotace do elektřiny vyrobené ze sluneční energie v letech 2008 - 2010), tak vnější faktory, které nelze předpovědět.

V řešeném území je zároveň obtížné stanovit vzhledem k jeho stabilizovanému – přestavbovému charakteru potřeby energií generované nově navrženou zástavbou. Odborný odhad předpokládá, že z celkového potenciálu řešených bloků 251.C a 273.C – 96 BJ + 9592 m<sup>2</sup>CUP tvoří nově vznikající rozvojové kapacity 50%, tedy 48 BJ + 4796 m<sup>2</sup>CUP občanského vybavení.

Tabulka č.1: Energetická bilance řešené lokality:

Druh výstavby	kapacita	El. energie P <sub>max</sub> (kW)	Centrální teplo P <sub>max</sub> (kW)	Ostatní energie P <sub>max</sub> (kW)
251.C - BJ	44	72,6	300	75
251.C - vybavenost	4 388 m <sup>2</sup>	102	140	40
273.C - BJ	4	10,6	26	7,5
273.C -vybavenost	408 m <sup>2</sup>	9,4	10	7,5
<b>Celkem</b>		<b>194,5</b>	<b>476</b>	<b>130</b>

Principiálně se sleduje dodržení principu maximálně dvoucestného zásobování energiemi pro jednu oblast.

### **ELEKTRICKÁ ENERGIE**

Elektrická energie bude v navržené výstavbě užívána především pro krytí technologických potřeb a osvětlení jak u jednotlivých navržených bytů, tak i u vybavenosti. Nelze vyloučit spotřebu elektrické energie u využití obnovitelných druhů energií.

Jak vyplývá z tabulky č.1, má navržená výstavba maximální soudobý příkon ve výši  $P_s = 194,5$  kW. Pro pokrytí tohoto příkonu je navržena trafostanice TN1 na severní straně řešeného území u ulice Na Zápraží o příkonu 630 kVA, která svou rezervou pokryje rozvojové potřeby uličních bloků navazujících na tuto část řešeného území.

Navržená trafostanice bude v kioskovém provedení 22 kV s transformací 10/0,4 kV, napojená na VN kabel, který je trasován v ulici Na Zápraží.

Rozvod NN zde bude kabelový kabely 3 x 240 + 120 AYKY.

Způsob napojení lokality Na Zápraží na distribuční VN a NN systém firmy ČEZ byl projednán 4. 6. 2016 na ČEZ ul. Tatranská, Liberec.

### **ZEMNÍ PLYN**

Řešené území je plynofikováno, v okolních ulicích jsou uloženy NTL plynovody. Nejbližší STL kapacitní plynovody jsou u Krajského úřadu a v Papírové ulici. Navržená výstavba z těchto kapacitních STL plynovodů plynofikována nebude.

Zemní plyn zde nebude využíván pro vytápění ani pro ohřev TUV a vaření.

Možnost plynofikace lokality Na Zápraží byla projednána s RWE Liberec dne 13.6.2016.

### **CENTRÁLNÍ TEPLLO.**

V ulici U Besedy je trasován horkovod z výměňkové stanice Na Rybníčku do základní školy Orlí 140/7.

Na výše uvedený horkovod, který je trasován ulicí U Besedy podél řešeného území, je navrženo napojení navržených objektů pro jejich vytápění a ohřev TUV.

V současné době lze předpovídat, že cena za tepelnou energii vyrobenou z SCZT nebude v době realizace záměru srovnatelná s cenou tepla vyráběného ze zemního plynu, přesto závazný požadavek platného ÚP Liberec zde jednoznačně určuje využití SCZT z důvodů celoměstské prospěšnosti.

### **VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ.**

Stávající veřejná prostranství v lokalitě – ulice U Besedy, Na Zápraží, Hrazená část nábřeží Lužické Nisy mezi těmito ulicemi je pokryta veřejným osvětlením.

Veřejné osvětlení dosud neosvětlených veřejných prostranství v lokalitě – dopravně zklidněná spojka ulice Barvířské a Hrazené vedená po pravém břehu Lužické Nisy, bude vyvedeno z tohoto systému jako jeho doplňující zokruhování.

Kabely veřejného osvětlení se budou pokládat v souběhu s rozvody NN při respektování minimálních vzdáleností dle ČSN 73 6005. Ve Výkresu koordinace inženýrských sítí (3) jsou 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 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.

## **E NÁVRH ŘEŠENÍ OV, VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ A VEŘEJNÉ ZELEŇ**

Samotný charakter a stanované využití uličních bloků v řešeném území je předurčuje k umístění občanského vybavení jak lokálního tak celoměstského významu.

Veškeré stávající místní komunikace v lokalitě i navržená levobřežní pěší a pravobřežní cyklistická spojka mají přirozený charakter veřejných prostranství, tomu se bude do budoucna přibližovat i soukromé parkoviště na jižním břehu Lužické Nisy.

S ohledem na stabilizovaný charakter řešených uličních bloků a jejich příslušnost k celoměstskému centru není zde třeba vymezovat lokální centrum s veřejným prostranstvím.

Přesto je z kompozičních i protipovodňových důvodů revitalizován park na křížení ulic Barvířská a Na Zápraží o dostatečné výměře cca 550 m<sup>2</sup> zeleně s návrhem umístění oddechového prostoru, dětského hřiště, propojení cyklostezky, zpřístupnění řeky a vymezení pozemků pro parkování vhodných k majetkové směně podmiňující realizaci pravobřežní komunikace.

Návrhem zachování veřejného parku je zabezpečen trvalý soulad přírodních, krajinných, civilizačních a kulturních hodnot v území. Zde je rovněž vymezeno stanoviště pro umístění nádob na sběr separovaného odpadu.

Veřejná prostranství budou tam, kde je to z hlediska prostorového, protipovodňové ochrany a uložení inženýrských sítí možné a vhodné, zvýrazněna umístěním alejí a doprovodných ploch okrasné keřové výsadby stejně jak prostory neveřejných vnitrobloků.

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

Koryto Lužické Nisy a na něj bezprostředně navazující uvolňované území bude formálně plnit funkci biokoridoru č. 1458/1484 k založení v systému ÚSES. Tento fakt by neměl bránit obnově historických kamenných nábřežních zdí ani zpřístupnění úrovně hladiny řeky pro pěší.

## **F VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A OPATŘENÍ**

Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření nebylo v zadání územní studie požadováno. Z jejího řešení a požadavků na soulad s územním plánem vyplynulo upřesnění následujících VPS a VPO s označením dle nového ÚP:

1.11.P VPS dopravní infrastruktury – na veřejných prostranstvích – dopravně zklidněná pravobřežní spojka ulice Barvířské a Hrazené zajišťující prostupnost území, dostupnost zadních traktů přilehlých pozemků, údržbu koryta řeky a umístění celostátní cyklotrasy,

1.D40 VPS a VPO – multifunkční turistické koridory (zpřesnění koridorů ZÚR LK) – MTK Lužická Nisa – cyklotrasa Odra-Nisa

1458/1484 VPO – založení / dotvoření prvků ÚSES – biokoridor místního významu

1.1.IK VPS technické infrastruktury – kanalizace – uliční stoky, čerpací stanice, výtlač do stoky v Barvířské ulici

Obecně, tam, kde je koncepce územní studie navržena v rozporu s momentálními zájmy vlastníků nemovitostí v lokalitě a z legislativy nevyplývá možnost jejího prosazení pomocí institutu VPS, je třeba ji chápat jako stanovení územně plánovacích podmínek pro rozvoj lokality jako celku i jejích částí. Rozvoj zde lze realizovat pouze v souladu s těmito podmínkami a při dosažení souladu zájmů vlastníků. Při nemožnosti dosažení souladu nebude rozvoj na příslušných částech lokality realizován.

## **G ETAPIZACE, ZÁSADY ORGANIZACE VÝSTAVBY**

### **ETAPIZACE**

Řešení navrhované územní studií je v souladu s platným ÚPML z roku 2002 včetně jeho změn, z něhož vychází a jehož řešení prohlubuje především upřesněním vymezení (vyčlenění) ploch komunikací a veřejných prostranství.

Studie nenavrhuje standardní etapizaci, která by předepisovala pořadí zástavby jednotlivých uličních bloků nebo jejich částí, protože se jedná o v podstatě stabilizované plochy podléhající permanentnímu procesu dílčích dostaveb a přestaveb podle aktuálních potřeb jednotlivých stavebníků.

Součástí studie pak zůstává rozdělení na etapy podmíněné realizací příslušných podmiňujících investic – výstavby či oprav přístupových komunikací, podél nich uložených inženýrských sítí a navržených uličních stromořadí a etapy těchto podmiňujících investic. Rozdělení na etapy je vyznačeno ve Výkresu veřejně prospěšných staveb a etapizace (4).

Jedná se tedy o:

- etapy (A, B a C) realizace dostavby a přestavby jednotlivých částí uličních bloků v souladu s ÚPML, ve výkresu označená žlutě, světle zeleně resp. světle modře, podmíněné výstavbou podmiňujících investic etap podmiňujících,
- etapy (A, B a C podmiňující), které podmiňují realizaci příslušných etap podmíněných, ve výkresu označené okrově, zeleně resp. modře
- etapu (D) doplňující, nezávislou a nepodmiňující zástavbu lokality, jejíž realizace by měla být bez ohledu na časový faktor předmětem činnosti SML, ve výkresu označená růžově.

### **ORGANIZACE VÝSTAVBY**

Zástavba lokality nebude s ohledem na zájmy jednotlivých vlastníků pozemků představovat jednu časově a prostorově koordinovanou akci. Navíc majitelé 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 možné přijmout rigidní plán organizace výstavby, který ji umožní realizovat v optimálním sledu při spravedlivém zapojení všech vlastníků pozemků a následně stavebníků, např. na základě plánovací smlouvy, do realizace podmiňujících investic.

Toto řešení je však závislé na aspoň podobném zájmu všech zúčastněných na výstavbě, což se nedá v této lokalitě předpokládat, a odkládá možnost výstavby aktuálních zájemců na neurčito.

Druhým řešením je přijetí rámcových zásad výstavby zohledňujících možnost provádět dílčí dostavby a přestavby lokality na kterémkoli pozemku s tím rizikem, že první stavebníci se budou nadprůměrnou měrou podílet na realizaci podmiňujících investic s malou šancí na dodatečnou úhradu podílů posledních stavebníků, a že obyvatelé již realizovaných domů budou po neurčitou dobu žít v prostředí nehotových komunikací a zahradních úprav, neúdržby sousedních pozemků a následně době obtěžování realizací dalších etap výstavby.

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

- každý pozemek musí být při kolaudaci napojen na stávající resp. nově vybudovanou dopravní infrastrukturu tak, aby mezi napojovacím bodem a daným pozemkem vč. úseků dotýkajících se celého jeho obvodu byla vybudována plnohodnotná komunikace dle PD zpracované pro celý uliční blok (lze bez finální vrstvy),
- každý pozemek musí být při kolaudaci napojen na stávající resp. nově vybudovanou technickou infrastrukturu plnohodnotnou částí navrženého komplexního systému dle PD zpracované pro celý uliční blok od příslušného napojovacího bodu k místu připojení vč. úseků dotýkajících se celého obvodu jeho pozemku, které bude řešeno tak, aby umožnilo realizaci pokračování systému bez nutných demoličních zásahů do již dokončených částí,

- vliv provádění stavby na okolní pozemky bude omezen po celou dobu výstavby oplocením příslušného pozemku směrem k veřejnému prostranství a přímo navazujícím pozemkům s již realizovanými objekty výšky mim 1,8 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 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.

## **H NÁVRH LHŮT AKTUALIZACE**

Na základě vkladu územní studie do evidence územně plánovací činnosti mohou být pro záměry navržené v souladu s touto studií (vč. podmínek etapizace) i s platným ÚPML zpracovány dokumentace k územnímu řízení.

Aktualizace územní studie se nepředpokládá.

## ODŮVODNĚNÍ

### I VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území studie o celkové výměře 20.014 m<sup>2</sup> se nachází v katastrálním území Liberec, dle platného ÚPML v sektoru Centrum (C), v dosud opomíjené části dolního centra Liberce. Hranice řešeného území je vyznačena ve všech grafických přílohách.

Řešené území je vymezeno v souladu se zadáním a jeho grafickou přílohou a po dohodě s pořizovatelem rozšířeno o pravobřežní uliční blok 273.C a prostor pro umístění pravobřežní dopravně zklidněné komunikace.

Na jihozápadním okraji je lokalita ohraničena dopravně zatíženou ulicí U Besedy a s ní bezprostředně sousedícím úsekem umělého koryta Lužické Nisy. Severozápadní okraj lokality tvoří ulice Na Zápraží. Východní okraj lokality je po úpravě vymezen po ulici Hrazená a po pravém břehu Lužické Nisy tak, aby do řešeného území zahrnul prostor pro novou pravobřežní komunikaci vč. parkoviště a uličního bloku za ČSOB.

### J SPECIFICKÉ CHARAKTERISTIKY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území tvoří značně atraktivní část dolního centra Liberce s potenciálem umocněným tokem Lužické Nisy, který však zároveň vymezeným záplavovým územím vytváří hlavní limit rozvoje území.

Jedná se přitom o jedno z mála souvislých území města s kompaktní blokovou zástavbou, která vzhledem k historickým souvislostem – původní manufaktury vázané na energii a vodu z řeky – nevytváří volné vnitrobloky a dosahuje téměř plné zastavěnosti uličních bloků.

Území je kromě řeky členěno nedostatečně diferencovanou uliční sítí místních obslužných komunikací a s ohledem na historicky podmíněné majetkoprávní vztahy trpí nedostatečnou prostupností zejména podél řeky, kde nejkritičtější místem se jeví místo pravostranného soutoku s Harcovským potokem.

### K VAZBY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ NA ŠIRŠÍ OKOLÍ

Z hlediska širších vazeb se řešené území nachází přímo v centru města s dobrou dostupností většiny celoměstských aktivit.

Paradoxně zde vyvstává problém dopravní obsluhy s ohledem na velikost a zahušťování centra, vzdálenost hlavních sběrných komunikací a nediferencovanou strukturu místních komunikací v historických ulicích. Ten je řešen generem dopravy centra zpracovaným jako příloha k novému ÚP Liberec.

Z hlediska vazeb prostorové struktury je příznivým jevem přirozený vznik parkoviště – potenciálně veřejného prostranství v jižní části lokality, kde platný ÚPML vymezil obecně zastavitelnou plochu, avšak sám vlastník v souladu s koncepcí nového ÚP Liberec zde využil její zastavitelnosti pouze zčásti a přispěl tak k uvolnění záplavového území i struktury zástavby.

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

### L LIMITY VYUŽITÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Dále uvedené hlavní limity využití území vyplývající z ÚAP a doplňkových průzkumů a rozborů spolu s dalšími zákonnými limity jsou návrhem studie respektovány:

- celé řešené i širší území je dotčeno záplavovým územím Q100 Lužické Nisy se stejným rozsahem jako území zvláštní povodně (nezakresleno), aktivní zóna záplavového území je v kontaktu s rozvojovými plochami omezena do pobřežních zdí Lužické Nisy,



- „Plán pro zvládání povodňových rizik“, podle něhož jsou části rozvojových ploch určené pro domy smíšené funkce dotčeny středním rizikem, je zohledněn nezvyšováním plošného rozsahu zástavby a návrhem protipovodňových opatření v celém Dolním centru i na dotčených objektech. Tato míra zohlednění odpovídá realističnosti metodiky plánu („nehodnocování“), jeho provázanosti na platnou legislativu (dublování), ověřenému způsobu jeho předchozího uplatňování (Evropský dům) a zejména faktu, že dotčené plochy s ním nebyly konfrontovány při společném jednání o novém návrhu územního plánu Liberec v červnu 2016, které vytvářelo pro vlastníky nemovitostí základní právní jistoty,
- významný krajinný prvek č.19 jasan ztepilý, výčetní obvod kmenu 434 cm v ulici Na Zápraží (zakreslen),
- biokoridor místního významu 1458/1484 k založení / dotvoření (zakreslen),
- Městská památková zóna – hranice prochází po SV okraji lokality po břehu Lužické Nisy a zahrnuje dopravně zklidněnou spojku ulic Barvířská a Hrazená (zakreslena),
- trasy radioreleových komunikačních vedení probíhají napříč řešeným územím bez praktického dopadu na návrh využití lokality (nezakresleny),
- ochranná pásma zde umístěných stávajících podzemních inženýrských sítí prochází komunikacemi řešeného území, s ohledem na význam těchto tras jsou respektována bez požadavků na přemístění vedení – kanalizace, vodovody, NN, NTL plyn, (nezakresleny),
- ochranná pásma navržených podzemních inženýrských sítí umístěných převážně do místních komunikací jsou malého rozsahu, (nezakresleny).
- vlastník, správce, uživatel nemovitosti v městské památkové zóně je povinen v souladu s § 14 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči v platném znění, vyžádat si předem k zamýšlené věci o vydání závazného stanoviska od orgánu státní památkové péče.

## **M SOULAD S ÚPD LIBEREC A DALŠÍMI DOKUMENTY**

Pořízení územní studie lokality Na Zápraží je vyvoláno potřebou umístění nové funkčně i hmotově strukturované zástavby ve stabilizovaných uličních blocích při sladění zájmů jednotlivých vlastníků pozemků se zájmem SML na dosažení průběžné i konečné kvality celkové koncepce lokality.

Dodatečně bylo řešené území studie rozšířeno, aby mohlo být detailněji prověřeno a upřesněno trasování mezinárodní cyklostezky v rámci MTK Odra-Nisa v pravobřežním úseku od parku na křížení ulic Barvířská a Na Zápraží k ulici Hrazené resp. U Besedy.

Požadavek na zpracování územní studie vyplývá z platného územního plánu města Liberec, konkrétně z požadavku, že návrhové a přestavbové lokality budou řešeny komplexně s požadavkem na územně technická a organizační opatření nezbytná k dosažení optimálního uspořádání a využití území.

Cílem řešení územní studie lokality Na Zápraží je navrhnout, prověřit a posoudit podrobnější funkční a prostorové uspořádání řešené lokality, začlenění aktuálních záměrů na výstavbu domů smíšené funkce do celkové koncepce lokality s ohledem na její napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a další vazby v souladu s platným ÚPML z roku 2002 a výstupy přenést do připravovaného zpracování nového Územního plánu Liberec.

Studie upřesňuje řešení ploch z hlediska způsobu zastavění, reorganizace sítě místních komunikací pro dopravní obsluhu objektů i dopravní napojení na stávající širší komunikační kostru, zajištění prostupnosti území, veřejná prostranství, technickou infrastrukturu a zeleň.

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

## ÚPML

Platný územní plán Liberec z roku 2002 (ÚPML) v řešeném území lokality Na Zápraží navrhuje revitalizace a doplnění stabilizovaných zastavitelných a přestavbových ploch smíšených městských (SM).

Podrobnost řešení lokality jde nad rámec platného ÚPML, jehož koncepci v dílčích částech upřesňuje tak, aby byl předem ujasněn postup projektové přípravy individuálních investičních záměrů v jednotlivých uličních blocích lokality i na jednotlivých pozemcích, především vymezuje nezastavitelné části zastavitelných ploch ve stanoveném záplavovém území.

Řešení územní studie je v zásadě v souladu s dílčími prvky závazné části platného ÚPML a jeho následných změn resp. rozpracovaného návrhu nového ÚP.

