

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE	
Akce:	Územní studie Ruprechtice Z.2_13 BU
Fáze:	Návrh pro projednání
Pořizovatel:	Magistrát města Liberec Odbor územního plánu, oddělení úřad územního plánování Nám. Dr. E. Beneše 1, 460 59 Liberec 1
Objednatel:	Aleš Vavruška U Slunečních lázní 1159 460 14 Liberec XIV
Zhotovitel:	Ing. arch. Plašil Fučíkova 137/10 460 01 Liberec 5
Číslo zakázky zhotovitele:	013/2024
Číslo zakázky objednatele:	-
Datum zpracování:	08/2024

AUTORSKÝ KOLEKTIV	
Vedoucí projektant	Ing. arch. Jiří Plašil
Zodpovědný projektant	Ing. arch. Jiří Plašil
Dopravní infrastruktura	Ing. Zbyněk Nýdrle
Energetická infrastruktura	ANTA s.r.o.
Vodohospodářská infrastruktura	ANTA s.r.o.

**Záznam o schválení využití územní studie
„ÚS Ruprechtice - Z.2_13“**

Využití územní studie SCHVÁLIL:
Magistrát města Liberec, odbor územního
plánování, oddělení úřadu územního plánování

DATUM SCHVÁLENÍ VYUŽITÍ: 30. 8. 2024

POŘIZOVATEL: Magistrát města Liberec

Jméno a funkce oprávněné osoby:
kulaté razítko a podpis oprávněné osoby

Ing. Zuzana Kučerová
Referent oddělení úřadu územního plánování,
odbor územního plánování

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI		
NÁVRH		
	Kapitola	Strana
A	Návrh urbanistické koncepce	3
B	Podmínky plošného a prostorového uspořádání	3
C	Návrh řešení dopravní a technické infrastruktury	7
D	Návrh řešení občanského vybavení, veřejných prostranství a zeleně	8
E	Etapizace	9
ODŮVODNĚNÍ		
	Kapitola	Strana
F	Cíl a účel územní studie	9
G	Vymezení řešeného území a specifické charakteristiky řešeného území	10
H	Vazby řešeného území na širší okolí	10
I	Soulad se zadáním územní studie	10
J	Soulad s ÚPD a dalšími podklady	11
Textová část územní studie obsahuje 12 stran textu		

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI		
	Výkres	Měřítko
1	Situace širších vztahů	1:5000
2	Hlavní výkres včetně regulací	1:1000
4	Výkres inženýrských sítí	1:1000
6	Výkres etapizace	1:1000
Grafická část územní studie obsahuje 4 výkresy formátu „A3“		

NÁVRH

A NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE

Územní studie navrhuje využití území v souladu s ÚPL 2022 pro bydlení, přičemž důraz je kladen na propojení navrhované zástavby do sídelní struktury zástavby samostatně stojících rodinných domů individuálního charakteru této části města při respektování pravomocného stavebního povolení na páteřní obslužnou komunikaci lokality včetně do ní uložených inženýrských sítí.

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

Řešené území shodné se zastavitelnou plochou ÚPL 2022 Z.2_13 BU se dělí na 11 samostatných stavebních pozemků s diferencovanou rozlohou od 652 m² do 2156 m² pro jednotlivé rodinné domy, jejich navržené dopravní napojení na páteřní obslužnou komunikaci je podkladem pro její úpravu.

Diferencovaně pro jednotlivé stavební pozemky jsou uplatněny i prostorové regulativy ÚPL.

Návrh 11 nových RD odpovídá demografické analýze provedené pro ÚPL, ze které vyplynula opodstatněnost zařazení předmětných pozemků do zastavitelných ploch s orientační kapacitou 14 RD.

Takto územní studie v řešeném území vytváří pocitově do sebe uzavřený kampus obytných pozemků fakticky však prostupný jak do navazující uliční struktury, tak do příměstské krajiny a přirozeně navazující na okolní zástavbu.

Lokalita je koncipována jako prosté řadové řazení stavebních pozemků nad i pod novou páteřní obslužnou komunikací s připojením na obou koncích na stávající ulici U Slunečních lázní.

Lokalita vzhledem ke svému malému rozsahu a okrajové poloze v návaznosti na zastavěné území nenarušuje koncepci krajinné zeleně ÚPL, vnitřní zelenou infrastrukturu tvoří vymezené enklávy veřejně přístupné sídelní zeleně – veřejného prostranství v návaznosti na lesní masiv vymezující jižní okraj lokality.