## ZÚR LK

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

Ze ZÚR LK pro řešené území nevyplývají žádné specifické požadavky. Zajištění intenzifikace využití stabilizovaných ploch pro bydlení navržené ve studii je obecně v souladu s koncepcí rozvojové oblasti 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 ÚPML.

## PÚR

V Politice územního rozvoje ČR (PÚR ČR) ve znění aktualizace z 15.4.2015 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 intenzifikací využití stabilizovaných a přestavbových zastavitelných ploch v území jasně odděleném od volné krajiny uvnitř zastavěného území dynamicky se rozvíjejícího krajského města, vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území, který spočívá ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Studie stanovením nezastavitelných částí zastavitelných ploch v záplavovém území a podrobné parcelace v návaznosti na vymezení veřejných prostranství zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území stabilizací účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

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

Studie ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní a civilizační hodnoty území. Přitom koncentrací bydlení do zastavěného území chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to respektuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Nové zastavitelné plochy nejsou vymezeny.

## STAVEBNÍ ZÁKON

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

## POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Studie je zpracována v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

## **N VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ**

### **ZADÁNÍ**

Magistrát města Liberec, úřad územního plánování, zpracoval návrh zadání územní studie Na Zápraží v únoru 2016.

Studie splňuje následující požadavky Zadání:

1. vymezení řešeného území je respektováno dle zadání a jeho grafické přílohy a dodatečně rozšířeno o pravobřežní část, kde jsou řešeny závažné souvislosti lokality,
2. cíl a účel územní studie je splněn podrobným komplexním řešením dostavby lokality, které směřuje k zajištění trvalého souladu přírodních, krajinných, civilizačních a kulturních hodnot, veřejných a soukromých zájmů v území,
3. požadavky na využití území jsou splněny návrhem smíšené zástavby, prostupnosti území a vymezení nezastavitelných ploch v souladu s ÚPML i návrhem nového ÚP Liberec,
- 3.1 požadavky na architekturu a urbanismus jsou splněny návrhem vhodných prostorových regulativů, vyšší koeficienty zastavění pro uliční bloky vyplývají z historického způsobu zástavby a samostatného vymezení veřejných prostranství na úkor zastavitelných ploch,
- 3.2 požadavky na řešení dopravy jsou splněny návrhem diferencovaného dopravního systému kombinujícího všechny druhy dopravy vč. upřesnění celostátní cyklotrasy,
- 3.3 požadavky na řešení technické infrastruktury jsou splněny návrhem komplexního napojení lokality na celoměstské systémy širšího území při definování dočasných řešení, nejsou navrhovány přeložky páteřních sítí, navržená řešení byla projednána se správcem sítí
- 3.4 požadavky na občanské vybavení, veřejné prostranství a zeleň jsou respektovány, zařízení OV jsou zařazena v souladu s regulativy platného ÚP do ploch smíšených městských, je stanoven minimální koeficient zeleně, veřejné prostranství s parkovou úpravou je vymezeno v severní části lokality,
- 3.5 požadavky na návrh etapizace jsou respektovány – jsou stanoveny příslušné podmínky jednotlivých etap výstavby v souladu i nad rámec platného ÚPML i zásady organizace výstavby,
4. Požadavky na obsah zpracování územní studie jsou respektovány, po dohodě s pořizovatelem jsou některé části upraveny – např. problematika dopravy je zahrnuta do výkresu Komplexní urbanistický návrh vč. dopravy a regulací (2).

## **O VYHODNOCENÍ DŮSLEDKŮ ŘEŠENÍ NA ŽP, ZPF A PUPFL**

Lokalita Na Zápraží 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 stávajících zastavěných a přestavbových uličních bloků a řešení prostupnosti území a ochrany před povodněmi.

Řešeným územím prochází prvek místního územního systému ekologické stability – biokoridor 1458/1484 k založení / dotvoření v korytě Lužické Nisy, pro posílení jeho funkčnosti jsou stabilizovány nezastavitelné části lokality především na pravém břehu.

Řešené území se celé nachází ve vymezeném záplavovém území Lužické Nisy, podmínky ochrany území jsou respektovány.

Studie zajišťuje vytvoření zdravého životního prostředí přiměřeným využitím vstupních podmínek řešeného území, nedochází zde k nadměrnému působení hlukové zátěže z dopravních koridorů.

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 krajského města a využitím koncentrované veřejné dopravy.

Pomocí respektování stanovených prostorových regulativů se zajistí zahuštění zástavby a ekonomické využití lokality domy smíšené funkce a tím omezení záborů půdního fondu na okrajích města.

Studie respektuje přírodní hodnoty lokality revitalizací parku na křížení ulic Barvířské a Na Zápraží jeho propojením bezmotorovými komunikacemi po obou březích Lužické Nisy s ulicemi Hrazená a U Besedy.

Podle dostupných podkladů bylo při schvalování zadání územní studie konstatováno, že studie nebude mít vliv na vyhlášené Ptačí oblasti ani evropsky významné lokality (NATURA 2000).

V zadání územní studie nebyla 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, kde je zábor ZPF vyhodnocen podle příslušných předpisů, a nepřekračuje jeho návrhy zastavitelných ploch, není ve studii provedeno samostatné vyhodnocení záborů půdního fondu.

V příslušné grafické příloze je dokumentováno umístění zastavitelných ploch v proluce zastavěného území Městského obvodu Liberec.

## **P STANOVISKA PŘÍSLUŠNÝCH SPRÁVCŮ SÍTÍ**

Veškeré návrhy na řešení úprav systémů technické infrastruktury byly projednány se správci sítí. Stanoviska jsou archivována u zhotovitele.

**IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE**

Akce:	Územní studie <b>Liberec</b> <b>lokalita Na Zápraží</b> (v textu též studie, ÚS, Na Zápraží)
Fáze:	Návrh upravený po projednání
Pořizovatel:	Magistrát města Liberec Odbor hlavního architekta, oddělení územního plánování Nám. Dr. E. Beneše 1, 460 59 Liberec 1
Objednatel:	Michalis Dzikos Masarykova 522/12 Liberec 1 DIČ: CZ6201201039
Zhotovitel:	Ing. arch. Plašil Fučíkova 137/10, 460 01 Liberec 5
Číslo zakázky zhotovitele:	003/2016
Číslo zakázky objednatele:	
Datum zpracování:	01/2019

**AUTORSKÝ KOLEKTIV**

Vedoucí projektant	Ing. arch. Jiří Plašil
Zodpovědný projektant	Ing. arch. Jiří Plašil
spolupráce	Ing. arch. Ondřej Plašil
Dopravní infrastruktura	Ing. Milan Koloušek
Energetická infrastruktura	Ing. Josef Koblíček
Vodohospodářská infrastruktura	Ing. Leoš Slavík

<b>OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI</b>		
<b>NÁVRH</b>		
	Kapitola	Strana
<b>A</b>	<b>Návrh urbanistické koncepce</b>	<b>3</b>
<b>B</b>	<b>Regulativy plošného a prostorového uspořádání</b>	<b>5</b>
<b>C</b>	<b>Návrh řešení dopravní infrastruktury</b>	<b>9</b>
<b>D</b>	<b>Návrh řešení technické infrastruktury</b>	<b>11</b>
<b>E</b>	<b>Návrh řešení OV, veřejných prostranství a veřejné zeleně</b>	<b>15</b>
<b>F</b>	<b>Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření</b>	<b>15</b>
<b>G</b>	<b>Etapizace, zásady organizace výstavby</b>	<b>16</b>
<b>H</b>	<b>Návrh lhůt aktualizace</b>	<b>17</b>
Textová část návrhu územní studie obsahuje 17 stran textu		
<b>ODŮVODNĚNÍ</b>		
	Kapitola	Strana
<b>I</b>	<b>Vymezení řešeného území</b>	<b>18</b>
<b>J</b>	<b>Specifické charakteristiky řešeného území</b>	<b>18</b>
<b>K</b>	<b>Vazby řešeného území na širší okolí</b>	<b>18</b>
<b>L</b>	<b>Limity využití území</b>	<b>18</b>
<b>M</b>	<b>Soulad s ÚPD Liberec a dalšími dokumenty</b>	<b>19</b>
<b>N</b>	<b>Vyhodnocení splnění zadání</b>	<b>21</b>
<b>O</b>	<b>Vyhodnocení důsledků řešení na ŽP, ZPF a PUPFL</b>	<b>22</b>
<b>P</b>	<b>Stanoviska příslušných správců sítí</b>	<b>22</b>
Textová část odůvodnění územní studie obsahuje 5 stran textu		

<b>OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI</b>		
	Výkres	Měřítko
<b>1</b>	<b>Situace širších vztahů</b>	<b>1:5000</b>
<b>2</b>	<b>Komplexní urbanistický návrh vč. dopravy a regulací</b>	<b>1:1000</b>
<b>3</b>	<b>Výkres koordinace inženýrských sítí</b>	<b>1:1000</b>
<b>4</b>	<b>Výkres VPS, VPO, asanací a etapizace</b>	<b>1:1000</b>
Grafická část územní studie obsahuje 4 výkresy formátu „A3“		

## NÁVRH

### A NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE

Lokalita Na Zápraží tvořená urbanistickými bloky 251.C a 273.C bude rozvíjena jako součást kompaktní blokové zástavby dolního centra Liberce, tvořící ve stínu široce medializované lokality „Papírová“ dosud opomíjenou a přitom stavebně poměrně zachovalou a funkčně významnou urbanistickou strukturu úzce provázanou s Lužickou Nisou.

Oproti požadavku platného ÚPML, který podstatnou část této oblasti zařadil do přestavbových území, zde bude nadále probíhat pozvolný urbanistický rozvoj sestávající z jednotlivých dílčích stavebních zásahů, které umožní zachovat „romantický“ charakter území při respektování nastavených regulativů.

Na území nebude měněna stávající funkce odpovídající plochám smíšeným městským (SM – ÚPML) resp. plochám smíšeným centrálním (C – nový ÚP) s nespécifikovaným podílem integrovaného bydlení, občanského vybavení a drobného podnikání – veterinární klinika, sportovní centra, stravovací centra, kanceláře, zvyšovaný podíl městských bytů.

Z prostorového hlediska budou dotvářeny kompaktní uzavřené bloky s orientací hlavních fasád do ulic Na Zápraží, U Besedy a k toku Lužické Nisy, přičemž uliční fronty nemusí být s ohledem na respektování dosavadního chaotického urbanistického vývoje nutně půdorysně ani výškově zarovnané.

Uvnitř bloků bude hledán – zachován přiměřený podíl volných prostorů pro zajištění normových potřeb parkování a zeleně, odpovídající nastaveným regulativům, podíl zeleně lze zvýšit využitím střech jako teras.

Urbanistické bloky 251.C a 273.C, tvořící zastavitelnou část lokality, poskytnou poměrně malý dostavbový potenciál nových objektů, kterého bude využito k dotvoření prostorové struktury území při respektování osvětlení a oslunění okolní zástavby.

Přitom zejména blok 251.C, vymezený v souladu s historickou strukturou zástavby, skrývá značný revitalizační potenciál, který i při zachování stávající urbanistické struktury ovlivní dořešení přetížené dopravní infrastruktury a dobudování odpovídající technické infrastruktury.

Vymezení bloku 273.C oproti historické struktuře zástavby s nově stanovenou SZ stranou odpovídající principiálnímu požadavku na uvolňování – nezatěžování záplavového území Lužické Nisy novou zástavbou, kde je k tomu příležitost, bude využito pro zachování nezastavěné plochy lokálního parkoviště a jeho případnou postupnou revitalizaci na veřejné prostranství s parkovými úpravami při umístění parkovacích stání v jiném dostupném místě.

Veškerá zástavba v lokalitě bude v následujících stupních projektové přípravy prověřována s ohledem na stanovené záplavové území Lužické Nisy.

Fasády objektů přiléhající k řece budou do příslušné výšky řešeny technickými opatřeními jako protipovodňové stěny s minimem protipovodňově uzavíratelných otvorů. Při snaze o vyšší využití pozemků a vytvoření intimity prostorů se připouští vykonzolování 2. nadzemních podlaží nad potenciálně zaplavované území.

Přitom bude maximálně využít prostorotvorný i rekreační potenciál Lužické Nisy, která je v řešeném území doprovázena multifunkčním turistickým koridorem „Odra-Nisa“, pro umístění doprovodných tras bezmotorové dopravy – levobřežní pěšina na zpevněné nábřežní zdi a pravobřežní .a upřesněná touto studií ve dvou variantách.

Studie rovněž upřesňuje umístění nových mobilních mostů a zachování nábřežní zeleně potenciálně umožňující zpřístupnění vodní hladiny (pravý břeh) a podporující spekulativní funkci koryta řeky jak biokoridoru v systému ÚSES.

Výšková hladina objektů převážně smíšené funkce je stanovena v souladu s návrhem nového ÚP Liberec v úzkém prostoru ulice Na Zápraží na max. 4 nadzemní podlaží resp. 18 m (započtení 4 x cca 3m + vyčnívající suterén + zakončující podlaží + nestandardní výška podlaží) při odstupu od uliční čáry veřejného prostranství min 3,0 m a max. 3 NP resp. 15 m při zachování uliční čáry, směrem do uvolněných prostorů Lužické Nisy, parkoviště za ČSOB a do ulice U Besedy max. 4 NP resp. 18 m.

S ohledem na stabilizovaný resp. přestavbový charakter regulačních bloků studie vymezuje jejich celkovou maximální cílovou kapacitu bez rozlišení stávající a navrhovanou část:

Blok 251.C.4.70.10 –  $7836 \text{ m}^2 \times 70\% = 5485 \times 4\text{NP} = 21940 \text{ m}^2 \times 80\% \text{ využití} = 17552 \text{ m}^2 = 8776 \text{ m}^2 \text{ CUP} + 88 \text{ BJ}$

Blok 273.C.4.60.20 –  $850 \text{ m}^2 \times 60\% = 510 \times 4\text{NP} = 2040 \text{ m}^2 \times 80\% \text{ využití} = 1632 \text{ m}^2 = 816 \text{ m}^2 \text{ CUP} + 8 \text{ BJ}$

Dále popsané faktické rozdíly v detailním územním vymezení ploch oproti platnému ÚPML vyplývají převážně z přizpůsobení urbanistické koncepce územní studie konkretizaci umístění komunikací a veřejných prostranství, které se promítnou do návrhu nového ÚP Liberec:

## PŘEHLED PLOCH

### PLOCHY STABILIZOVANÉ

251.C.4.70.10 – vymezena v souladu s ÚPML s formálním zrušením jejího přestavbového charakteru,

273.C.4.60.20 – vymezena v souladu s ÚPML při zohlednění upřesnění vymezení (vyčlenění) ploch komunikací a veřejných prostranství.

### PLOCHY ROZVOJOVÉ – NÁVRHOVÉ

Nenavrhují se.

Tab.: Plochy stabilizované

Regulační blok	funkce	výměra m <sup>2</sup>	kapacita	regulativ: výška.Kn.Kz
251.C	Plochy smíšené centrální (C)	7836	8776 m <sup>2</sup> CUP + 88 BJ	18.70.10
273.C	Plochy smíšené centrální (C)	850	816 m <sup>2</sup> CUP + 8 BJ	18.60.20
<b>Celkem</b>	Plochy smíšené centrální (C)	<b>8686</b>	<b>9592 m<sup>2</sup> CUP + 96 BJ</b>	



## B REGULATIVY PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

### FUNKČNÍ REGULATIVY:

- zastavitelné plochy jsou od veřejných prostranství odděleny **uličními čarami** definujícími hranice regulačního bloku s pořadovým číslem daným 1. znakem regulačního kódu – viz. výkres Komplexní urbanistický návrh vč. dopravy a regulací (2),
- funkční využití upřesněné oproti agregovaným plochám ÚP a vztažené k tomuto regulačnímu (uličnímu) bloku je dané 2. znakem regulačního kódu a platí pro něj následující vymezení:

Studie navrhuje členění funkčních ploch v souladu s návrhem nového ÚP:

### PLOCHY ZASTAVITELNÉ

<b>PLOCHY SMÍŠENÉ CENTRÁLNÍ (C)</b>	
<b>HLAVNÍ VYUŽITÍ</b>	
-	
<b>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b>	
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	
<b>promíšené bydlení, obslužné a výrobní funkce</b>	
domy smíšené funkce	
<b>obslužné funkce</b> (zejména)	
předškolní a školní výchova, vyšší vzdělávání, věda, výzkum, kultura, sport, sociální a zdravotní služby, komerční služby, stravování, veřejná správa, bezpečnost, výstavnictví, zábavní aktivity	
komerční administrativa	
<b>PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b>	
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	<p><b>obecné podmínky:</b> prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hledisek: významu v širším území, narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení, charakteru a kapacity napojení na infrastrukturu, vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a j. předpisů krajinného rázu</p> <p><b>specifické podmínky:</b></p>
<b>trvalé bydlení</b>	v rámci plochy smíšené centrální bude minimálně polovinu podlahové plochy podlaží objektů navazujících na veřejná prostranství zaujímat občanské vybavení
<b>specifické bydlení</b> (zejména)	
<b>ubytování</b> (zejména)	
bytové domy	
domovy důchodců, domy s pečovatelskou službou, hospice, chráněné bydlení	
koleje, ubytovny, hotely, penziony	
<b>obslužné funkce</b>	max. velikost pozemku 4 000 m <sup>2</sup>
obchodní prodej	
<b>informační zařízení</b>	
stavby pro reklamu	
<b>technická infrastruktura nadřazených systémů</b>	souvisí bezprostředně s provozem města
liniové stavby	
<b>technická infrastruktura nadřazených systémů</b>	plocha nepřesáhne 600 m <sup>2</sup>
plošně nenáročná zařízení	souvisí bezprostředně s provozem města
<b>oplocení</b>	v souladu s ochranou krajinného rázu
<b>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b>	
zejména využití, u kterého existuje zjevné riziko, že: naruší pohodu bydlení a kvalitu prostředí plochy smíšené centrální	

<b>PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY-VYBAVENÍ (G)</b>	
<b>HLAVNÍ VYUŽITÍ</b>	
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	
<b>dopravní vybavení</b> (zejména) kapacitní odstavování OA	
<b>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b>	
-	
<b>PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b>	
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	<b>obecné podmínky:</b> prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hledisek: významu v širším území, narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení, charakteru a kapacity napojení na infrastrukturu, vyvolaných omezení ve smyslu hygienických aj. předpisů krajinného rázu
	<b>specifické podmínky:</b>
<b>informační zařízení</b> stavby pro reklamu	
<b>technická infrastruktura nadřazených systémů</b> liniové stavby	souvisí bezprostředně s provozem města
<b>technická infrastruktura nadřazených systémů</b> plošně nenáročná zařízení	plocha nepřesáhne 20 m <sup>2</sup> souvisí bezprostředně s provozem města
<b>oplocení</b>	slouží bezprostředně k zajištění bezpečného provozování hlavní funkce
<b>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b>	
zejména využití, u kterého existuje zjevné riziko, že: naruší celistvost a funkčnost plochy dopravní infrastruktury-vybavení, nároky na kvalitu prostředí resp. pohodu bydlení omezí hlavní funkci plochy dopravní infrastruktury-vybavení	
<b>PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ (P)</b>	
<b>HLAVNÍ VYUŽITÍ</b>	
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	
<b>silniční doprava</b> místní komunikace II. a III. třídy	
<b>bezmotorová doprava, shromažďování</b> (zejména) místní komunikace IV. třídy, náměstí, pasáže a průchody ve stavbách, cyklostezky	
<b>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b>	
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	
<b>dopravní vybavení</b> zastávky VDO	
<b>liniové stavby technické infrastruktury</b>	
<b>PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b>	
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	<b>obecné podmínky:</b> prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hledisek: významu v širším území, narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení, charakteru a kapacity napojení na infrastrukturu, vyvolaných omezení ve smyslu hygienických aj. předpisů krajinného rázu
	<b>specifické podmínky:</b>
<b>dopravní vybavení</b> odstavování OA	v rozsahu, který neomezí společenskou funkci prostranství, pro soustředěné kapacity upřednostnit podzemní řešení
<b>technická infrastruktura nadřazených systémů</b> plošně nenáročná zařízení	plocha nepřesáhne 30 m <sup>2</sup> souvisí bezprostředně s provozem města
<b>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b>	
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	

**PLOCHY NEZASTAVITELNÉ**

<b>PLOCHY SÍDELNÍ ZELENĚ (Z)</b>	
<b>HLAVNÍ VYUŽITÍ</b>	
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	
<b>Intenzivně i extenzivně upravená veřejně přístupná pobytová zeleň</b> (zejména) parky, pobytové louky	
<b>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b>	
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	
<b>doprovodná zeleň</b> se zajištěnou veřejnou prostupností (zejména) remízky, běhové porosty, mokřady, stromořadí	
<b>PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b>	
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	<b>obecné podmínky:</b> prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hledisek: významu v širším území, narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení, charakteru a kapacity napojení na infrastrukturu, vyvolaných omezení ve smyslu hygienických aj. předpisů krajinného rázu
	<b>specifické podmínky:</b>
<b>účelové rekreační využití zeleně</b> (zejména) pódia, osvětlení, podružné stavby pro obsluhu, občerstvení a hygienu	slouží bezprostředně k zajištění hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití charakterem a kapacitou odpovídají charakteru a výměře dané plochy jsou technologicky přímo vázané na dané stanoviště a nelze je odůvodněně umístit v příslušných zastavitelných plochách budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost plochy nebude narušen krajinný ráz, protierozní ochrana a odtokové poměry a prostupnost krajiny na území CHKO JH a Přírodního parku Ještěd nebude narušena ekologická funkce krajiny
<b>technická infrastruktura nadřazených systémů</b> liniové stavby	souvisí bezprostředně s provozem města nebude narušen krajinný ráz
<b>technická infrastruktura nadřazených systémů</b> plošně nenáročná zařízení	plocha nepřesáhne 30 m <sup>2</sup> souvisí bezprostředně s provozem města nebude narušen krajinný ráz
<b>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b>	
zejména využití, u kterého existuje zjevné riziko, že: naruší kvalitu prostředí, celistvost a funkčnost plochy sídelní zeleně, mobilní domy, dopravní prostředky odstavené mimo veřejná prostranství a účelové komunikace	

**PROSTOROVÉ REGULATIVY**

Územní studie řeší umístění staveb (jednotlivých objektů) v rámci stavebních a regulačních čar, vlastní tvar objektů znázorněný orientačně ve výkresu Komplexní urbanistický návrh vč. dopravy a regulací (2) je pouze doporučenou možností naplnění obecných regulativů, vždy se však požaduje, aby řešení uličního (regulačního) bloku mělo harmonický charakter vč. odpovídajících vazeb na sousední bloky.

Studie stanovuje pro řešené území v souladu, případně i nad rámec nového ÚP Liberec následující prostorové regulativy:

- členění řešeného území je oproti novému ÚP upřesněno na uliční (regulační) bloky, které jsou od veřejných prostranství odděleny **uličními čarami** definujícími hranice uličního (regulačního) bloku, uliční čára rovněž definuje umístění potenciálního oplocení,
- k uličnímu (regulačnímu) bloku – nikoliv jednotlivému pozemku – jsou vztaheny regulační parametry popsané kódy, definujícími funkční využití, maximální výšku v metrech, maximální koeficient zastavění nadzemními stavbami Kn, minimální koeficient zeleně Kz, výměru bloku a kapacita danou počtem BJ nebo m<sup>2</sup> celkové užitkové plochy (CUP).
- stavby mohou být v rámci uličního (regulačního) bloku umístěny pouze na části vymezené stavební **regulační čarou**,

- **stavební regulační čára** vymezuje prostor vůči veřejnému prostranství, v odůvodněných případech i vůči vnitrobloku, který zástavba nemůže překročit, v místech regulační čáry pevné musí min. 1/8 obvodu objektu zasahovat až k ní, v místech, kde je vymezena regulační čára vykonzolovaná, zástavba může, ale nemusí od úrovně 2.NP a výše zasahovat až k ní,
- regulační čáru vykonzolovanou mohou od úrovně 2.NP výše překročit max. do hloubky 2 m vykonzolované balkony, které tvoří v každém podlaží max. 40% její délky,
- minimální výměra pozemků pro výstavbu se s ohledem na stávající parcelaci a požadovanou rozmanitost urbanistické kompozice nestanoví,
- odstupové vzdálenosti od uličních čar se s ohledem na dosavadní charakter zástavby stanoví na 0,0 – 3,0 m, ze stejného důvodu mohou stavební objekty na sousedních pozemcích na sebe bezprostředně stavebně navazovat při zajištění plnění hygienických požadavků na oslunění a osvětlení a dalších (požárních) požadavků.
- výměra části regulačního bloku (přiměřeně dle urbanistických hodnot území vztaženo i k pozemku), která může být zastavěna nadzemními stavebními objekty, je stanovena koeficientem  $K_n$  daným 4. znakem regulačního kódu,
- výměra části regulačního bloku (přiměřeně dle urbanistických hodnot území vztaženo i k pozemku), která musí být zachována jako zeleň, je stanovena koeficientem  $K_z$  daným 5. znakem regulačního kódu,
- výměra části regulačního bloku (přiměřeně dle urbanistických hodnot území vztaženo i k pozemku), zbývající do 100% může být zpevněna komunikacemi apod.,
- objem staveb vyplývá z výměry pozemku, koeficientu  $K_n$ , a výškové hladiny (výšky v metrech) dané 3. znakem regulačního kódu, číselný údaj výškové hladiny zahrnuje počet základních podlaží, navíc je přípustné zakončující podlaží, tedy nejvyšší nadzemní podlaží, jehož bezprostřední součástí je střešní konstrukce (např. podkroví),
- obecně přípustná výška bloku 251.C 18 m se pro objekty umístěné přímo do uliční čáry ulice Na Zápraží redukuje na 15 m, v souladu s návrhem nového ÚP Liberec je výšková hladina „4“ přepočtena na 18 m (4 x cca 3m + vyčnívající suterén + zakončující podlaží + nestandardní výška podlaží), do výškové hladiny „3“ přepočtena na 15 m.
- oplocení směrem do veřejného prostranství bude vysoké max. 1,4 m s podezdívkou výšky max. 0,45 m, materiálové ztvárnění s průhledností min 20% (nevztahuje se na živé ploty),
- při návrhu staveb je nutno citlivě zohlednit terénní konfiguraci jeho umístění v záplavovém území, výstavbou nesmí dojít k podstatnému narušení hydrologických a odtokových poměrů území,
- navržené stavební objekty budou umístovány v dostatečné vzdálenosti od stávajících hodnotných vzrostlých solitérních dřevin, veřejná prostranství budou tam, kde je to z prostorového a protipovodňového hlediska vhodné, v návaznosti na původní porosty doplněna o další solitéry a skupiny dřevin, nekolidující s ochrannými pásmy nadřazené infrastruktury resp. s uložením místních inženýrských sítí,
- odstavování osobních automobilů pro plochy smíšené i návštěvníky lokality bude řešeno na vlastních pozemcích ploch smíšených, případně na samostatných pozemcích dopravní infrastruktury-vybavení, které netvoří veřejná prostranství, garáže budou součástí regulačních stavebních bloků,
- stanoviště popelnic budou na hraně vlastních pozemků ploch smíšených nebo na vymezených stanovištích dopravně zklidněných komunikací, stanoviště pro umístění nádob na sběr separovaného odpadu je navrženo na okraji veřejného parku u Lužické Nisy,
- výška a hmotnost objektů bude respektovat okolní zástavbu, nepřijatelné jsou výškové a hmotové dominanty narušující architektonický charakter území a významné průhledy.
- tvar stavebních objektů se podrobněji definuje s tím, že objekty v jednotlivých uličních frontách regulačních bloků musí mít tvořit rozmanitý avšak harmonický celek s následujícími omezeními:  
nepřípustnost výrazných barevných odstínů omítek, nevztahuje se na povrchy z přírodních materiálů v přirozeném ztvárnění,  
vyloučeny jsou srubové stavby všech typů, které jsou v místním prostředí cizorodým a nesourodým prvkem.

## C NÁVRH ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Lokalita Na Zápraží bude nadále napojena na základní dopravní kostru města Liberce pomocí ulic Na Zápraží a U Besedy, které přímo dopravně napojují uliční bloky 251.C.4.70.10 a 273.C.4.60.20 prostřednictvím obslužných komunikací – ulic Orlí a Barvířská.

### ŠIRŠÍ VZTAHY

Z hlediska širších vztahů bude řešené území komunikačně napojené pomocí výše uvedených ulic Orlí a Barvířská na kostru sběrných komunikací, z nichž nejdostupnější tvoří v současném stavu ulice Jungmannova a Sokolská.

Ve výhledovém uspořádání založeném novým ÚP Liberec bude kostra sběrných komunikací soustředěna na městský sběrný okruh, přístupný z této části centra hlavní obslužnou tangentou – tzv. „kapsou“ tvořenou ulicemi Jungmannova, Metelkova, Na Rybníčku, Matoušova.

### DOPRAVNÍ SÍŤ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Ulice U Besedy napojená na jedné straně přes ulici Orlí a na druhé straně přes budoucí pěší zónu v ulici 1. Máje na ulici Na Rybníčku bude řešena jako jednosměrná obslužná komunikace typu „C“ provozovaná v režimu „zóna tempo 30“ s uspořádáním využívajícím maximálně stávající uliční prostor šířka 8,0 m s vozovkou šířky podle možností 3,5 m a oboustranným resp. jednostranným chodníkem.

Ulice Na Zápraží provozovaná v současné době jako jednosměrná bude upravena opět s využitím pouze stávajícího uličního profilu šířky cca 7,0 m do uspořádání „zklidněné zóny“ v jedné výškové úrovni (bez obrubníky oddělené vozovky a chodníků), což umožní provozovat ji potenciálně i v obousměrném režimu, využít její celou šířku pro nájezdy do přilehlých provozních dvorů a umístit zde pohotovostních stání, případně uliční zeleň, návrhová rychlost 20 km/h.

Kapacitní parkoviště na jižním břehu Lužické Nisy nebude bez ohledu na budoucí řešení majetkoprávních vztahů nadále zpřístupněno ulicí Hrazená, jejíž nedostatečnost pro obousměrný provoz je daná uličním profilem cca 6,5 m s vozovkou šíře 3,5 m, obsluha bude řešena obousměrným průjezdem šířky 5,0 m po břehu Lužické Nisy vedeným přes soukromé pozemky bloku 273.C a zajišťujícím i dopravní napojení stávajícího i nového mostu přes řeku.

Umístění obou mostů jako v případě povodňového ohrožení okamžitě odstranitelných konstrukcí je ve studii dohodnuto, přičemž v grafické části jsou vyznačena další dvě místa s vydaným správním rozhodnutím, která budou v případě schválení studie opuštěna.

Za účelem zlepšení prostupnosti území, přístupnosti pozemků podél Lužické Nisy a umístění úseku cyklostezky Odra - Nisa je navrženo nové propojení obslužné komunikace – ulice Barvířské a komunikace v režimu obytné zóny – ulice Hrazené veřejnou komunikací typu „D“ v uspořádání obytné zóny bez obrubníky oddělené vozovky a chodníků, šířka 6,0 m, návrhová rychlost 20 km/h.

Detailní uspořádání komunikací uvnitř ŘÚ bude specifikováno až v DÚR s ohledem na pouze doporučené umístění vjezdů na stavební pozemky. Typické uspořádání uličního prostoru pro dané kategorie komunikací je patrné z příložených vzorových příčných řezů a obrázků.

Navržené křižovatky budou řešeny jako průsečné anebo stykové, návrh prostorového uspořádání studie respektující stávající urbanistické hodnoty neumožňuje řešení např. pomocí miniokružních křižovatek. V napojení na obslužné komunikace mohou však být v rámci zklidnění dopravy využity zvýšené plochy křižovatek.

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

### KAPACITNÍ POSOUZENÍ

V řešeném území je vzhledem k jeho stabilizovanému – představovému charakteru obtížné stanovit intenzity dopravy generované nově navrženou zástavbou. Odborný odhad předpokládá, že z celkového potenciálu řešených bloků 251.C a 273.C – 96 BJ + 9592 m<sup>2</sup> CUP tvoří nově vznikající rozvojové kapacity 50%, tedy 48 BJ + 4796 m<sup>2</sup> CUP občanského vybavení.

Navrhovaná zástavba bude generovat dopravu, která bude přitěžovat komunikační síť. Intenzita generované dopravy byla spočtena podle certifikované metodiky Ministerstva dopravy (Metody prognózy intenzit generované dopravy, 10/2012).

Výsledky výpočtu stanovují, že objem nově generované dopravy bude činit cca 230 osobních a 25 nákladních vozidel za den.

Směrování jízd vozidel bylo navrženo odborným odhadem za předpokladu realizace opatření navržených v generelu dopravy centra Liberce, který je přílohou nového ÚP tak, že cca 60% vozidel z ulic Hrazené a Na Zápraží směřuje ulicí U Besedy přes ulici Orlí do ulice Na Rybníčku a zbylých cca 40% vozidel směřuje ulicí Barvířská přes ulici Orlí rovněž do ulice Na Rybníčku a odtud dále Matoušovou resp. Metelkovou a Jungmannovou na městský sběrný okruh.

Předpokládané rozložení jízd vozidel do křižovatek U Besedy x Orlí a Na Zápraží x Barvířská x Orlí v poměru cca 15%/30%. S průjezdem zbytných jízd obytnými zónami se nepočítá.

Výsledné předpokládané intenzity dopravy (viz níže) jsou součtem „běžných“ výhledových intenzit dopravy a intenzit generovaných předpokládanou zástavbou v řešeném území po navržených úpravách. Po vybudování navržené zástavby lze předpokládat tyto intenzity dopravy (všechna vozidla / nákladní vozidla za den ve výhledovém období roku 2035):

- U Besedy:	3 350 / 320 voz/ 24 hod,
- Na Zápraží:	550 / 50 voz/ 24 hod
- Barvířská:	2 850 / 230 voz/ 24 hod,
- Orlí:	3 650 / 340 voz/ 24 hod.

Vzhledem k poměrně nízkému vlivu na předpokládané celodenní intenzity dopravy ve výhledovém období bylo upuštěno od kapacitního posouzení dotčených křižovatek. Lze však na základě odborného odhadu konstatovat, že kapacita dotčených křižovatek (Na Zápraží x Barvířská x Orlí, U Besedy x Orlí) bude i ve výhledovém období dostatečná.

### **BEZMOTOROVÁ DOPRAVA, MHD**

Návrh dopravy se odpovídajícím způsobem vylepšuje situace i pro pěší a cyklisty. Nové propojení obslužné komunikace – ulice Barvířské a ulice Hrazené mimo jiné vytvoří úsek celostátní dálkové cyklotrasy č. 14 Odra – Nisa s přeshraničními vazbami na Německo a Polsko mezi parkem na křižovatce ulic Na Zápraží a Barvířské a parkem na Rybníčku.

Cyklotrasa bude směřována do nově navržené propojky Barvířské a Hrazené ulice a dále variantně do Hrazené ulice v souladu s platným ÚPML nebo do rozšířené pravobřežní pěší komunikace zaústěné do dopravně zatížené ulice U Besedy v souladu se zpracovanou studií cyklostezky.

Odklonění trasy dopravně zklidněnou Hrazenou ulicí nasměruje cyklisty do přímého vizuálního kontaktu s těžištěm dolního centra Liberce a dále navrženou pěší zónou v ulici 1.máje až na Rybníček s pouhým nevyhnutelným křížením tramvajové trati, druhá varianta preferuje principiální vedení cyklostezky podél toku Lužické Nisy.

Další posílení bezmotorové dopravy zajistí převedení ulice Na Zápraží do režimu obytné zóny a návrh revitalizace levobřežní pěšiny spojující ulici U Besedy s ulicí Na Zápraží po levém břehu Lužické Nisy po hraně zástavby bloku 251.C a opěrné náběžní zdi.

Z hlediska MHD je řešené území v současné době obslouženo především z tramvajové zastávky DPMLJ v ulici 1.máje. Docházková vzdálenost do všech míst řešené lokality nepřesahuje cca 300 m. S ohledem na polohu lokality jsou dobře dostupné atraktivní cíle města i další přestupní body veřejné dopravy – terminály autobusů Fügnerova, Žitavská, železniční nádraží Liberec.

Zlepšení dostupnosti MHD ve výhledu přinese nová tramvajová zastávka v blízkosti školy Barvířská na budoucí tramvajové trati Soukenné náměstí – Barvířská – Pavlovice – Ruprechtice navržené v novém ÚP Liberec.

### **ODSTAVOVÁNÍ VOZIDEL**

Dlouhodobá odstavná stání a garáže residentů a zaměstnanců lokality budou součástí objektů smíšené funkce nebo pozemků k nim příslušejících v rámci uličních bloků. Pro parkování vozidel návštěvníků lokality bude využito parkoviště na jižním břehu Lužické Nisy. Na veřejných prostranstvích lokality z důvodu jejich šířkového uspořádání nelze odstavování vozidel umožnit.

## HLUK Z DOPRAVY

Vzhledem k tomu, že řešené území není i přes blízkost kapacitních koridorů veřejné dopravy osob podstatně zasaženo hlukem z dopravy, nestanoví se pro něj speciální podmínky ochrany proti hluku.

## D NÁVRH ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

### VODOVOD

#### BILANCE

V řešeném území je obtížné stanovit vzhledem k jeho stabilizovanému – přestavbovému charakteru potřeby pitné vody a likvidace splaškových vod generované nově navrženou zástavbou. Odborný odhad předpokládá, že z celkového potenciálu řešených bloků 251.C a 273.C – 96 BJ + 9592 m<sup>2</sup> CUP + tvoří nově vznikající rozvojové kapacity 50%, tedy 48 BJ + 4796 m<sup>2</sup> CUP občanského vybavení.

#### Výpočet potřeby vody pro návrhové lokality

Pitná voda					
Denní potřeba vody		obyvatelstvo	100	l/os.den	
		vybavenost	10	l/os.den	
Denní potřeba vody		obyvatelstvo	<b>110</b>	l/os.den	
Koeficient denní nerovnoměrnosti		Kd =	1.5		
Koeficient hodinové nerovnoměrnosti		Kh =	2.1		
Počet obyvatel (EO)		RD	5	EO	
		BJ	3	EO	
Průmyslové a obslužné plochy		zaměstnanci	70	l/os.den	

#### Plochy stabilizované

OBJEKT	počet jednotek, m <sup>2</sup>	celkem (EO, ZAM.)	potřeba vody			
			denní pr. m <sup>3</sup> /den	denní max. m <sup>3</sup> /den	max.hod. l/s	max.hod. l/s
BJ-stav	nebilancuje se					
<b>BJ-návrh</b>	48	144	14,4	21,6	0,25	0,53
občanské vybavení-stav	nebilancuje se					
<b>občanské vybavení-návrh</b>	4796	144	1,4	2,2	0,03	0,05
<b>Celkem</b>			<b>15,8</b>	<b>23,8</b>	<b>0,28</b>	<b>0,58</b>

### NÁVRH NAPOJENÍ LOKALITY NA VODOVOD

Ve vymezené lokalitě se v současné době nachází vodovod OC 200 v ulici Na Zápraží a LT 200 v ulici U Besedy. Napojení na řad OC 200 je možné, kapacitně je toto napojení s velkou rezervou dostatečné pro vyčíslené potřeby vody pro navrhované řešení dostavby lokalit.