Veřejné prostranství jako místo pro sousedské setkávání umožní posezení pod stromy s výhledy a osluněním, umístění odpočívky i pro cyklisty s pítkem, altánu, laviček, pískoviště, prolézaček, drobného hřiště.

Přestože širší oblast zažívala v posledních letech masivní rozvoj výstavby RD a s tím spojený nárůst obyvatel, dosud nebylo v této části území města Liberce řešeno umístění adekvátního občanského vybavení. Tento deficit bude řešen nedalekém v lokálním centru připravovaném u ulice Horská.

Koncepcí lokality je zajištěna pěší prostupnost územím. Páteřní obslužná komunikace lokality navržená jako veřejná zajistí adekvátní zpřístupnění navazujících rekreačních městských lesů.

B PODMÍNKY PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ FUNKČNÍ USPOŘÁDÁNÍ

Lokalita je tvořena se zastavitelnou plochou ÚPL 2022 Z.2_13 BU o výměře 14697 m², která je z hlediska funkčního využití rozdělena v souladu s ÚPL na 11 stavebních pozemků bydlení všeobecného o celkové výměře 10766 m² pro rodinné domy, pozemky dopravní infrastruktury na veřejných prostranstvích a pozemky sídelní zeleně.

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

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

PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ

Podmínky prostorového uspořádání jsou dány ÚPL v jednotlivých zastavitelných plochách takto (0. pozice (Z) – plocha změn Zastavitelná, 1. pozice (2) – číslo sektoru, 2. pozice (13) – pořadové číslo plochy změn, 3. pozice (BU – funkce plochy – bydlení všeobecné, 4. pozice (1) – výšková hladina, 5. pozice (15 – koeficient zastavění nadzemními stavbami (Kn), 6. pozice (70) – koeficient zeleně (Kz), 7. pozice (p) – charakter zástavby – zástavba předměstská.

Rozvojová plocha Z.2_13 BU 1.15.70.p v Ruprechticích je v jednotném vlastnictví, takže není nutné uplatnit princip "spravedlivého" přerozdělení prostorových regulativů stanovených územním plánem pro plochu na jednotlivé stavební pozemky.

Stavební pozemky jsou navíc vymezeny ve značně diferencovaných podmínkách a výměrách jednak s ohledem na stavebně povolenou vnitřní komunikaci lokality a zasažení jejích částí limity využití území.

Koeficient zastavění nadzemními stavbami Kn stanovený v ÚP na 15% je sledován jako celek pro celou rozvojovou plochu Z.2_13 BU.1.15.70.p převedením na konkrétní maximální hodnoty zastavění jednotlivých stavebních pozemků.

Koeficient zeleně Kz stanovený v ÚP na 70% je sledován jako celek pro celou rozvojovou plochu Z.2_13 BU.1.15.70.p převedením na minimální hodnoty výměry zeleně zahrad na jednotlivých stavebních pozemcích v součtu s konkrétním řešením zeleně veřejných prostranství.

Maximální hodnoty plochy zastavitelné nadzemními stavbami (2. řádek regulačního kódu příslušného stavebního pozemku) a minimální hodnoty plochy zeleně (3. řádek regulačního kódu příslušného stavebního pozemku) byly přiděleny závazně pro pozemky č.1, 10, 11, pro jejichž probíhající projekční přípravu je územní studie jako podklad zpracována.

Maximální hodnoty plochy zastavitelné nadzemními stavbami a minimální hodnoty plochy zeleně jsou přidělené pouze orientačně pro jednotlivé pozemky č.2 – 9, které jsou předmětem úvah o výhledové zástavbě, avšak celkový součet těchto hodnot je závazný.

Přítom rezerva zastavitelnosti v důsledku nenaplnění Kn navrženým řešením územní studie může být využita pro úpravu velikosti RD nebo umístění podružných staveb na pozemcích č.2 – 9 při zachování celkového rozsahu zeleně, rezerva rozsahu zeleně v důsledku překročení Kz navrženým řešením územní studie může být využita např. pro úpravu obytné komunikace zpevněním jejích dalších částí pro parkování.