Požární vodu zabezpečuje stávající nadzemní hydrant DN 100 napojený na řad LT 300 při ulici Fügnerova na Soukenném náměstí.

### KANALIZACE

#### BILANCE

Bilance odpadních splaškových vod odpovídá bilanci pitné vody.

#### SPLAŠKOVÁ KANALIZACE

Stávající kanalizace je jednotná. V ulici Na Zápraží se nachází stoka ZD 300/500 vyústěná do Nisy a do ní je napojena stoka KA 250 v ulici U Besedy. Přímé napojení splaškových vod do těchto stok tedy není dle platné legislativy možné.

Likvidace splaškových vod stávajících kapacit řešených bloků je prováděna na základě dílčích povolení a technických řešení, která nelze stabilizovat jako konečná koncepční, avšak lze je využít jako součást dočasných řešení – rekonstrukce stávající ČOV v objektu restaurace „Plaudit“, jejíž kapacita a technologické vybavení bude vyhovovat jak počtu napojených EO, tak stávající legislativě.

Toto řešení bude dočasné do doby realizace stavby Liberec – Na Zápraží, Měsíčná, Orlí, odstranění kanalizační výusti. Investorem stavby je SVS a.s. Tato stavba je rozdělena na etapy a zajistí odvedení odpadních vod pomocí nových stok v dotčených ulicích a čerpací stanice odpadních vod a výtlačku do kmenové stoky v Barvířské ulici.



Po realizaci této stavby bude možné a žádoucí přímé napojení splaškových vod z levobřežního bloku 251.C na veřejnou kanalizaci v dotčených ulicích a jejich odvedení na ČOV Liberec bez předčištění. Potom budou čistící zařízení u stávajících i navržených objektů odstavena z provozu, nebo v případě potřeby převedena na čerpací zařízení.

I pro pravobřežní blok 273.C se navrhuje dočasné řešení domovní čistírnou s přepadem do Lužické Nisy s ohledem na investiční i logistickou náročnost komplexního řešení v souladu s ÚP Liberec, cílové řešení představuje napojení novou uliční stokou v ulici U Besedy do páteřní stoky v ulici 1. máje opět s využitím původní ČOV na případně potřebné čerpání.

### DEŠŤOVÁ KANALIZACE

Stávající kanalizace v řešeném území je jednotná s tím, že je vyústěna do Lužické Nisy. Po realizaci výše uvedené stavby bude stávající kanalizaci možné využít jako dešťovou – po prověření jejího stavu a případné rekonstrukci.

Dle platné legislativy budou dešťové vody zachyceny vždy v retenční nádrži a řízeným odtokem vypouštěny do dešťové kanalizace vyústěné do Lužické Nisy. Se zasakováním dešťových vod v místě řešené lokality není reálné uvažovat. Doporučuje se uvažovat s částečným využitím dešťových vod např. pro závlahu nebo pro sociální zařízení v nových objektech. Pro toto řešení by mohly být částečně využity dočasné ČOV u jednotlivých objektů.

### 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.

### PROTIPOVODŇOVÁ OCHRANA

Celé řešené území leží v záplavovém území  $Q_{100}$  Lužické Nisy. Z tohoto důvodu byla zpracovány dokumentace pro územní řízení „Protipovodňová ochrana dolního centra města Liberec“ a „Vymístění parovodu z koryta řeky Nisy – Dolní centrum“, na základě kterých i nad jejich rámec jsou navržena následující opatření:

- vymístění primárního parovodu z koryta Lužické Nisy a jeho nahrazení podzemním horkovodem (mimo řešené území),
- vytváření předpokladů pro bezproblémovou montáž mobilních ochranných stěn,
- budování nových mostů přes řeku pouze v okamžitě odstranitelném provedení,
- minimalizace rozsahu obnovy zástavby s nutnou, nikoliv postačující podmínkou v případech potvrzení zastavitelnosti v novém ÚP Liberec,
- možnost vykonzolování zástavby nad úroveň 100leté vody z prostorotvorných důvodů,
- řešení stavebních stěn přiléhajících k toku s minimem stavebních otvorů, ty budou uzavíratelné protipovodňovými zábranami, které budou tvořit součást stavby,
- výsadba doprovodné zeleně toku a mobiliáře parteru pouze v souladu s zajištěním plynulého průchodu povodňové vlny.



## ENERGETIKA

### KOMPLEXNÍ POHLED NA ENERGETIKU ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ.

Řešené území, které se rozkládá v centru Liberce, má úplnou energetickou vybavenost.

Lokalita Na Zápraží“ leží z hlediska zásobení energiemi pro výrobu tepla a TUV v centrální oblasti a podrobněji v urbanistickém obvodu č. 001. V této oblasti je dle závazné části ÚP Liberec povoleno využití zemního plynu pro vytápění pouze jako podmíněně přípustné za podmínky nedostupnosti SCZT (SZTE).

Nedostupnost SCZT je zde vyloučena, neboť horkovod od výměňkové stanice Na Rybníčku je veden podél vymezené lokality ulicemi Na Zápraží a U Besedy a zásobuje tepelnou energií objekt ČSOB, nákupní centrum 1. máje a další objekty u řeky Nisy studií přímo neřešené.

Primární horkovod Teplárny Liberec, který je za hranicí řešeného území částečně trasován v korytě řeky Nisy, zde bude lokalizován i po jeho rekonstrukci z parovodu DN600/200 na horkovod uložený v podzemním kanálu a jeho přemístění mimo řeku Nisu nutném z důvodů protipovodňové ochrany.

Sekundární energií je zde zemní plyn, v ulicích Na Zápraží, U Besedy jsou nízkotlaké plynovody napájené z regulačních stanic Nitranská a Jungmanova.

Elektrická energie se v této části Liberce rozvádí VN kabelovým rozvodem 10 kV. Ve výhledu bude v Liberci provedena unifikace na VN distribuční napětí 22 kV.

Dalším důležitým faktorem je využití obnovitelných druhů energií. Tato činnost se velmi intenzivně rozvíjí a skládá se z využívání tepelných čerpadel, sluneční energie, tepla dodaného do objektů instalací rekuperátorů tepla. Toto je dle platného ÚP druhá možnost zásobování lokality teplem.

### ENERGETICKÁ BILANCE

Pro oblast řešeného území lze předpokládat pro navrženou výstavbu následující skladbou energetických vstupů.

- Vytápění: - centrální teplo, tepelná čerpadla, sluneční energie, okrajově elektrická energie
- Ohřev TUV - centrální teplo, 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 rovněž životaschopnost SCZT při stavu energetické a územně plánovací legislativy (v novém ÚP nebude možné bránit odpojování a požadovat připojování při přetrvávajícím nepoměru cen. Na ceny má také vliv nekonceptnost energetické politiky ČR (masivní dotace do elektřiny vyrobené ze sluneční energie v letech 2008 - 2010), tak vnější faktory, které nelze předpovědět.

V řešeném území je zároveň obtížné stanovit vzhledem k jeho stabilizovanému – přestavbovému charakteru potřeby energií generované nově navrženou zástavbou. Odborný odhad předpokládá, že z celkového potenciálu řešených bloků 251.C a 273.C – 96 BJ + 9592 m<sup>2</sup>CUP tvoří nově vznikající rozvojové kapacity 50%, tedy 48 BJ + 4796 m<sup>2</sup>CUP občanského vybavení.

Tabulka č.1: Energetická bilance řešené lokality:

Druh výstavby	kapacita	El. energie P <sub>max</sub> (kW)	Centrální teplo P <sub>max</sub> (kW)	Ostatní energie P <sub>max</sub> (kW)
251.C - BJ	44	72,6	300	75
251.C - vybavenost	4 388 m <sup>2</sup>	102	140	40
273.C - BJ	4	10,6	26	7,5
273.C -vybavenost	408 m <sup>2</sup>	9,4	10	7,5
<b>Celkem</b>		<b>194,5</b>	<b>476</b>	<b>130</b>

Principiálně se sleduje dodržení principu maximálně dvoucestného zásobování energiemi pro jednu oblast.

### **ELEKTRICKÁ ENERGIE**

Elektrická energie bude v navržené výstavbě užívána především pro krytí technologických potřeb a osvětlení jak u jednotlivých navržených bytů, tak i u vybavenosti. Nelze vyloučit spotřebu elektrické energie u využití obnovitelných druhů energií.

Jak vyplývá z tabulky č.1, má navržená výstavba maximální soudobý příkon ve výši  $P_s = 194,5$  kW. Pro pokrytí tohoto příkonu je navržena trafostanice TN1 na severní straně řešeného území u ulice Na Zápraží o příkonu 630 kVA, která svou rezervou pokryje rozvojové potřeby uličních bloků navazujících na tuto část řešeného území.

Navržená trafostanice bude v kioskovém provedení 22 kV s transformací 10/0,4 kV, napojená na VN kabel, který je trasován v ulici Na Zápraží.

Rozvod NN zde bude kabelový kabely 3 x 240 + 120 AYKY.

Způsob napojení lokality Na Zápraží na distribuční VN a NN systém firmy ČEZ byl projednán 4. 6. 2016 na ČEZ ul. Tatranská, Liberec.

### **ZEMNÍ PLYN**

Řešené území je plynofikováno, v okolních ulicích jsou uloženy NTL plynovody. Nejbližší STL kapacitní plynovody jsou u Krajského úřadu a v Papírové ulici. Navržená výstavba z těchto kapacitních STL plynovodů plynofikována nebude.

Zemní plyn zde nebude využíván pro vytápění ani pro ohřev TUV a vaření.

Možnost plynofikace lokality Na Zápraží byla projednána s RWE Liberec dne 13.6.2016.

### **CENTRÁLNÍ TEPLLO.**

V ulici U Besedy je trasován horkovod z výměňkové stanice Na Rybníčku do základní školy Orlí 140/7.

Na výše uvedený horkovod, který je trasován ulicí U Besedy podél řešeného území, je navrženo napojení navržených objektů pro jejich vytápění a ohřev TUV.

V současné době lze předpovídat, že cena za tepelnou energii vyrobenou z SCZT nebude v době realizace záměru srovnatelná s cenou tepla vyráběného ze zemního plynu, přesto závazný požadavek platného ÚP Liberec zde jednoznačně určuje využití SCZT z důvodů celoměstské prospěšnosti.

### **VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ.**

Stávající veřejná prostranství v lokalitě – ulice U Besedy, Na Zápraží, Hrazená část nábřeží Lužické Nisy mezi těmito ulicemi je pokryta veřejným osvětlením.

Veřejné osvětlení dosud neosvětlených veřejných prostranství v lokalitě – dopravně zklidněná spojka ulice Barvířské a Hrazené vedená po pravém břehu Lužické Nisy, bude vyvedeno z tohoto systému jako jeho doplňující zokruhování.

Kabely veřejného osvětlení se budou pokládat v souběhu s rozvody NN při respektování minimálních vzdáleností dle ČSN 73 6005. Ve Výkresu koordinace inženýrských sítí (3) jsou 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 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.

## **E NÁVRH ŘEŠENÍ OV, VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ A VEŘEJNÉ ZELEŇ**

Samotný charakter a stanované využití uličních bloků v řešeném území je předurčuje k umístění občanského vybavení jak lokálního tak celoměstského významu.

Veškeré stávající místní komunikace v lokalitě i navržená levobřežní pěší a pravobřežní cyklistická spojka mají přirozený charakter veřejných prostranství, tomu se bude do budoucna přibližovat i soukromé parkoviště na jižním břehu Lužické Nisy.

S ohledem na stabilizovaný charakter řešených uličních bloků a jejich příslušnost k celoměstskému centru není zde třeba vymezovat lokální centrum s veřejným prostranstvím.

Přesto je z kompozičních i protipovodňových důvodů revitalizován park na křížení ulic Barvířská a Na Zápraží o dostatečné výměře cca 550 m<sup>2</sup> zeleně s návrhem umístění oddechového prostoru, dětského hřiště, propojení cyklostezky, zpřístupnění řeky a vymezení pozemků pro parkování vhodných k majetkové směně podmiňující realizaci pravobřežní komunikace.

Návrhem zachování veřejného parku je zabezpečen trvalý soulad přírodních, krajinných, civilizačních a kulturních hodnot v území. Zde je rovněž vymezeno stanoviště pro umístění nádob na sběr separovaného odpadu.

Veřejná prostranství budou tam, kde je to z hlediska prostorového, protipovodňové ochrany a uložení inženýrských sítí možné a vhodné, zvýrazněna umístěním alejí a doprovodných ploch okrasné keřové výsadby stejně jak prostory neveřejných vnitrobloků.

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

Koryto Lužické Nisy a na něj bezprostředně navazující uvolňované území bude formálně plnit funkci biokoridoru č. 1458/1484 k založení v systému ÚSES. Tento fakt by neměl bránit obnově historických kamenných nábřežních zdí ani zpřístupnění úrovně hladiny řeky pro pěší.

## **F VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A OPATŘENÍ**

Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření nebylo v zadání územní studie požadováno. Z jejího řešení a požadavků na soulad s územním plánem vyplynulo upřesnění následujících VPS a VPO s označením dle nového ÚP:

1.11.P VPS dopravní infrastruktury – na veřejných prostranstvích – dopravně zklidněná pravobřežní spojka ulice Barvířské a Hrazené zajišťující prostupnost území, dostupnost zadních traktů přilehlých pozemků, údržbu koryta řeky a umístění celostátní cyklotrasy,

1.D40 VPS a VPO – multifunkční turistické koridory (zpřesnění koridorů ZÚR LK) – MTK Lužická Nisa – cyklotrasa Odra-Nisa

1458/1484 VPO – založení / dotvoření prvků ÚSES – biokoridor místního významu

1.1.IK VPS technické infrastruktury – kanalizace – uliční stoky, čerpací stanice, výtlač do stoky v Barvířské ulici

Obecně, tam, kde je koncepce územní studie navržena v rozporu s momentálními zájmy vlastníků nemovitostí v lokalitě a z legislativy nevyplývá možnost jejího prosazení pomocí institutu VPS, je třeba ji chápat jako stanovení územně plánovacích podmínek pro rozvoj lokality jako celku i jejích částí. Rozvoj zde lze realizovat pouze v souladu s těmito podmínkami a při dosažení souladu zájmů vlastníků. Při nemožnosti dosažení souladu nebude rozvoj na příslušných částech lokality realizován.

## **G ETAPIZACE, ZÁSADY ORGANIZACE VÝSTAVBY**

### **ETAPIZACE**

Řešení navrhované územní studií je v souladu s platným ÚPML z roku 2002 včetně jeho změn, z něhož vychází a jehož řešení prohlubuje především upřesněním vymezení (vyčlenění) ploch komunikací a veřejných prostranství.

Studie nenavrhuje standardní etapizaci, která by předepisovala pořadí zástavby jednotlivých uličních bloků nebo jejich částí, protože se jedná o v podstatě stabilizované plochy podléhající permanentnímu procesu dílčích dostaveb a přestaveb podle aktuálních potřeb jednotlivých stavebníků.

Součástí studie pak zůstává rozdělení na etapy podmíněné realizací příslušných podmiňujících investic – výstavby či oprav přístupových komunikací, podél nich uložených inženýrských sítí a navržených uličních stromořadí a etapy těchto podmiňujících investic. Rozdělení na etapy je vyznačeno ve Výkresu veřejně prospěšných staveb a etapizace (4).

Jedná se tedy o:

- etapy (A, B a C) realizace dostavby a přestavby jednotlivých částí uličních bloků v souladu s ÚPML, ve výkresu označená žlutě, světle zeleně resp. světle modře, podmíněné výstavbou podmiňujících investic etap podmiňujících,
- etapy (A, B a C podmiňující), které podmiňují realizaci příslušných etap podmíněných, ve výkresu označené okrově, zeleně resp. modře
- etapu (D) doplňující, nezávislou a nepodmiňující zástavbu lokality, jejíž realizace by měla být bez ohledu na časový faktor předmětem činnosti SML, ve výkresu označená růžově.

### **ORGANIZACE VÝSTAVBY**

Zástavba lokality nebude s ohledem na zájmy jednotlivých vlastníků pozemků představovat jednu časově a prostorově koordinovanou akci. Navíc majitelé 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 možné přijmout rigidní plán organizace výstavby, který ji umožní realizovat v optimálním sledu při spravedlivém zapojení všech vlastníků pozemků a následně stavebníků, např. na základě plánovací smlouvy, do realizace podmiňujících investic.

Toto řešení je však závislé na aspoň podobném zájmu všech zúčastněných na výstavbě, což se nedá v této lokalitě předpokládat, a odkládá možnost výstavby aktuálních zájemců na neurčito.

Druhým řešením je přijetí rámcových zásad výstavby zohledňujících možnost provádět dílčí dostavby a přestavby lokality na kterémkoli pozemku s tím rizikem, že první stavebníci se budou nadprůměrnou měrou podílet na realizaci podmiňujících investic s malou šancí na dodatečnou úhradu podílů posledních stavebníků, a že obyvatelé již realizovaných domů budou po neurčitou dobu žít v prostředí nehotových komunikací a zahradních úprav, neúdržby sousedních pozemků a následně době obtěžování realizací dalších etap výstavby.

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

- každý pozemek musí být při kolaudaci napojen na stávající resp. nově vybudovanou dopravní infrastrukturu tak, aby mezi napojovacím bodem a daným pozemkem vč. úseků dotýkajících se celého jeho obvodu byla vybudována plnohodnotná komunikace dle PD zpracované pro celý uliční blok (lze bez finální vrstvy),
- každý pozemek musí být při kolaudaci napojen na stávající resp. nově vybudovanou technickou infrastrukturu plnohodnotnou částí navrženého komplexního systému dle PD zpracované pro celý uliční blok od příslušného napojovacího bodu k místu připojení vč. úseků dotýkajících se celého obvodu jeho pozemku, které bude řešeno tak, aby umožnilo realizaci pokračování systému bez nutných demoličních zásahů do již dokončených částí,

- vliv provádění stavby na okolní pozemky bude omezen po celou dobu výstavby oplocením příslušného pozemku směrem k veřejnému prostranství a přímo navazujícím pozemkům s již realizovanými objekty výšky mim 1,8 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 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.

## **H NÁVRH LHŮT AKTUALIZACE**

Na základě vkladu územní studie do evidence územně plánovací činnosti mohou být pro záměry navržené v souladu s touto studií (vč. podmínek etapizace) i s platným ÚPML zpracovány dokumentace k územnímu řízení.

Aktualizace územní studie se nepředpokládá.

## ODŮVODNĚNÍ

### I VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území studie o celkové výměře 20.014 m<sup>2</sup> se nachází v katastrálním území Liberec, dle platného ÚPML v sektoru Centrum (C), v dosud opomíjené části dolního centra Liberce. Hranice řešeného území je vyznačena ve všech grafických přílohách.

Řešené území je vymezeno v souladu se zadáním a jeho grafickou přílohou a po dohodě s pořizovatelem rozšířeno o pravobřežní uliční blok 273.C a prostor pro umístění pravobřežní dopravně zklidněné komunikace.

Na jihozápadním okraji je lokalita ohraničena dopravně zatíženou ulicí U Besedy a s ní bezprostředně sousedícím úsekem umělého koryta Lužické Nisy. Severozápadní okraj lokality tvoří ulice Na Zápraží. Východní okraj lokality je po úpravě vymezen po ulici Hrazená a po pravém břehu Lužické Nisy tak, aby do řešeného území zahrnul prostor pro novou pravobřežní komunikaci vč. parkoviště a uličního bloku za ČSOB.

### J SPECIFICKÉ CHARAKTERISTIKY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území tvoří značně atraktivní část dolního centra Liberce s potenciálem umocněným tokem Lužické Nisy, který však zároveň vymezeným záplavovým územím vytváří hlavní limit rozvoje území.

Jedná se přitom o jedno z mála souvislých území města s kompaktní blokovou zástavbou, která vzhledem k historickým souvislostem – původní manufaktury vázané na energii a vodu z řeky – nevytváří volné vnitrobloky a dosahuje téměř plné zastavěnosti uličních bloků.

Území je kromě řeky členěno nedostatečně diferencovanou uliční sítí místních obslužných komunikací a s ohledem na historicky podmíněné majetkoprávní vztahy trpí nedostatečnou prostupností zejména podél řeky, kde nejkritičtější místem se jeví místo pravostranného soutoku s Harcovským potokem.

### K VAZBY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ NA ŠIRŠÍ OKOLÍ

Z hlediska širších vazeb se řešené území nachází přímo v centru města s dobrou dostupností většiny celoměstských aktivit.

Paradoxně zde vyvstává problém dopravní obsluhy s ohledem na velikost a zahušťování centra, vzdálenost hlavních sběrných komunikací a nediferencovanou strukturu místních komunikací v historických ulicích. Ten je řešen generem dopravy centra zpracovaným jako příloha k novému ÚP Liberec.

Z hlediska vazeb prostorové struktury je příznivým jevem přirozený vznik parkoviště – potenciálně veřejného prostranství v jižní části lokality, kde platný ÚPML vymezil obecně zastavitelnou plochu, avšak sám vlastník v souladu s koncepcí nového ÚP Liberec zde využil její zastavitelnosti pouze zčásti a přispěl tak k uvolnění záplavového území i struktury zástavby.

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

### L LIMITY VYUŽITÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Dále uvedené hlavní limity využití území vyplývající z ÚAP a doplňkových průzkumů a rozborů spolu s dalšími zákonnými limity jsou návrhem studie respektovány:

- celé řešené i širší území je dotčeno záplavovým územím Q100 Lužické Nisy se stejným rozsahem jako území zvláštní povodně (nezakresleno), aktivní zóna záplavového území je v kontaktu s rozvojovými plochami omezena do pobřežních zdí Lužické Nisy,

- „Plán pro zvládání povodňových rizik“, podle něhož jsou části rozvojových ploch určené pro domy smíšené funkce dotčeny středním rizikem, je zohledněn nezvyšováním plošného rozsahu zástavby a návrhem protipovodňových opatření v celém Dolním centru i na dotčených objektech. Tato míra zohlednění odpovídá realističnosti metodiky plánu („nehodnocování“), jeho provázanosti na platnou legislativu (dublování), ověřenému způsobu jeho předchozího uplatňování (Evropský dům) a zejména faktu, že dotčené plochy s ním nebyly konfrontovány při společném jednání o novém návrhu územního plánu Liberec v červnu 2016, které vytvářelo pro vlastníky nemovitostí základní právní jistoty,
- významný krajinný prvek č.19 jasan ztepilý, výčetní obvod kmenu 434 cm v ulici Na Zápraží (zakreslen),
- biokoridor místního významu 1458/1484 k založení / dotvoření (zakreslen),
- Městská památková zóna – hranice prochází po SV okraji lokality po břehu Lužické Nisy a zahrnuje dopravně zklidněnou spojku ulic Barvířská a Hrazená (zakreslena),
- trasy radioreleových komunikačních vedení probíhají napříč řešeným územím bez praktického dopadu na návrh využití lokality (nezakresleny),
- ochranná pásma zde umístěných stávajících podzemních inženýrských sítí prochází komunikacemi řešeného území, s ohledem na význam těchto tras jsou respektována bez požadavků na přemístění vedení – kanalizace, vodovody, NN, NTL plyn, (nezakresleny),
- ochranná pásma navržených podzemních inženýrských sítí umístěných převážně do místních komunikací jsou malého rozsahu, (nezakresleny).
- vlastník, správce, uživatel nemovitosti v městské památkové zóně je povinen v souladu s § 14 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči v platném znění, vyžádat si předem k zamýšlené věci o vydání závazného stanoviska od orgánu státní památkové péče.

## **M SOULAD S ÚPD LIBEREC A DALŠÍMI DOKUMENTY**

Pořízení územní studie lokality Na Zápraží je vyvoláno potřebou umístění nové funkčně i hmotově strukturované zástavby ve stabilizovaných uličních blocích při sladění zájmů jednotlivých vlastníků pozemků se zájmem SML na dosažení průběžné i konečné kvality celkové koncepce lokality.

Dodatečně bylo řešené území studie rozšířeno, aby mohlo být detailněji prověřeno a upřesněno trasování mezinárodní cyklostezky v rámci MTK Odra-Nisa v pravobřežním úseku od parku na křížení ulic Barvířská a Na Zápraží k ulici Hrazené resp. U Besedy.

Požadavek na zpracování územní studie vyplývá z platného územního plánu města Liberec, konkrétně z požadavku, že návrhové a přestavbové lokality budou řešeny komplexně s požadavkem na územně technická a organizační opatření nezbytná k dosažení optimálního uspořádání a využití území.

Cílem řešení územní studie lokality Na Zápraží je navrhnout, prověřit a posoudit podrobnější funkční a prostorové uspořádání řešené lokality, začlenění aktuálních záměrů na výstavbu domů smíšené funkce do celkové koncepce lokality s ohledem na její napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a další vazby v souladu s platným ÚPML z roku 2002 a výstupy přenést do připravovaného zpracování nového Územního plánu Liberec.

Studie upřesňuje řešení ploch z hlediska způsobu zastavění, reorganizace sítě místních komunikací pro dopravní obsluhu objektů i dopravní napojení na stávající širší komunikační kostru, zajištění prostupnosti území, veřejná prostranství, technickou infrastrukturu a zeleň.

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

## ÚPML

Platný územní plán Liberec z roku 2002 (ÚPML) v řešeném území lokality Na Zápraží navrhuje revitalizace a doplnění stabilizovaných zastavitelných a přestavbových ploch smíšených městských (SM).

Podrobnost řešení lokality jde nad rámec platného ÚPML, jehož koncepci v dílčích částech upřesňuje tak, aby byl předem ujasněn postup projektové přípravy individuálních investičních záměrů v jednotlivých uličních blocích lokality i na jednotlivých pozemcích, především vymezuje nezastavitelné části zastavitelných ploch ve stanoveném záplavovém území.

Řešení územní studie je v zásadě v souladu s dílčími prvky závazné části platného ÚPML a jeho následných změn resp. rozpracovaného návrhu nového ÚP.

## ZÚR LK

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

Ze ZÚR LK pro řešené území nevyplývají žádné specifické požadavky. Zajištění intenzifikace využití stabilizovaných ploch pro bydlení navržené ve studii je obecně v souladu s koncepcí rozvojové oblasti 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 ÚPML.

## PÚR

V Politice územního rozvoje ČR (PÚR ČR) ve znění aktualizace z 15.4.2015 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 intenzifikací využití stabilizovaných a přestavbových zastavitelných ploch v území jasně odděleném od volné krajiny uvnitř zastavěného území dynamicky se rozvíjejícího krajského města, vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území, který spočívá ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Studie stanovením nezastavitelných částí zastavitelných ploch v záplavovém území a podrobné parcelace v návaznosti na vymezení veřejných prostranství zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území stabilizací účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

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

Studie ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní a civilizační hodnoty území. Přitom koncentrací bydlení do zastavěného území chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to respektuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Nové zastavitelné plochy nejsou vymezeny.

## STAVEBNÍ ZÁKON

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

## POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Studie je zpracována v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.



## **N VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ**

### **ZADÁNÍ**

Magistrát města Liberec, úřad územního plánování, zpracoval návrh zadání územní studie Na Zápraží v únoru 2016.

Studie splňuje následující požadavky Zadání:

1. vymezení řešeného území je respektováno dle zadání a jeho grafické přílohy a dodatečně rozšířeno o pravobřežní část, kde jsou řešeny závažné souvislosti lokality,
2. cíl a účel územní studie je splněn podrobným komplexním řešením dostavby lokality, které směřuje k zajištění trvalého souladu přírodních, krajinných, civilizačních a kulturních hodnot, veřejných a soukromých zájmů v území,
3. požadavky na využití území jsou splněny návrhem smíšené zástavby, prostupnosti území a vymezení nezastavitelných ploch v souladu s ÚPML i návrhem nového ÚP Liberec,
- 3.1 požadavky na architekturu a urbanismus jsou splněny návrhem vhodných prostorových regulativů, vyšší koeficienty zastavění pro uliční bloky vyplývají z historického způsobu zástavby a samostatného vymezení veřejných prostranství na úkor zastavitelných ploch,
- 3.2 požadavky na řešení dopravy jsou splněny návrhem diferencovaného dopravního systému kombinujícího všechny druhy dopravy vč. upřesnění celostátní cyklotrasy,
- 3.3 požadavky na řešení technické infrastruktury jsou splněny návrhem komplexního napojení lokality na celoměstské systémy širšího území při definování dočasných řešení, nejsou navrhovány přeložky páteřních sítí, navržená řešení byla projednána se správcem sítí
- 3.4 požadavky na občanské vybavení, veřejné prostranství a zeleň jsou respektovány, zařízení OV jsou zařazena v souladu s regulativy platného ÚP do ploch smíšených městských, je stanoven minimální koeficient zeleně, veřejné prostranství s parkovou úpravou je vymezeno v severní části lokality,
- 3.5 požadavky na návrh etapizace jsou respektovány – jsou stanoveny příslušné podmínky jednotlivých etap výstavby v souladu i nad rámec platného ÚPML i zásady organizace výstavby,
4. Požadavky na obsah zpracování územní studie jsou respektovány, po dohodě s pořizovatelem jsou některé části upraveny – např. problematika dopravy je zahrnuta do výkresu Komplexní urbanistický návrh vč. dopravy a regulací (2).

## **O VYHODNOCENÍ DŮSLEDKŮ ŘEŠENÍ NA ŽP, ZPF A PUPFL**

Lokalita Na Zápraží 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 stávajících zastavěných a přestavbových uličních bloků a řešení prostupnosti území a ochrany před povodněmi.

Řešeným územím prochází prvek místního územního systému ekologické stability – biokoridor 1458/1484 k založení / dotvoření v korytě Lužické Nisy, pro posílení jeho funkčnosti jsou stabilizovány nezastavitelné části lokality především na pravém břehu.

Řešené území se celé nachází ve vymezeném záplavovém území Lužické Nisy, podmínky ochrany území jsou respektovány.

Studie zajišťuje vytvoření zdravého životního prostředí přiměřeným využitím vstupních podmínek řešeného území, nedochází zde k nadměrnému působení hlukové zátěže z dopravních koridorů.

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 krajského města a využitím koncentrované veřejné dopravy.

Pomocí respektování stanovených prostorových regulativů se zajistí zahuštění zástavby a ekonomické využití lokality domy smíšené funkce a tím omezení záborů půdního fondu na okrajích města.

Studie respektuje přírodní hodnoty lokality revitalizací parku na křížení ulic Barvířské a Na Zápraží jeho propojením bezmotorovými komunikacemi po obou březích Lužické Nisy s ulicemi Hrazená a U Besedy.

Podle dostupných podkladů bylo při schvalování zadání územní studie konstatováno, že studie nebude mít vliv na vyhlášené Ptačí oblasti ani evropsky významné lokality (NATURA 2000).

V zadání územní studie nebyla 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, kde je zábor ZPF vyhodnocen podle příslušných předpisů, a nepřekračuje jeho návrhy zastavitelných ploch, není ve studii provedeno samostatné vyhodnocení záborů půdního fondu.

V příslušné grafické příloze je dokumentováno umístění zastavitelných ploch v proluce zastavěného území Městského obvodu Liberec.

## **P STANOVISKA PŘÍSLUŠNÝCH SPRÁVCŮ SÍTÍ**

Veškeré návrhy na řešení úprav systémů technické infrastruktury byly projednány se správci sítí. Stanoviska jsou archivována u zhotovitele.

**IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE**

Akce:	Územní studie <b>Liberec</b> <b>lokalita Na Zápraží</b> (v textu též studie, ÚS, Na Zápraží)
Fáze:	Návrh upravený po projednání
Pořizovatel:	Magistrát města Liberec Odbor hlavního architekta, oddělení územního plánování Nám. Dr. E. Beneše 1, 460 59 Liberec 1
Objednatel:	Michalis Dzikos Masarykova 522/12 Liberec 1 DIČ: CZ6201201039
Zhotovitel:	Ing. arch. Plašil Fučíkova 137/10, 460 01 Liberec 5
Číslo zakázky zhotovitele:	003/2016
Číslo zakázky objednatele:	
Datum zpracování:	01/2019

**AUTORSKÝ KOLEKTIV**

Vedoucí projektant	Ing. arch. Jiří Plašil
Zodpovědný projektant	Ing. arch. Jiří Plašil
spolupráce	Ing. arch. Ondřej Plašil
Dopravní infrastruktura	Ing. Milan Koloušek
Energetická infrastruktura	Ing. Josef Koblíček
Vodohospodářská infrastruktura	Ing. Leoš Slavík

<b>OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI</b>		
<b>NÁVRH</b>		
	Kapitola	Strana
<b>A</b>	<b>Návrh urbanistické koncepce</b>	<b>3</b>
<b>B</b>	<b>Regulativy plošného a prostorového uspořádání</b>	<b>5</b>
<b>C</b>	<b>Návrh řešení dopravní infrastruktury</b>	<b>9</b>
<b>D</b>	<b>Návrh řešení technické infrastruktury</b>	<b>11</b>
<b>E</b>	<b>Návrh řešení OV, veřejných prostranství a veřejné zeleně</b>	<b>15</b>
<b>F</b>	<b>Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření</b>	<b>15</b>
<b>G</b>	<b>Etapizace, zásady organizace výstavby</b>	<b>16</b>
<b>H</b>	<b>Návrh lhůt aktualizace</b>	<b>17</b>
Textová část návrhu územní studie obsahuje 17 stran textu		
<b>ODŮVODNĚNÍ</b>		
	Kapitola	Strana
<b>I</b>	<b>Vymezení řešeného území</b>	<b>18</b>
<b>J</b>	<b>Specifické charakteristiky řešeného území</b>	<b>18</b>
<b>K</b>	<b>Vazby řešeného území na širší okolí</b>	<b>18</b>
<b>L</b>	<b>Limity využití území</b>	<b>18</b>
<b>M</b>	<b>Soulad s ÚPD Liberec a dalšími dokumenty</b>	<b>19</b>
<b>N</b>	<b>Vyhodnocení splnění zadání</b>	<b>21</b>
<b>O</b>	<b>Vyhodnocení důsledků řešení na ŽP, ZPF a PUPFL</b>	<b>22</b>
<b>P</b>	<b>Stanoviska příslušných správců sítí</b>	<b>22</b>
Textová část odůvodnění územní studie obsahuje 5 stran textu		

<b>OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI</b>		
	Výkres	Měřítko
<b>1</b>	<b>Situace širších vztahů</b>	<b>1:5000</b>
<b>2</b>	<b>Komplexní urbanistický návrh vč. dopravy a regulací</b>	<b>1:1000</b>
<b>3</b>	<b>Výkres koordinace inženýrských sítí</b>	<b>1:1000</b>
<b>4</b>	<b>Výkres VPS, VPO, asanací a etapizace</b>	<b>1:1000</b>
Grafická část územní studie obsahuje 4 výkresy formátu „A3“		

## NÁVRH

### A NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE

Lokalita Na Zápraží tvořená urbanistickými bloky 251.C a 273.C bude rozvíjena jako součást kompaktní blokové zástavby dolního centra Liberce, tvořící ve stínu široce medializované lokality „Papírová“ dosud opomíjenou a přitom stavebně poměrně zachovalou a funkčně významnou urbanistickou strukturu úzce provázanou s Lužickou Nisou.

Oproti požadavku platného ÚPML, který podstatnou část této oblasti zařadil do přestavbových území, zde bude nadále probíhat pozvolný urbanistický rozvoj sestávající z jednotlivých dílčích stavebních zásahů, které umožní zachovat „romantický“ charakter území při respektování nastavených regulativů.

Na území nebude měněna stávající funkce odpovídající plochám smíšeným městským (SM – ÚPML) resp. plochám smíšeným centrálním (C – nový ÚP) s nespécifikovaným podílem integrovaného bydlení, občanského vybavení a drobného podnikání – veterinární klinika, sportovní centra, stravovací centra, kanceláře, zvyšovaný podíl městských bytů.

Z prostorového hlediska budou dotvářeny kompaktní uzavřené bloky s orientací hlavních fasád do ulic Na Zápraží, U Besedy a k toku Lužické Nisy, přičemž uliční fronty nemusí být s ohledem na respektování dosavadního chaotického urbanistického vývoje nutně půdorysně ani výškově zarovnané.

Uvnitř bloků bude hledán – zachován přiměřený podíl volných prostorů pro zajištění normových potřeb parkování a zeleně, odpovídající nastaveným regulativům, podíl zeleně lze zvýšit využitím střech jako teras.

Urbanistické bloky 251.C a 273.C, tvořící zastavitelnou část lokality, poskytnou poměrně malý dostavbový potenciál nových objektů, kterého bude využito k dotvoření prostorové struktury území při respektování osvětlení a oslunění okolní zástavby.

Přitom zejména blok 251.C, vymezený v souladu s historickou strukturou zástavby, skrývá značný revitalizační potenciál, který i při zachování stávající urbanistické struktury ovlivní dořešení přetížené dopravní infrastruktury a dobudování odpovídající technické infrastruktury.

Vymezení bloku 273.C oproti historické struktuře zástavby s nově stanovenou SZ stranou odpovídající principiálnímu požadavku na uvolňování – nezatežování záplavového území Lužické Nisy novou zástavbou, kde je k tomu příležitost, bude využito pro zachování nezastavěné plochy lokálního parkoviště a jeho případnou postupnou revitalizaci na veřejné prostranství s parkovými úpravami při umístění parkovacích stání v jiném dostupném místě.

Veškerá zástavba v lokalitě bude v následujících stupních projektové přípravy prověřována s ohledem na stanovené záplavové území Lužické Nisy.

Fasády objektů přiléhající k řece budou do příslušné výšky řešeny technickými opatřeními jako protipovodňové stěny s minimem protipovodňově uzavíratelných otvorů. Při snaze o vyšší využití pozemků a vytvoření intimity prostorů se připouští vykonzolování 2. nadzemních podlaží nad potenciálně zaplavované území.

Přitom bude maximálně využít prostorotvorný i rekreační potenciál Lužické Nisy, která je v řešeném území doprovázena multifunkčním turistickým koridorem „Odra-Nisa“, pro umístění doprovodných tras bezmotorové dopravy – levobřežní pěšina na zpevněné nábřežní zdi a pravobřežní .a upřesněná touto studií ve dvou variantách.

Studie rovněž upřesňuje umístění nových mobilních mostů a zachování nábřežní zeleně potenciálně umožňující zpřístupnění vodní hladiny (pravý břeh) a podporující spekulativní funkci koryta řeky jak biokoridoru v systému ÚSES.