Hodnoty prostorových regulativů pro jednotlivé stavební pozemky byly určeny následujícím výpočtem:

celková výměra plochy Z.2_13:	14697 m²
plocha zastavitelná nadzemními objekty:	14697 m ² x 15% = 2205 m²
rozdělení celkové zastavitelné plochy:	pozemek č.1 280 m² RD v projekční přípravě pozemek č.10 195 m² RD v projekční přípravě pozemek č.11 195 m² RD v projekční přípravě pozemky č.2 – 9 1160 m² celkem pro 8 RD výhled krytá parkovací stání 230 m² v projekční přípravě rezerva 145 m² pro podružné stavby
minimální plocha zeleně	14697 m ² x 70% = 10288 m²
rozdělení celkové plochy zeleně:	pozemek č.1 470 m² v projekční přípravě pozemek č.10 1220 m² v projekční přípravě pozemek č.11 1940 m² v projekční přípravě pozemky č.2 – 9 4735 m² celkem pro 8 RD výhled veřejné prostranství 1965 m² v projekční přípravě rezerva 42 m² pro 4 odstavná stání

V Hlavním výkresu včetně regulací (2) je každému stavebnímu pozemku přidělen regulační kód, který určuje výměru pozemku, maximální výměru plochy zastavitelné nadzemními stavbami a minimální výměru plochy zeleně.

Zatímco pro pozemky č.1, 10, 11, jejichž zástavba je aktuálně řešena probíhající projekční přípravou, jsou nastavené hodnoty prověřeny konkrétním řešením, pro jednotlivé pozemky č.2 – 9 jsou stanoveny orientačně při rovnoměrném rozdělení potenciálu celé plochy po odečtení konkrétních řešení včetně veřejného prostranství. Vzhledem k tomu, že u těchto pozemků se jedná o výhledový záměr, lze hodnoty v rámci těchto pozemků přerozdělit při zachování celkového součtu a ostatních podmínek využití území.

Maximální plocha zastavitelná nadzemními stavbami, zpevněná plocha a plocha zeleně na těchto pozemcích je dokumentovaná na výkresu pouze orientačně, velikost, tvar a umístění nadzemního stavebního objektu (RD) je definována nepřekročitelnou regulační stavební čarou, která je mimo jiné limitována vzdáleností 22 m od lesních pozemků dohodnutou pro tuto lokalitu s OŽP MML.

Na každém jednotlivém stavebním pozemku se připouští rozšíření zpevněné plochy (vnitřní komunikace, terasy, bazény bez zastřešení apod. na úkor zmenšení plochy zastavitelné nadzemními stavbami, která je určena jako maximální.

Územní studie řeší umístění staveb rodinných domů v rámci regulačních stavebních čar, které vymezují v rámci stavebních pozemků prostor pro umístění staveb jak vůči veřejnému prostranství, tak vůči sousedním pozemkům, čáru volnou, která je použita s ohledem na charakter okolní zástavby a členitost terénu, nelze překročit, avšak zástavba nemusí zasahovat až k ní.

RD jsou umísťovány tak, aby při zohlednění členitého terénu a limitní vzdálenosti 22 m od lesa tvořily uliční frontu, která přispěje k definování urbánního prostoru a pobytového charakteru ulice.

Minimální odstup stavebních regulačních čar od veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace, je 3,0 m (výjimečně 0 m), v dostatečných prostorových podmínkách 6,0 m tak, aby bylo zajištěno, že vrata do garáží budou vzdálena od uliční čáry 6,0 m.

Na vzájemné hranici stavebních pozemků a na přechodu do volné krajiny je odstup stavební čáry od hranice pozemku 3,0 m, pokud není ovlivněn limity využití území.

Výšková hladina zástavby stanovená v ÚPL hodnotou „1“ znamená přípustné max. 1 podzemní podlaží částečně vystupující nad terén, 1 nadzemní podlaží a 1 objemově plnohodnotné zakončující podlaží, jehož součástí je střešní konstrukce.

V celkovém součtu se jedná o max. 9 m mezi nejnižším bodem upraveného terénu a nejvyšším bodem hlavní konstrukce stavby. V případě schválení Změny Z4 ÚPL bude tato hodnota navýšena – předpoklad 9,75 m.

Využití tohoto potenciálu je přizpůsobeno terénním podmínkám a vazbě na stávající zástavbu navazujících pozemků.

Na pozemcích 1 – 9 jsou navrženy rodinné domy o dvou podlažích, přičemž pro obytné účely jsou využita jak podzemní podlaží částečně vystupující nad svažitý terén, tak 1. nadzemní podlaží.

Na pozemcích 10 a 11, které jsou od navazující zástavby vzdálené více než 50 m a položené o 7 m níže, jsou pro obytné účely využita jak podzemní podlaží částečně vystupující nad svažitý terén, tak 1. nadzemní podlaží a zakončující podlaží s možností umístění 3 BJ v každém z RD.

Navrhují se rodinné domy soudobého charakteru v maximálně pravidelném uspořádání umožněném konfigurací terénu a limitními ochrannými pásmy. Jedná se o samostatně stojící – nikoliv stavebně propojené objekty malého měřítka s konfigurací přizpůsobenou především svažitému terénu tak, že směrem k navazující zástavbě jsou domy na pozemcích 1 – 9 orientovány jednopodlažní fasádou, na pozemcích 10 a 11 dvoupodlažní fasádou.