Výšková hladina objektů převážně smíšené funkce je stanovena v souladu s návrhem nového ÚP Liberec v úzkém prostoru ulice Na Zápraží na max. 4 nadzemní podlaží resp. 18 m (započtení 4 x cca 3m + vyčnívající suterén + zakončující podlaží + nestandardní výška podlaží) při odstupu od uliční čáry veřejného prostranství min 3,0 m a max. 3 NP resp. 15 m při zachování uliční čáry, směrem do uvolněných prostorů Lužické Nisy, parkoviště za ČSOB a do ulice U Besedy max. 4 NP resp. 18 m.

S ohledem na stabilizovaný resp. přestavbový charakter regulačních bloků studie vymezuje jejich celkovou maximální cílovou kapacitu bez rozlišení stávající a navrhovanou část:

Blok 251.C.4.70.10 –  $7836 \text{ m}^2 \times 70\% = 5485 \times 4\text{NP} = 21940 \text{ m}^2 \times 80\% \text{ využití} = 17552 \text{ m}^2 = 8776 \text{ m}^2 \text{ CUP} + 88 \text{ BJ}$

Blok 273.C.4.60.20 –  $850 \text{ m}^2 \times 60\% = 510 \times 4\text{NP} = 2040 \text{ m}^2 \times 80\% \text{ využití} = 1632 \text{ m}^2 = 816 \text{ m}^2 \text{ CUP} + 8 \text{ BJ}$

Dále popsané faktické rozdíly v detailním územním vymezení ploch oproti platnému ÚPML vyplývají převážně z přizpůsobení urbanistické koncepce územní studie konkretizaci umístění komunikací a veřejných prostranství, které se promítnou do návrhu nového ÚP Liberec:

## PŘEHLED PLOCH

### PLOCHY STABILIZOVANÉ

251.C.4.70.10 – vymezena v souladu s ÚPML s formálním zrušením jejího přestavbového charakteru,

273.C.4.60.20 – vymezena v souladu s ÚPML při zohlednění upřesnění vymezení (vyčlenění) ploch komunikací a veřejných prostranství.

### PLOCHY ROZVOJOVÉ – NÁVRHOVÉ

Nenavrhují se.

Tab.: Plochy stabilizované

Regulační blok	funkce	výměra m <sup>2</sup>	kapacita	regulativ: výška.Kn.Kz
251.C	Plochy smíšené centrální (C)	7836	8776 m <sup>2</sup> CUP + 88 BJ	18.70.10
273.C	Plochy smíšené centrální (C)	850	816 m <sup>2</sup> CUP + 8 BJ	18.60.20
<b>Celkem</b>	Plochy smíšené centrální (C)	<b>8686</b>	<b>9592 m<sup>2</sup> CUP + 96 BJ</b>	

## B REGULATIVY PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

### FUNKČNÍ REGULATIVY:

- zastavitelné plochy jsou od veřejných prostranství odděleny **uličními čarami** definujícími hranice regulačního bloku s pořadovým číslem daným 1. znakem regulačního kódu – viz. výkres Komplexní urbanistický návrh vč. dopravy a regulací (2),
- funkční využití upřesněné oproti agregovaným plochám ÚP a vztažené k tomuto regulačnímu (uličnímu) bloku je dané 2. znakem regulačního kódu a platí pro něj následující vymezení:

Studie navrhuje členění funkčních ploch v souladu s návrhem nového ÚP:

### PLOCHY ZASTAVITELNÉ

<b>PLOCHY SMÍŠENÉ CENTRÁLNÍ (C)</b>	
<b>HLAVNÍ VYUŽITÍ</b>	
-	
<b>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b>	
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	
<b>promíšené bydlení, obslužné a výrobní funkce</b>	
domy smíšené funkce	
<b>obslužné funkce</b> (zejména)	
předškolní a školní výchova, vyšší vzdělávání, věda, výzkum, kultura, sport, sociální a zdravotní služby, komerční služby, stravování, veřejná správa, bezpečnost, výstavnictví, zábavní aktivity	
komerční administrativa	
<b>PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b>	
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	<p><b>obecné podmínky:</b> prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hledisek: významu v širším území, narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení, charakteru a kapacity napojení na infrastrukturu, vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a j. předpisů krajinného rázu</p> <p><b>specifické podmínky:</b></p>
<b>trvalé bydlení</b>	v rámci plochy smíšené centrální bude minimálně polovinu podlahové plochy podlaží objektů navazujících na veřejná prostranství zaujímat občanské vybavení
<b>specifické bydlení</b> (zejména)	
<b>ubytování</b> (zejména)	
bytové domy	
domovy důchodců, domy s pečovatelskou službou, hospice, chráněné bydlení	
koleje, ubytovny, hotely, penziony	
<b>obslužné funkce</b>	max. velikost pozemku 4 000 m <sup>2</sup>
obchodní prodej	
<b>informační zařízení</b>	
stavby pro reklamu	
<b>technická infrastruktura nadřazených systémů</b>	souvisí bezprostředně s provozem města
liniové stavby	
<b>technická infrastruktura nadřazených systémů</b>	plocha nepřesáhne 600 m <sup>2</sup>
plošně nenáročná zařízení	souvisí bezprostředně s provozem města
<b>oplocení</b>	v souladu s ochranou krajinného rázu
<b>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b>	
zejména využití, u kterého existuje zjevné riziko, že: naruší pohodu bydlení a kvalitu prostředí plochy smíšené centrální	

<b>PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY-VYBAVENÍ (G)</b>	
<b>HLAVNÍ VYUŽITÍ</b>	
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	
<b>dopravní vybavení</b> (zejména) kapacitní odstavování OA	
<b>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b>	
-	
<b>PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b>	
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	<b>obecné podmínky:</b> prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hledisek: významu v širším území, narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení, charakteru a kapacity napojení na infrastrukturu, vyvolaných omezení ve smyslu hygienických aj. předpisů krajinného rázu
	<b>specifické podmínky:</b>
<b>informační zařízení</b> stavby pro reklamu	
<b>technická infrastruktura nadřazených systémů</b> liniové stavby	souvisí bezprostředně s provozem města
<b>technická infrastruktura nadřazených systémů</b> plošně nenáročná zařízení	plocha nepřesáhne 20 m <sup>2</sup> souvisí bezprostředně s provozem města
<b>oplocení</b>	slouží bezprostředně k zajištění bezpečného provozování hlavní funkce
<b>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b>	
zejména využití, u kterého existuje zjevné riziko, že: naruší celistvost a funkčnost plochy dopravní infrastruktury-vybavení, nároky na kvalitu prostředí resp. pohodu bydlení omezí hlavní funkci plochy dopravní infrastruktury-vybavení	
<b>PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ (P)</b>	
<b>HLAVNÍ VYUŽITÍ</b>	
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	
<b>silniční doprava</b> místní komunikace II. a III. třídy	
<b>bezmotorová doprava, shromažďování</b> (zejména) místní komunikace IV. třídy, náměstí, pasáže a průchody ve stavbách, cyklostezky	
<b>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b>	
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	
<b>dopravní vybavení</b> zastávky VDO	
<b>liniové stavby technické infrastruktury</b>	
<b>PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b>	
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	<b>obecné podmínky:</b> prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hledisek: významu v širším území, narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení, charakteru a kapacity napojení na infrastrukturu, vyvolaných omezení ve smyslu hygienických aj. předpisů krajinného rázu
	<b>specifické podmínky:</b>
<b>dopravní vybavení</b> odstavování OA	v rozsahu, který neomezí společenskou funkci prostranství, pro soustředěné kapacity upřednostnit podzemní řešení
<b>technická infrastruktura nadřazených systémů</b> plošně nenáročná zařízení	plocha nepřesáhne 30 m <sup>2</sup> souvisí bezprostředně s provozem města
<b>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b>	
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	



**PLOCHY NEZASTAVITELNÉ**

<b>PLOCHY SÍDELNÍ ZELENĚ (Z)</b>	
<b>HLAVNÍ VYUŽITÍ</b>	
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	
<b>Intenzivně i extenzivně upravená veřejně přístupná pobytová zeleň</b> (zejména) parky, pobytové louky	
<b>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b>	
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	
<b>doprovodná zeleň</b> se zajištěnou veřejnou prostupností (zejména) remízky, běhové porosty, mokřady, stromořadí	
<b>PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b>	
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	<b>obecné podmínky:</b> prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hledisek: významu v širším území, narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení, charakteru a kapacity napojení na infrastrukturu, vyvolaných omezení ve smyslu hygienických aj. předpisů krajinného rázu
	<b>specifické podmínky:</b>
<b>účelové rekreační využití zeleně</b> (zejména) pódia, osvětlení, podružné stavby pro obsluhu, občerstvení a hygienu	slouží bezprostředně k zajištění hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití charakterem a kapacitou odpovídají charakteru a výměře dané plochy jsou technologicky přímo vázané na dané stanoviště a nelze je odůvodněně umístit v příslušných zastavitelných plochách budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost plochy nebude narušen krajinný ráz, protierozní ochrana a odtokové poměry a prostupnost krajiny na území CHKO JH a Přírodního parku Ještěd nebude narušena ekologická funkce krajiny
<b>technická infrastruktura nadřazených systémů</b> liniové stavby	souvisí bezprostředně s provozem města nebude narušen krajinný ráz
<b>technická infrastruktura nadřazených systémů</b> plošně nenáročná zařízení	plocha nepřesáhne 30 m <sup>2</sup> souvisí bezprostředně s provozem města nebude narušen krajinný ráz
<b>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b>	
zejména využití, u kterého existuje zjevné riziko, že: naruší kvalitu prostředí, celistvost a funkčnost plochy sídelní zeleně, mobilní domy, dopravní prostředky odstavené mimo veřejná prostranství a účelové komunikace	

**PROSTOROVÉ REGULATIVY**

Územní studie řeší umístění staveb (jednotlivých objektů) v rámci stavebních a regulačních čar, vlastní tvar objektů znázorněný orientačně ve výkresu Komplexní urbanistický návrh vč. dopravy a regulací (2) je pouze doporučenou možností naplnění obecných regulativů, vždy se však požaduje, aby řešení uličního (regulačního) bloku mělo harmonický charakter vč. odpovídajících vazeb na sousední bloky.

Studie stanovuje pro řešené území v souladu, případně i nad rámec nového ÚP Liberec následující prostorové regulativy:

- členění řešeného území je oproti novému ÚP upřesněno na uliční (regulační) bloky, které jsou od veřejných prostranství odděleny **uličními čarami** definujícími hranice uličního (regulačního) bloku, uliční čára rovněž definuje umístění potenciálního oplocení,
- k uličnímu (regulačnímu) bloku – nikoliv jednotlivému pozemku – jsou vztaheny regulační parametry popsané kódy, definujícími funkční využití, maximální výšku v metrech, maximální koeficient zastavění nadzemními stavbami Kn, minimální koeficient zeleně Kz, výměru bloku a kapacita danou počtem BJ nebo m<sup>2</sup> celkové užitkové plochy (CUP).
- stavby mohou být v rámci uličního (regulačního) bloku umístěny pouze na části vymezené stavební **regulační čarou**,

- **stavební regulační čára** vymezuje prostor vůči veřejnému prostranství, v odůvodněných případech i vůči vnitrobloku, který zástavba nemůže překročit, v místech regulační čáry pevné musí min. 1/8 obvodu objektu zasahovat až k ní, v místech, kde je vymezena regulační čára vykonzolovaná, zástavba může, ale nemusí od úrovně 2.NP a výše zasahovat až k ní,
- regulační čáru vykonzolovanou mohou od úrovně 2.NP výše překročit max. do hloubky 2 m vykonzolované balkony, které tvoří v každém podlaží max. 40% její délky,
- minimální výměra pozemků pro výstavbu se s ohledem na stávající parcelaci a požadovanou rozmanitost urbanistické kompozice nestanoví,
- odstupové vzdálenosti od uličních čar se s ohledem na dosavadní charakter zástavby stanoví na 0,0 – 3,0 m, ze stejného důvodu mohou stavební objekty na sousedních pozemcích na sebe bezprostředně stavebně navazovat při zajištění plnění hygienických požadavků na oslunění a osvětlení a dalších (požárních) požadavků.
- výměra části regulačního bloku (přiměřeně dle urbanistických hodnot území vztaženo i k pozemku), která může být zastavěna nadzemními stavebními objekty, je stanovena koeficientem  $K_n$  daným 4. znakem regulačního kódu,
- výměra části regulačního bloku (přiměřeně dle urbanistických hodnot území vztaženo i k pozemku), která musí být zachována jako zeleň, je stanovena koeficientem  $K_z$  daným 5. znakem regulačního kódu,
- výměra části regulačního bloku (přiměřeně dle urbanistických hodnot území vztaženo i k pozemku), zbývající do 100% může být zpevněna komunikacemi apod.,
- objem staveb vyplývá z výměry pozemku, koeficientu  $K_n$ , a výškové hladiny (výšky v metrech) dané 3. znakem regulačního kódu, číselný údaj výškové hladiny zahrnuje počet základních podlaží, navíc je přípustné zakončující podlaží, tedy nejvyšší nadzemní podlaží, jehož bezprostřední součástí je střešní konstrukce (např. podkroví),
- obecně přípustná výška bloku 251.C 18 m se pro objekty umístěné přímo do uliční čáry ulice Na Zápraží redukuje na 15 m, v souladu s návrhem nového ÚP Liberec je výšková hladina „4“ přepočtena na 18 m (4 x cca 3m + vyčnívající suterén + zakončující podlaží + nestandardní výška podlaží), do výškové hladiny „3“ přepočtena na 15 m.
- oplocení směrem do veřejného prostranství bude vysoké max. 1,4 m s podezdívkou výšky max. 0,45 m, materiálové ztvárnění s průhledností min 20% (nevztahuje se na živé ploty),
- při návrhu staveb je nutno citlivě zohlednit terénní konfiguraci jeho umístění v záplavovém území, výstavbou nesmí dojít k podstatnému narušení hydrologických a odtokových poměrů území,
- navržené stavební objekty budou umístovány v dostatečné vzdálenosti od stávajících hodnotných vzrostlých solitérních dřevin, veřejná prostranství budou tam, kde je to z prostorového a protipovodňového hlediska vhodné, v návaznosti na původní porosty doplněna o další solitéry a skupiny dřevin, nekolidující s ochrannými pásmy nadřazené infrastruktury resp. s uložením místních inženýrských sítí,
- odstavování osobních automobilů pro plochy smíšené i návštěvníky lokality bude řešeno na vlastních pozemcích ploch smíšených, případně na samostatných pozemcích dopravní infrastruktury-vybavení, které netvoří veřejná prostranství, garáže budou součástí regulačních stavebních bloků,
- stanoviště popelnic budou na hraně vlastních pozemků ploch smíšených nebo na vymezených stanovištích dopravně zklidněných komunikací, stanoviště pro umístění nádob na sběr separovaného odpadu je navrženo na okraji veřejného parku u Lužické Nisy,
- výška a hmotnost objektů bude respektovat okolní zástavbu, nepřijatelné jsou výškové a hmotové dominanty narušující architektonický charakter území a významné průhledy.
- tvar stavebních objektů se podrobněji definuje s tím, že objekty v jednotlivých uličních frontách regulačních bloků musí mít tvořit rozmanitý avšak harmonický celek s následujícími omezeními:  
nepřípustnost výrazných barevných odstínů omítek, nevztahuje se na povrchy z přírodních materiálů v přirozeném ztvárnění,  
vyloučeny jsou srubové stavby všech typů, které jsou v místním prostředí cizorodým a nesourodým prvkem.

## C NÁVRH ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Lokalita Na Zápraží bude nadále napojena na základní dopravní kostru města Liberce pomocí ulic Na Zápraží a U Besedy, které přímo dopravně napojují uliční bloky 251.C.4.70.10 a 273.C.4.60.20 prostřednictvím obslužných komunikací – ulic Orlí a Barvířská.

### ŠIRŠÍ VZTAHY

Z hlediska širších vztahů bude řešené území komunikačně napojené pomocí výše uvedených ulic Orlí a Barvířská na kostru sběrných komunikací, z nichž nejdostupnější tvoří v současném stavu ulice Jungmannova a Sokolská.

Ve výhledovém uspořádání založeném novým ÚP Liberec bude kostra sběrných komunikací soustředěna na městský sběrný okruh, přístupný z této části centra hlavní obslužnou tangentou – tzv. „kapsou“ tvořenou ulicemi Jungmannova, Metelkova, Na Rybníčku, Matoušova.

### DOPRAVNÍ SÍŤ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Ulice U Besedy napojená na jedné straně přes ulici Orlí a na druhé straně přes budoucí pěší zónu v ulici 1. Máje na ulici Na Rybníčku bude řešena jako jednosměrná obslužná komunikace typu „C“ provozovaná v režimu „zóna tempo 30“ s uspořádáním využívajícím maximálně stávající uliční prostor šířka 8,0 m s vozovkou šířky podle možností 3,5 m a oboustranným resp. jednostranným chodníkem.

Ulice Na Zápraží provozovaná v současné době jako jednosměrná bude upravena opět s využitím pouze stávajícího uličního profilu šířky cca 7,0 m do uspořádání „zklidněné zóny“ v jedné výškové úrovni (bez obrubníky oddělené vozovky a chodníků), což umožní provozovat ji potenciálně i v obousměrném režimu, využít její celou šířku pro nájezdy do přilehlých provozních dvorů a umístit zde pohotovostních stání, případně uliční zeleň, návrhová rychlost 20 km/h.

Kapacitní parkoviště na jižním břehu Lužické Nisy nebude bez ohledu na budoucí řešení majetkoprávních vztahů nadále zpřístupněno ulicí Hrazená, jejíž nedostatečnost pro obousměrný provoz je daná uličním profilem cca 6,5 m s vozovkou šíře 3,5 m, obsluha bude řešena obousměrným průjezdem šířky 5,0 m po břehu Lužické Nisy vedeným přes soukromé pozemky bloku 273.C a zajišťujícím i dopravní napojení stávajícího i nového mostu přes řeku.

Umístění obou mostů jako v případě povodňového ohrožení okamžitě odstranitelných konstrukcí je ve studii dohodnuto, přičemž v grafické části jsou vyznačena další dvě místa s vydaným správním rozhodnutím, která budou v případě schválení studie opuštěna.

Za účelem zlepšení prostupnosti území, přístupnosti pozemků podél Lužické Nisy a umístění úseku cyklostezky Odra - Nisa je navrženo nové propojení obslužné komunikace – ulice Barvířské a komunikace v režimu obytné zóny – ulice Hrazené veřejnou komunikací typu „D“ v uspořádání obytné zóny bez obrubníky oddělené vozovky a chodníků, šířka 6,0 m, návrhová rychlost 20 km/h.

Detailní uspořádání komunikací uvnitř ŘÚ bude specifikováno až v DÚR s ohledem na pouze doporučené umístění vjezdů na stavební pozemky. Typické uspořádání uličního prostoru pro dané kategorie komunikací je patrné z příložených vzorových příčných řezů a obrázků.

Navržené křižovatky budou řešeny jako průsečné anebo stykové, návrh prostorového uspořádání studie respektující stávající urbanistické hodnoty neumožňuje řešení např. pomocí miniokružních křižovatek. V napojení na obslužné komunikace mohou však být v rámci zklidnění dopravy využity zvýšené plochy křižovatek.