Stavby RD budou ctít rozmanitý moderní charakter a měřítko zde převažující novodobé zástavby i kvality architektonického detailu. Tvar stavebních objektů se definuje podrobněji pouze omezeně plochými střechami s tím, že vyloučeny jsou srubové stavby všech typů, které jsou v místním prostředí cizorodým prvkem.

Nároky na přesun zemních hmot a budování opěrných zdí budou omezeny na nutné navázání úrovní zde výrazně členitého terénu na jednotlivá podlaží RD tak, aby RD nebyly umísťovány na předem vyrovnaný terén.

Střechy hlavních i doplňkových staveb (krytá parkovací stání) se doporučují řešit jako zelené případně využité pro umístění solárních systémů.

Doplňkové stavby (např. přístřešky pro uskladnění náradí), které budou umístěny v zadní části pozemků případně i mimo stavební čáru, ne směrem do hlavního uličního prostoru, musí být v estetickém i proporčním souladu se stavbou hlavní.

Oplocení směrem do veřejného prostranství se navrhuje bez nadzemní podezdívky s minimální mírou transparentnosti 40% do výšky max. 1,7 m. (průhlednost se nevztahuje na živé ploty z listnatých dřevin doplněné řídkým pletivem), mezi jednotlivými pozemky postačí drátěné pletivo.

Na fasády budou použity nátěry lomených odstínů přírodních barev nebo obklady přírodními nebo soudobými umělými materiály v přirozeném zbarvení.

Mimo stavební pozemky budou zpevněné plochy veřejných prostranství minimalizovány, ve vhodných případech budou použity vysoce vody propustné povrchy. Výstavbou nesmí dojít k narušení hydrologických a odtokových poměrů území.

Uspořádání vnitřního uličního prostoru určeného pro smíšený provoz vozidel a pěších je utilitární, ve vymezených prostorech je doplněn zpomalovacími záhony s okrasnou zelení keřových porostů nekolidující s ochrannými pásmy místních inženýrských sítí a rozhledovými poměry.

Na pozemcích soustředěných v pravidelném uspořádání převažují obytné zahrady s výrazným uplatněním uměle koncipované sídelní zeleně.

Parkovací stání osobních automobilů budou řešena na vlastním pozemku v souladu s ČSN 73 6110 a upřesněním regulativem D.1.5.2. ÚPL. Garáže jsou vestavěné do objektů RD nebo nahrazené krytými přístřešky navazujícími na veřejnou komunikaci.

Parkování návštěvníků lokality je možné na vlastních pozemcích RD, resp. na vymezených stanovištích dopravně zklidněné komunikace. Sjezdy na pozemky budou navrženy tak, aby byl minimalizován zábor půdy.

Stanoviště popelnic budou řešena na vlastním pozemku formou kiosků zabudovaných do kompaktní části oplocení spojené s kiosky inženýrských sítí a upevnění vstupních bran.

Samostatné místo pro sběr tříděného odpadu je v těžišti lokality na veřejném prostranství s dostupností 150 ke každému z RD.

C NÁVRH ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

ŠIRŠÍ VZTAHY

Lokalita je napojena na vyšší dopravní kostru města – ulici Horská – pomocí stávající ulice U Slunečních lázní. Tato komunikace částečně využívaná pro dopravu z lomu Ruprechtice je dostatečně kapacitní, její dopravní režim se ještě uvolní po převedení dopravy z lomu na novou komunikaci navrženou v ÚPL.

Vzhledem k nízkým předpokládaným celodenním intenzitám dopravy ve výhledovém období a k vydanému pravomocnému stavebnímu povolení pro pátevní komunikaci lokality bylo upuštěno od kapacitního posouzení dotčených křižovatek. Lze však na základě odborného odhadu konstatovat, že kapacita dotčených křižovatek po navrženém prostorovém vylepšení a rozhledové poměry budou i ve výhledovém období dostatečné.

DOPRAVNÍ SÍŤ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Dopravní kostru řešené lokality tvoří pátevní obslužná komunikace na obou koncích zaústěná do ulice U Slunečních lázní, pro niž bylo vydáno pravomocné stavební povolení. Jedná se o veřejnou obousměrnou dopravně zklidněnou komunikaci se smíšeným provozem charakteru „obytná zóna“ s šířkou uličního prostoru 8,0 m, standardních úseků vozovky 5,5 m a úseků zúžených zpomalovacími trávničky, resp. parkovacími stánkami 3,5 m. Návrhová rychlost je 20 km/h.