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

### KAPACITNÍ POSOUZENÍ

V řešeném území je vzhledem k jeho stabilizovanému – představovému charakteru obtížné stanovit intenzity dopravy generované nově navrženou zástavbou. Odborný odhad předpokládá, že z celkového potenciálu řešených bloků 251.C a 273.C – 96 BJ + 9592 m<sup>2</sup> CUP tvoří nově vznikající rozvojové kapacity 50%, tedy 48 BJ + 4796 m<sup>2</sup> CUP občanského vybavení.

Navrhovaná zástavba bude generovat dopravu, která bude přitěžovat komunikační síť. Intenzita generované dopravy byla spočtena podle certifikované metodiky Ministerstva dopravy (Metody prognózy intenzit generované dopravy, 10/2012).

Výsledky výpočtu stanovují, že objem nově generované dopravy bude činit cca 230 osobních a 25 nákladních vozidel za den.

Směrování jízd vozidel bylo navrženo odborným odhadem za předpokladu realizace opatření navržených v generelu dopravy centra Liberce, který je přílohou nového ÚP tak, že cca 60% vozidel z ulic Hrazené a Na Zápraží směřuje ulicí U Besedy přes ulici Orlí do ulice Na Rybníčku a zbylých cca 40% vozidel směřuje ulicí Barvířská přes ulici Orlí rovněž do ulice Na Rybníčku a odtud dále Matoušovou resp. Metelkovou a Jungmannovou na městský sběrný okruh.

Předpokládané rozložení jízd vozidel do křižovatek U Besedy x Orlí a Na Zápraží x Barvířská x Orlí v poměru cca 15%/30%. S průjezdem zbytných jízd obytnými zónami se nepočítá.

Výsledné předpokládané intenzity dopravy (viz níže) jsou součtem „běžných“ výhledových intenzit dopravy a intenzit generovaných předpokládanou zástavbou v řešeném území po navržených úpravách. Po vybudování navržené zástavby lze předpokládat tyto intenzity dopravy (všechna vozidla / nákladní vozidla za den ve výhledovém období roku 2035):

- U Besedy:	3 350 / 320 voz/ 24 hod,
- Na Zápraží:	550 / 50 voz/ 24 hod
- Barvířská:	2 850 / 230 voz/ 24 hod,
- Orlí:	3 650 / 340 voz/ 24 hod.

Vzhledem k poměrně nízkému vlivu na předpokládané celodenní intenzity dopravy ve výhledovém období bylo upuštěno od kapacitního posouzení dotčených křižovatek. Lze však na základě odborného odhadu konstatovat, že kapacita dotčených křižovatek (Na Zápraží x Barvířská x Orlí, U Besedy x Orlí) bude i ve výhledovém období dostatečná.

### **BEZMOTOROVÁ DOPRAVA, MHD**

Návrh dopravy se odpovídajícím způsobem vylepšuje situace i pro pěší a cyklisty. Nové propojení obslužné komunikace – ulice Barvířské a ulice Hrazené mimo jiné vytvoří úsek celostátní dálkové cyklotrasy č. 14 Odra – Nisa s přeshraničními vazbami na Německo a Polsko mezi parkem na křižovatce ulic Na Zápraží a Barvířské a parkem na Rybníčku.

Cyklotrasa bude směřována do nově navržené propojky Barvířské a Hrazené ulice a dále variantně do Hrazené ulice v souladu s platným ÚPML nebo do rozšířené pravobřežní pěší komunikace zaústěné do dopravně zatížené ulice U Besedy v souladu se zpracovanou studií cyklostezky.

Odklonění trasy dopravně zklidněnou Hrazenou ulicí nasměruje cyklisty do přímého vizuálního kontaktu s těžištěm dolního centra Liberce a dále navrženou pěší zónou v ulici 1.máje až na Rybníček s pouhým nevyhnutelným křížením tramvajové trati, druhá varianta preferuje principiální vedení cyklostezky podél toku Lužické Nisy.

Další posílení bezmotorové dopravy zajistí převedení ulice Na Zápraží do režimu obytné zóny a návrh revitalizace levobřežní pěšiny spojující ulici U Besedy s ulicí Na Zápraží po levém břehu Lužické Nisy po hraně zástavby bloku 251.C a opěrné náběžní zdi.

Z hlediska MHD je řešené území v současné době obslouženo především z tramvajové zastávky DPMLJ v ulici 1.máje. Docházková vzdálenost do všech míst řešené lokality nepřesahuje cca 300 m. S ohledem na polohu lokality jsou dobře dostupné atraktivní cíle města i další přestupní body veřejné dopravy – terminály autobusů Fügnerova, Žitavská, železniční nádraží Liberec.

Zlepšení dostupnosti MHD ve výhledu přinese nová tramvajová zastávka v blízkosti školy Barvířská na budoucí tramvajové trati Soukenné náměstí – Barvířská – Pavlovice – Ruprechtice navržené v novém ÚP Liberec.

### **ODSTAVOVÁNÍ VOZIDEL**

Dlouhodobá odstavná stání a garáže residentů a zaměstnanců lokality budou součástí objektů smíšené funkce nebo pozemků k nim příslušejících v rámci uličních bloků. Pro parkování vozidel návštěvníků lokality bude využito parkoviště na jižním břehu Lužické Nisy. Na veřejných prostranstvích lokality z důvodu jejich šířkového uspořádání nelze odstavování vozidel umožnit.

## HLUK Z DOPRAVY

Vzhledem k tomu, že řešené území není i přes blízkost kapacitních koridorů veřejné dopravy osob podstatně zasaženo hlukem z dopravy, nestanoví se pro něj speciální podmínky ochrany proti hluku.

## D NÁVRH ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

### VODOVOD

#### BILANCE

V řešeném území je obtížné stanovit vzhledem k jeho stabilizovanému – přestavbovému charakteru potřeby pitné vody a likvidace splaškových vod generované nově navrženou zástavbou. Odborný odhad předpokládá, že z celkového potenciálu řešených bloků 251.C a 273.C – 96 BJ + 9592 m<sup>2</sup> CUP + tvoří nově vznikající rozvojové kapacity 50%, tedy 48 BJ + 4796 m<sup>2</sup> CUP občanského vybavení.

#### Výpočet potřeby vody pro návrhové lokality

Pitná voda					
Denní potřeba vody		obyvatelstvo	100	l/os.den	
		vybavenost	10	l/os.den	
Denní potřeba vody		obyvatelstvo	<b>110</b>	l/os.den	
Koeficient denní nerovnoměrnosti		Kd =	1.5		
Koeficient hodinové nerovnoměrnosti		Kh =	2.1		
Počet obyvatel (EO)		RD	5	EO	
		BJ	3	EO	
Průmyslové a obslužné plochy		zaměstnanci	70	l/os.den	

#### Plochy stabilizované

OBJEKT	počet jednotek, m <sup>2</sup>	celkem (EO, ZAM.)	potřeba vody			
			denní pr. m <sup>3</sup> /den	denní max. m <sup>3</sup> /den	max.hod. l/s	max.hod. l/s
BJ-stav	nebilancuje se					
<b>BJ-návrh</b>	48	144	14,4	21,6	0,25	0,53
občanské vybavení-stav	nebilancuje se					
<b>občanské vybavení-návrh</b>	4796	144	1,4	2,2	0,03	0,05
<b>Celkem</b>			<b>15,8</b>	<b>23,8</b>	<b>0,28</b>	<b>0,58</b>

### NÁVRH NAPOJENÍ LOKALITY NA VODOVOD

Ve vymezené lokalitě se v současné době nachází vodovod OC 200 v ulici Na Zápraží a LT 200 v ulici U Besedy. Napojení na řad OC 200 je možné, kapacitně je toto napojení s velkou rezervou dostatečné pro vyčíslené potřeby vody pro navrhované řešení dostavby lokalit.

Požární vodu zabezpečuje stávající nadzemní hydrant DN 100 napojený na řad LT 300 při ulici Fügnerova na Soukenném náměstí.

### KANALIZACE

#### BILANCE

Bilance odpadních splaškových vod odpovídá bilanci pitné vody.

#### SPLAŠKOVÁ KANALIZACE

Stávající kanalizace je jednotná. V ulici Na Zápraží se nachází stoka ZD 300/500 vyústěná do Nisy a do ní je napojena stoka KA 250 v ulici U Besedy. Přímé napojení splaškových vod do těchto stok tedy není dle platné legislativy možné.

Likvidace splaškových vod stávajících kapacit řešených bloků je prováděna na základě dílčích povolení a technických řešení, která nelze stabilizovat jako konečná koncepční, avšak lze je využít jako součást dočasných řešení – rekonstrukce stávající ČOV v objektu restaurace „Plaudit“, jejíž kapacita a technologické vybavení bude vyhovovat jak počtu napojených EO, tak stávající legislativě.

Toto řešení bude dočasné do doby realizace stavby Liberec – Na Zápraží, Měsíčná, Orlí, odstranění kanalizační výusti. Investorem stavby je SVS a.s. Tato stavba je rozdělena na etapy a zajistí odvedení odpadních vod pomocí nových stok v dotčených ulicích a čerpací stanice odpadních vod a výtlačku do kmenové stoky v Barvířské ulici.

Po realizaci této stavby bude možné a žádoucí přímé napojení splaškových vod z levobřežního bloku 251.C na veřejnou kanalizaci v dotčených ulicích a jejich odvedení na ČOV Liberec bez předčištění. Potom budou čistící zařízení u stávajících i navržených objektů odstavena z provozu, nebo v případě potřeby převedena na čerpací zařízení.

I pro pravobřežní blok 273.C se navrhuje dočasné řešení domovní čistírnou s přepadem do Lužické Nisy s ohledem na investiční i logistickou náročnost komplexního řešení v souladu s ÚP Liberec, cílové řešení představuje napojení novou uliční stokou v ulici U Besedy do páteřní stoky v ulici 1. máje opět s využitím původní ČOV na případně potřebné čerpání.

### **DEŠŤOVÁ KANALIZACE**

Stávající kanalizace v řešeném území je jednotná s tím, že je vyústěna do Lužické Nisy. Po realizaci výše uvedené stavby bude stávající kanalizaci možné využít jako dešťovou – po prověření jejího stavu a případné rekonstrukci.

Dle platné legislativy budou dešťové vody zachyceny vždy v retenční nádrži a řízeným odtokem vypouštěny do dešťové kanalizace vyústěné do Lužické Nisy. Se zasakováním dešťových vod v místě řešené lokality není reálné uvažovat. Doporučuje se uvažovat s částečným využitím dešťových vod např. pro závlahu nebo pro sociální zařízení v nových objektech. Pro toto řešení by mohly být částečně využity dočasné ČOV u jednotlivých objektů.

### **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.

### **PROTIPOVODŇOVÁ OCHRANA**

Celé řešené území leží v záplavovém území  $Q_{100}$  Lužické Nisy. Z tohoto důvodu byla zpracovány dokumentace pro územní řízení „Protipovodňová ochrana dolního centra města Liberec“ a „Vymístění parovodu z koryta řeky Nisy – Dolní centrum“, na základě kterých i nad jejich rámec jsou navržena následující opatření:

- vymístění primárního parovodu z koryta Lužické Nisy a jeho nahrazení podzemním horkovodem (mimo řešené území),
- vytváření předpokladů pro bezproblémovou montáž mobilních ochranných stěn,
- budování nových mostů přes řeku pouze v okamžitě odstranitelném provedení,
- minimalizace rozsahu obnovy zástavby s nutnou, nikoliv postačující podmínkou v případech potvrzení zastavitelnosti v novém ÚP Liberec,
- možnost vykonzolování zástavby nad úroveň 100leté vody z prostorotvorných důvodů,
- řešení stavebních stěn přiléhajících k toku s minimem stavebních otvorů, ty budou uzavíratelné protipovodňovými zábranami, které budou tvořit součást stavby,
- výsadba doprovodné zeleně toku a mobiliáře parteru pouze v souladu s zajištěním plynulého průchodu povodňové vlny.

## ENERGETIKA

### KOMPLEXNÍ POHLED NA ENERGETIKU ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ.

Řešené území, které se rozkládá v centru Liberce, má úplnou energetickou vybavenost.

Lokalita Na Zápraží“ leží z hlediska zásobení energiemi pro výrobu tepla a TUV v centrální oblasti a podrobněji v urbanistickém obvodu č. 001. V této oblasti je dle závazné části ÚP Liberec povoleno využití zemního plynu pro vytápění pouze jako podmíněně přípustné za podmínky nedostupnosti SCZT (SZTE).

Nedostupnost SCZT je zde vyloučena, neboť horkovod od výměňkové stanice Na Rybníčku je veden podél vymezené lokality ulicemi Na Zápraží a U Besedy a zásobuje tepelnou energií objekt ČSOB, nákupní centrum 1. máje a další objekty u řeky Nisy studií přímo neřešené.

Primární horkovod Teplárny Liberec, který je za hranicí řešeného území částečně trasován v korytě řeky Nisy, zde bude lokalizován i po jeho rekonstrukci z parovodu DN600/200 na horkovod uložený v podzemním kanálu a jeho přemístění mimo řeku Nisu nutném z důvodů protipovodňové ochrany.

Sekundární energií je zde zemní plyn, v ulicích Na Zápraží, U Besedy jsou nízkotlaké plynovody napájené z regulačních stanic Nitranská a Jungmanova.

Elektrická energie se v této části Liberce rozvádí VN kabelovým rozvodem 10 kV. Ve výhledu bude v Liberci provedena unifikace na VN distribuční napětí 22 kV.

Dalším důležitým faktorem je využití obnovitelných druhů energií. Tato činnost se velmi intenzivně rozvíjí a skládá se z využívání tepelných čerpadel, sluneční energie, tepla dodaného do objektů instalací rekuperátorů tepla. Toto je dle platného ÚP druhá možnost zásobování lokality teplem.

### ENERGETICKÁ BILANCE

Pro oblast řešeného území lze předpokládat pro navrženou výstavbu následující skladbou energetických vstupů.

- Vytápění: - centrální teplo, tepelná čerpadla, sluneční energie, okrajově elektrická energie
- Ohřev TUV - centrální teplo, 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 rovněž životaschopnost SCZT při stavu energetické a územně plánovací legislativy (v novém ÚP nebude možné bránit odpojování a požadovat připojování při přetrvávajícím nepoměru cen. Na ceny má také vliv nekonceptnost energetické politiky ČR (masivní dotace do elektřiny vyrobené ze sluneční energie v letech 2008 - 2010), tak vnější faktory, které nelze předpovědět.

V řešeném území je zároveň obtížné stanovit vzhledem k jeho stabilizovanému – přestavbovému charakteru potřeby energií generované nově navrženou zástavbou. Odborný odhad předpokládá, že z celkového potenciálu řešených bloků 251.C a 273.C – 96 BJ + 9592 m<sup>2</sup>CUP tvoří nově vznikající rozvojové kapacity 50%, tedy 48 BJ + 4796 m<sup>2</sup>CUP občanského vybavení.

Tabulka č.1: Energetická bilance řešené lokality:

Druh výstavby	kapacita	El. energie P <sub>max</sub> (kW)	Centrální teplo P <sub>max</sub> (kW)	Ostatní energie P <sub>max</sub> (kW)
251.C - BJ	44	72,6	300	75
251.C - vybavenost	4 388 m <sup>2</sup>	102	140	40
273.C - BJ	4	10,6	26	7,5
273.C -vybavenost	408 m <sup>2</sup>	9,4	10	7,5
<b>Celkem</b>		<b>194,5</b>	<b>476</b>	<b>130</b>



Principiálně se sleduje dodržení principu maximálně dvoucestného zásobování energiemi pro jednu oblast.

### **ELEKTRICKÁ ENERGIE**

Elektrická energie bude v navržené výstavbě užívána především pro krytí technologických potřeb a osvětlení jak u jednotlivých navržených bytů, tak i u vybavenosti. Nelze vyloučit spotřebu elektrické energie u využití obnovitelných druhů energií.

Jak vyplývá z tabulky č.1, má navržená výstavba maximální soudobý příkon ve výši  $P_s = 194,5$  kW. Pro pokrytí tohoto příkonu je navržena trafostanice TN1 na severní straně řešeného území u ulice Na Zápraží o příkonu 630 kVA, která svou rezervou pokryje rozvojové potřeby uličních bloků navazujících na tuto část řešeného území.

Navržená trafostanice bude v kioskovém provedení 22 kV s transformací 10/0,4 kV, napojená na VN kabel, který je trasován v ulici Na Zápraží.

Rozvod NN zde bude kabelový kabely 3 x 240 + 120 AYKY.

Způsob napojení lokality Na Zápraží na distribuční VN a NN systém firmy ČEZ byl projednán 4. 6. 2016 na ČEZ ul. Tatranská, Liberec.

### **ZEMNÍ PLYN**

Řešené území je plynofikováno, v okolních ulicích jsou uloženy NTL plynovody. Nejbližší STL kapacitní plynovody jsou u Krajského úřadu a v Papírové ulici. Navržená výstavba z těchto kapacitních STL plynovodů plynofikována nebude.

Zemní plyn zde nebude využíván pro vytápění ani pro ohřev TUV a vaření.

Možnost plynofikace lokality Na Zápraží byla projednána s RWE Liberec dne 13.6.2016.

### **CENTRÁLNÍ TEPLLO.**

V ulici U Besedy je trasován horkovod z výměňkové stanice Na Rybníčku do základní školy Orlí 140/7.

Na výše uvedený horkovod, který je trasován ulicí U Besedy podél řešeného území, je navrženo napojení navržených objektů pro jejich vytápění a ohřev TUV.

V současné době lze předpovídat, že cena za tepelnou energii vyrobenou z SCZT nebude v době realizace záměru srovnatelná s cenou tepla vyráběného ze zemního plynu, přesto závazný požadavek platného ÚP Liberec zde jednoznačně určuje využití SCZT z důvodů celoměstské prospěšnosti.

### **VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ.**

Stávající veřejná prostranství v lokalitě – ulice U Besedy, Na Zápraží, Hrazená část nábřeží Lužické Nisy mezi těmito ulicemi je pokryta veřejným osvětlením.

Veřejné osvětlení dosud neosvětlených veřejných prostranství v lokalitě – dopravně zklidněná spojka ulice Barvířské a Hrazené vedená po pravém břehu Lužické Nisy, bude vyvedeno z tohoto systému jako jeho doplňující zokruhování.

Kabely veřejného osvětlení se budou pokládat v souběhu s rozvody NN při respektování minimálních vzdáleností dle ČSN 73 6005. Ve Výkresu koordinace inženýrských sítí (3) jsou 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 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.



## **E NÁVRH ŘEŠENÍ OV, VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ A VEŘEJNÉ ZELENE**

Samotný charakter a stanované využití uličních bloků v řešeném území je předurčuje k umístění občanského vybavení jak lokálního tak celoměstského významu.

Veškeré stávající místní komunikace v lokalitě i navržená levobřežní pěší a pravobřežní cyklistická spojka mají přirozený charakter veřejných prostranství, tomu se bude do budoucna přibližovat i soukromé parkoviště na jižním břehu Lužické Nisy.

S ohledem na stabilizovaný charakter řešených uličních bloků a jejich příslušnost k celoměstskému centru není zde třeba vymezovat lokální centrum s veřejným prostranstvím.

Přesto je z kompozičních i protipovodňových důvodů revitalizován park na křížení ulic Barvířská a Na Zápraží o dostatečné výměře cca 550 m<sup>2</sup> zeleně s návrhem umístění oddechového prostoru, dětského hřiště, propojení cyklostezky, zpřístupnění řeky a vymezení pozemků pro parkování vhodných k majetkové směně podmiňující realizaci pravobřežní komunikace.

Návrhem zachování veřejného parku je zabezpečen trvalý soulad přírodních, krajinných, civilizačních a kulturních hodnot v území. Zde je rovněž vymezeno stanoviště pro umístění nádob na sběr separovaného odpadu.

Veřejná prostranství budou tam, kde je to z hlediska prostorového, protipovodňové ochrany a uložení inženýrských sítí možné a vhodné, zvýrazněna umístěním alejí a doprovodných ploch okrasné keřové výsadby stejně jak prostory neveřejných vnitrobloků.

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

Koryto Lužické Nisy a na něj bezprostředně navazující uvolňované území bude formálně plnit funkci biokoridoru č. 1458/1484 k založení v systému ÚSES. Tento fakt by neměl bránit obnově historických kamenných nábřežních zdí ani zpřístupnění úrovně hladiny řeky pro pěší.

## **F VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A OPATŘENÍ**

Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření nebylo v zadání územní studie požadováno. Z jejího řešení a požadavků na soulad s územním plánem vyplynulo upřesnění následujících VPS a VPO s označením dle nového ÚP:

1.11.P VPS dopravní infrastruktury – na veřejných prostranstvích – dopravně zklidněná pravobřežní spojka ulice Barvířské a Hrazené zajišťující prostupnost území, dostupnost zadních traktů přilehlých pozemků, údržbu koryta řeky a umístění celostátní cyklotrasy,

1.D40 VPS a VPO – multifunkční turistické koridory (zpřesnění koridorů ZÚR LK) – MTK Lužická Nisa – cyklotrasa Odra-Nisa

1458/1484 VPO – založení / dotvoření prvků ÚSES – biokoridor místního významu

1.1.IK VPS technické infrastruktury – kanalizace – uliční stoky, čerpací stanice, výtlač do stoky v Barvířské ulici

Obecně, tam, kde je koncepce územní studie navržena v rozporu s momentálními zájmy vlastníků nemovitostí v lokalitě a z legislativy nevyplývá možnost jejího prosazení pomocí institutu VPS, je třeba ji chápat jako stanovení územně plánovacích podmínek pro rozvoj lokality jako celku i jejích částí. Rozvoj zde lze realizovat pouze v souladu s těmito podmínkami a při dosažení souladu zájmů vlastníků. Při nemožnosti dosažení souladu nebude rozvoj na příslušných částech lokality realizován.

## **G ETAPIZACE, ZÁSADY ORGANIZACE VÝSTAVBY**

### **ETAPIZACE**

Řešení navrhované územní studií je v souladu s platným ÚPML z roku 2002 včetně jeho změn, z něhož vychází a jehož řešení prohlubuje především upřesněním vymezení (vyčlenění) ploch komunikací a veřejných prostranství.

Studie nenavrhuje standardní etapizaci, která by předepisovala pořadí zástavby jednotlivých uličních bloků nebo jejich částí, protože se jedná o v podstatě stabilizované plochy podléhající permanentnímu procesu dílčích dostaveb a přestaveb podle aktuálních potřeb jednotlivých stavebníků.

Součástí studie pak zůstává rozdělení na etapy podmíněné realizací příslušných podmiňujících investic – výstavby či oprav přístupových komunikací, podél nich uložených inženýrských sítí a navržených uličních stromořadí a etapy těchto podmiňujících investic. Rozdělení na etapy je vyznačeno ve Výkresu veřejně prospěšných staveb a etapizace (4).

Jedná se tedy o:

- etapy (A, B a C) realizace dostavby a přestavby jednotlivých částí uličních bloků v souladu s ÚPML, ve výkresu označená žlutě, světle zeleně resp. světle modře, podmíněné výstavbou podmiňujících investic etap podmiňujících,
- etapy (A, B a C podmiňující), které podmiňují realizaci příslušných etap podmíněných, ve výkresu označené okrově, zeleně resp. modře
- etapu (D) doplňující, nezávislou a nepodmiňující zástavbu lokality, jejíž realizace by měla být bez ohledu na časový faktor předmětem činnosti SML, ve výkresu označená růžově.

### **ORGANIZACE VÝSTAVBY**

Zástavba lokality nebude s ohledem na zájmy jednotlivých vlastníků pozemků představovat jednu časově a prostorově koordinovanou akci. Navíc majitelé 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 možné přijmout rigidní plán organizace výstavby, který ji umožní realizovat v optimálním sledu při spravedlivém zapojení všech vlastníků pozemků a následně stavebníků, např. na základě plánovací smlouvy, do realizace podmiňujících investic.

Toto řešení je však závislé na aspoň podobném zájmu všech zúčastněných na výstavbě, což se nedá v této lokalitě předpokládat, a odkládá možnost výstavby aktuálních zájemců na neurčito.

Druhým řešením je přijetí rámcových zásad výstavby zohledňujících možnost provádět dílčí dostavby a přestavby lokality na kterémkoli pozemku s tím rizikem, že první stavebníci se budou nadprůměrnou měrou podílet na realizaci podmiňujících investic s malou šancí na dodatečnou úhradu podílů posledních stavebníků, a že obyvatelé již realizovaných domů budou po neurčitou dobu žít v prostředí nehotových komunikací a zahradních úprav, neúdržby sousedních pozemků a následně době obtěžování realizací dalších etap výstavby.

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

- každý pozemek musí být při kolaudaci napojen na stávající resp. nově vybudovanou dopravní infrastrukturu tak, aby mezi napojovacím bodem a daným pozemkem vč. úseků dotýkajících se celého jeho obvodu byla vybudována plnohodnotná komunikace dle PD zpracované pro celý uliční blok (lze bez finální vrstvy),
- každý pozemek musí být při kolaudaci napojen na stávající resp. nově vybudovanou technickou infrastrukturu plnohodnotnou částí navrženého komplexního systému dle PD zpracované pro celý uliční blok od příslušného napojovacího bodu k místu připojení vč. úseků dotýkajících se celého obvodu jeho pozemku, které bude řešeno tak, aby umožnilo realizaci pokračování systému bez nutných demoličních zásahů do již dokončených částí,

- vliv provádění stavby na okolní pozemky bude omezen po celou dobu výstavby oplocením příslušného pozemku směrem k veřejnému prostranství a přímo navazujícím pozemkům s již realizovanými objekty výšky mim 1,8 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 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.

## **H NÁVRH LHŮT AKTUALIZACE**

Na základě vkladu územní studie do evidence územně plánovací činnosti mohou být pro záměry navržené v souladu s touto studií (vč. podmínek etapizace) i s platným ÚPML zpracovány dokumentace k územnímu řízení.

Aktualizace územní studie se nepředpokládá.

## ODŮVODNĚNÍ

### I VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území studie o celkové výměře 20.014 m<sup>2</sup> se nachází v katastrálním území Liberec, dle platného ÚPML v sektoru Centrum (C), v dosud opomíjené části dolního centra Liberce. Hranice řešeného území je vyznačena ve všech grafických přílohách.

Řešené území je vymezeno v souladu se zadáním a jeho grafickou přílohou a po dohodě s pořizovatelem rozšířeno o pravobřežní uliční blok 273.C a prostor pro umístění pravobřežní dopravně zklidněné komunikace.

Na jihozápadním okraji je lokalita ohraničena dopravně zatíženou ulicí U Besedy a s ní bezprostředně sousedícím úsekem umělého koryta Lužické Nisy. Severozápadní okraj lokality tvoří ulice Na Zápraží. Východní okraj lokality je po úpravě vymezen po ulici Hrazená a po pravém břehu Lužické Nisy tak, aby do řešeného území zahrnul prostor pro novou pravobřežní komunikaci vč. parkoviště a uličního bloku za ČSOB.

### J SPECIFICKÉ CHARAKTERISTIKY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území tvoří značně atraktivní část dolního centra Liberce s potenciálem umocněným tokem Lužické Nisy, který však zároveň vymezeným záplavovým územím vytváří hlavní limit rozvoje území.

Jedná se přitom o jedno z mála souvislých území města s kompaktní blokovou zástavbou, která vzhledem k historickým souvislostem – původní manufaktury vázané na energii a vodu z řeky – nevytváří volné vnitrobloky a dosahuje téměř plné zastavěnosti uličních bloků.

Území je kromě řeky členěno nedostatečně diferencovanou uliční sítí místních obslužných komunikací a s ohledem na historicky podmíněné majetkoprávní vztahy trpí nedostatečnou prostupností zejména podél řeky, kde nejkritičtější místem se jeví místo pravostranného soutoku s Harcovským potokem.

### K VAZBY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ NA ŠIRŠÍ OKOLÍ

Z hlediska širších vazeb se řešené území nachází přímo v centru města s dobrou dostupností většiny celoměstských aktivit.

Paradoxně zde vyvstává problém dopravní obsluhy s ohledem na velikost a zahušťování centra, vzdálenost hlavních sběrných komunikací a nediferencovanou strukturu místních komunikací v historických ulicích. Ten je řešen generem dopravy centra zpracovaným jako příloha k novému ÚP Liberec.

Z hlediska vazeb prostorové struktury je příznivým jevem přirozený vznik parkoviště – potenciálně veřejného prostranství v jižní části lokality, kde platný ÚPML vymezil obecně zastavitelnou plochu, avšak sám vlastník v souladu s koncepcí nového ÚP Liberec zde využil její zastavitelnosti pouze zčásti a přispěl tak k uvolnění záplavového území i struktury zástavby.

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

### L LIMITY VYUŽITÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Dále uvedené hlavní limity využití území vyplývající z ÚAP a doplňkových průzkumů a rozborů spolu s dalšími zákonnými limity jsou návrhem studie respektovány:

- celé řešené i širší území je dotčeno záplavovým územím Q100 Lužické Nisy se stejným rozsahem jako území zvláštní povodně (nezakresleno), aktivní zóna záplavového území je v kontaktu s rozvojovými plochami omezena do pobřežních zdí Lužické Nisy,

- „Plán pro zvládání povodňových rizik“, podle něhož jsou části rozvojových ploch určené pro domy smíšené funkce dotčeny středním rizikem, je zohledněn nezvyšováním plošného rozsahu zástavby a návrhem protipovodňových opatření v celém Dolním centru i na dotčených objektech. Tato míra zohlednění odpovídá realističnosti metodiky plánu („nehodnocování“), jeho provázanosti na platnou legislativu (dublování), ověřenému způsobu jeho předchozího uplatňování (Evropský dům) a zejména faktu, že dotčené plochy s ním nebyly konfrontovány při společném jednání o novém návrhu územního plánu Liberec v červnu 2016, které vytvářelo pro vlastníky nemovitostí základní právní jistoty,
- významný krajinný prvek č.19 jasan ztepilý, výčetní obvod kmenu 434 cm v ulici Na Zápraží (zakreslen),
- biokoridor místního významu 1458/1484 k založení / dotvoření (zakreslen),
- Městská památková zóna – hranice prochází po SV okraji lokality po břehu Lužické Nisy a zahrnuje dopravně zklidněnou spojku ulic Barvířská a Hrazená (zakreslena),
- trasy radioreleových komunikačních vedení probíhají napříč řešeným územím bez praktického dopadu na návrh využití lokality (nezakresleny),
- ochranná pásma zde umístěných stávajících podzemních inženýrských sítí prochází komunikacemi řešeného území, s ohledem na význam těchto tras jsou respektována bez požadavků na přemístění vedení – kanalizace, vodovody, NN, NTL plyn, (nezakresleny),
- ochranná pásma navržených podzemních inženýrských sítí umístěných převážně do místních komunikací jsou malého rozsahu, (nezakresleny).
- vlastník, správce, uživatel nemovitosti v městské památkové zóně je povinen v souladu s § 14 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči v platném znění, vyžádat si předem k zamýšlené věci o vydání závazného stanoviska od orgánu státní památkové péče.

## **M SOULAD S ÚPD LIBEREC A DALŠÍMI DOKUMENTY**

Pořízení územní studie lokality Na Zápraží je vyvoláno potřebou umístění nové funkčně i hmotově strukturované zástavby ve stabilizovaných uličních blocích při sladění zájmů jednotlivých vlastníků pozemků se zájmem SML na dosažení průběžné i konečné kvality celkové koncepce lokality.

Dodatečně bylo řešené území studie rozšířeno, aby mohlo být detailněji prověřeno a upřesněno trasování mezinárodní cyklostezky v rámci MTK Odra-Nisa v pravobřežním úseku od parku na křížení ulic Barvířská a Na Zápraží k ulici Hrazené resp. U Besedy.

Požadavek na zpracování územní studie vyplývá z platného územního plánu města Liberec, konkrétně z požadavku, že návrhové a přestavbové lokality budou řešeny komplexně s požadavkem na územně technická a organizační opatření nezbytná k dosažení optimálního uspořádání a využití území.

Cílem řešení územní studie lokality Na Zápraží je navrhnout, prověřit a posoudit podrobnější funkční a prostorové uspořádání řešené lokality, začlenění aktuálních záměrů na výstavbu domů smíšené funkce do celkové koncepce lokality s ohledem na její napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a další vazby v souladu s platným ÚPML z roku 2002 a výstupy přenést do připravovaného zpracování nového Územního plánu Liberec.

Studie upřesňuje řešení ploch z hlediska způsobu zastavění, reorganizace sítě místních komunikací pro dopravní obsluhu objektů i dopravní napojení na stávající širší komunikační kostru, zajištění prostupnosti území, veřejná prostranství, technickou infrastrukturu a zeleň.

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

## ÚPML

Platný územní plán Liberec z roku 2002 (ÚPML) v řešeném území lokality Na Zápraží navrhuje revitalizace a doplnění stabilizovaných zastavitelných a přestavbových ploch smíšených městských (SM).

Podrobnost řešení lokality jde nad rámec platného ÚPML, jehož koncepci v dílčích částech upřesňuje tak, aby byl předem ujasněn postup projektové přípravy individuálních investičních záměrů v jednotlivých uličních blocích lokality i na jednotlivých pozemcích, především vymezuje nezastavitelné části zastavitelných ploch ve stanoveném záplavovém území.

Řešení územní studie je v zásadě v souladu s dílčími prvky závazné části platného ÚPML a jeho následných změn resp. rozpracovaného návrhu nového ÚP.

## ZÚR LK

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

Ze ZÚR LK pro řešené území nevyplývají žádné specifické požadavky. Zajištění intenzifikace využití stabilizovaných ploch pro bydlení navržené ve studii je obecně v souladu s koncepcí rozvojové oblasti 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 ÚPML.

## PÚR

V Politice územního rozvoje ČR (PÚR ČR) ve znění aktualizace z 15.4.2015 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 intenzifikací využití stabilizovaných a přestavbových zastavitelných ploch v území jasně odděleném od volné krajiny uvnitř zastavěného území dynamicky se rozvíjejícího krajského města, vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území, který spočívá ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Studie stanovením nezastavitelných částí zastavitelných ploch v záplavovém území a podrobné parcelace v návaznosti na vymezení veřejných prostranství zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území stabilizací účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

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

Studie ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní a civilizační hodnoty území. Přitom koncentrací bydlení do zastavěného území chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to respektuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Nové zastavitelné plochy nejsou vymezeny.

## STAVEBNÍ ZÁKON

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

## POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Studie je zpracována v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

## **N VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ**

### **ZADÁNÍ**

Magistrát města Liberec, úřad územního plánování, zpracoval návrh zadání územní studie Na Zápraží v únoru 2016.

Studie splňuje následující požadavky Zadání:

1. vymezení řešeného území je respektováno dle zadání a jeho grafické přílohy a dodatečně rozšířeno o pravobřežní část, kde jsou řešeny závažné souvislosti lokality,
2. cíl a účel územní studie je splněn podrobným komplexním řešením dostavby lokality, které směřuje k zajištění trvalého souladu přírodních, krajinných, civilizačních a kulturních hodnot, veřejných a soukromých zájmů v území,
3. požadavky na využití území jsou splněny návrhem smíšené zástavby, prostupnosti území a vymezení nezastavitelných ploch v souladu s ÚPML i návrhem nového ÚP Liberec,
- 3.1 požadavky na architekturu a urbanismus jsou splněny návrhem vhodných prostorových regulativů, vyšší koeficienty zastavění pro uliční bloky vyplývají z historického způsobu zástavby a samostatného vymezení veřejných prostranství na úkor zastavitelných ploch,
- 3.2 požadavky na řešení dopravy jsou splněny návrhem diferencovaného dopravního systému kombinujícího všechny druhy dopravy vč. upřesnění celostátní cyklotrasy,
- 3.3 požadavky na řešení technické infrastruktury jsou splněny návrhem komplexního napojení lokality na celoměstské systémy širšího území při definování dočasných řešení, nejsou navrhovány přeložky páteřních sítí, navržená řešení byla projednána se správcem sítí
- 3.4 požadavky na občanské vybavení, veřejné prostranství a zeleň jsou respektovány, zařízení OV jsou zařazena v souladu s regulativy platného ÚP do ploch smíšených městských, je stanoven minimální koeficient zeleně, veřejné prostranství s parkovou úpravou je vymezeno v severní části lokality,
- 3.5 požadavky na návrh etapizace jsou respektovány – jsou stanoveny příslušné podmínky jednotlivých etap výstavby v souladu i nad rámec platného ÚPML i zásady organizace výstavby,
4. Požadavky na obsah zpracování územní studie jsou respektovány, po dohodě s pořizovatelem jsou některé části upraveny – např. problematika dopravy je zahrnuta do výkresu Komplexní urbanistický návrh vč. dopravy a regulací (2).

## **O VYHODNOCENÍ DŮSLEDKŮ ŘEŠENÍ NA ŽP, ZPF A PUPFL**

Lokalita Na Zápraží 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 stávajících zastavěných a přestavbových uličních bloků a řešení prostupnosti území a ochrany před povodněmi.

Řešeným územím prochází prvek místního územního systému ekologické stability – biokoridor 1458/1484 k založení / dotvoření v korytě Lužické Nisy, pro posílení jeho funkčnosti jsou stabilizovány nezastavitelné části lokality především na pravém břehu.

Řešené území se celé nachází ve vymezeném záplavovém území Lužické Nisy, podmínky ochrany území jsou respektovány.

Studie zajišťuje vytvoření zdravého životního prostředí přiměřeným využitím vstupních podmínek řešeného území, nedochází zde k nadměrnému působení hlukové zátěže z dopravních koridorů.

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 krajského města a využitím koncentrované veřejné dopravy.

Pomocí respektování stanovených prostorových regulativů se zajistí zahuštění zástavby a ekonomické využití lokality domy smíšené funkce a tím omezení záborů půdního fondu na okrajích města.

Studie respektuje přírodní hodnoty lokality revitalizací parku na křížení ulic Barvířské a Na Zápraží jeho propojením bezmotorovými komunikacemi po obou březích Lužické Nisy s ulicemi Hrazená a U Besedy.

Podle dostupných podkladů bylo při schvalování zadání územní studie konstatováno, že studie nebude mít vliv na vyhlášené Ptačí oblasti ani evropsky významné lokality (NATURA 2000).

V zadání územní studie nebyla 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, kde je zábor ZPF vyhodnocen podle příslušných předpisů, a nepřekračuje jeho návrhy zastavitelných ploch, není ve studii provedeno samostatné vyhodnocení záborů půdního fondu.

V příslušné grafické příloze je dokumentováno umístění zastavitelných ploch v proluce zastavěného území Městského obvodu Liberec.

## **P STANOVISKA PŘÍSLUŠNÝCH SPRÁVCŮ SÍTÍ**

Veškeré návrhy na řešení úprav systémů technické infrastruktury byly projednány se správci sítí. Stanoviska jsou archivována u zhotovitele.