S ohledem na územní studií upřesněné umístění jednotlivých RD a tím vstupů na pozemky bude provedena související úprava DSP.

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

BEZMOTOROVÁ DOPRAVA, MHD

Při navrženém stavebním uspořádání komunikací v lokalitě jako „obytná zóna“ je obecně zajištěn bezpečný obousměrný průchod a průjezd pro všechny účastníky provozu vč. bezmotorové dopravy řešeným územím. Bezmotorová doprava je součástí hlavního dopravního prostoru.

V ulici U Slunečních lázní je umístěna cykloturistická trasa do Jizerských hor.

Lokalita je napojena na systém MHD v zastávce autobusové dopravy umístěné v ulici Horská vzdálené cca 500 m od lokality.

DOPRAVA V KLIDU

Trvalá odstavná stání – garáže residentů RD na pozemcích 1 - 9 v počtu 18 stání (2 stání na 1 RD) budou řešena ve vlastních RD nebo volně umístěná na pozemcích k nim příslušejících. K nim vztážená parkovací stání pro vozidla návštěvníků lokality v počtu 2 jsou vymezena v rámci podrobně vymezených podélných stanovišť v prostoru „obytné zóny“.

Trvalá odstavná stání RD na pozemcích 10 a 11 v počtu 12 stání (2 stání na 1 RD v RD) budou řešena krytými přístřešky ve vazbě na komunikaci. K nim vztážená parkovací stání pro vozidla návštěvníků lokality v počtu 2 jsou vymezena rovněž v těchto přístřešcích.

HLUK Z DOPRAVY

Lokalita není zasažena hlukem ze stávajících dopravních koridorů.

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Návrh technické infrastruktury lokality je podrobně řešen v DSP pátevní komunikace.

VODOVOD

Veřejný vodovod bude do řešené lokality rozšířen prodloužením rozváděcího řádu v ulici u Slunečních lázní.

Nepřipouští se individuální zásobování pitnou vodou.

KANALIZACE

Odvedení splaškových odpadních vod je navrženo novým výtlačným kanalizačním řadem napojeným na stávající gravitační řad v ulici U Slunečních lázní.

Nepřipouští se individuální čištění odpadních vod.

Odvedení dešťových odpadních vod je navrženo novými trubními dešťovými stokami zaústěnými do stavebně řešených retenčních nádrží.

Rozvody NN pro připojení 11 RD jsou vyvedeny ze stávající kioskové trafostanice umístěné na křižovatce ulic Krakonošova a U Slunečních lázní.

Rozvody veřejného osvětlení do páteřní komunikace budou vyvedeny ze stávajících vedení v Kovařovicově ulici.

Ve řešené lokalitě budou rozvedeny místní telekomunikační rozvody podle zájmu odběratelů i poskytovatelů telekomunikačních služeb.

Řešená lokalita není v dosahu systému SZTE. S napojením lokality na zemní plyn se nepočítá. Vytápění RD se navrhuje s využitím kombinace elektrické energie a obnovitelných zdrojů.

Křížení a souběhy inženýrských sítí bude provedeno v souladu s ČSN 73 6005 – Prostorové uspořádání sítí technického vybavení.

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

D NÁVRH ŘEŠENÍ OBČANSKÉHO VYBAVENÍ, VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ A ZELENĚ

OBČANSKÉ VYBAVENÍ

Širší území, které je postupně zastavováno rodinnými domy, s ohledem na svou okrajovou polohu nedisponuje vlastním občanským vybavením. Zástavba v současnosti spadáje k centru Liberce po ulici U Slunečních lázní a ulici Horské, na které bude doplněno lokální centrum širšího území.

Zařízení občanského vybavení lze provozovat v rámci regulativů ploch pro bydlení (BU) v jednotlivých rodinných domech, bude se jednat spíše o specifické živnosti, nikoliv o centrotvorné provozy podmíněné lokálním spádem uživatelů.

VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ

Řešená lokalita svojí výměrou méně než 2 ha nezakládá zákonný důvod pro umístění významnějšího veřejného prostranství, jehož součástí není komunikace. Přitom lokalita navazuje na rozsáhlé veřejně přístupné rekreační lesy severně lokality.

Přesto jsou na plochách sídelní zeleně mimo koridor komunikace navrženy dvě části veřejného prostranství. Zde je možno umístit posezení pod stromem s dobrým osluněním a výhledy, pítkem, odpočívkou, altán, hřiště, pískoviště, prolézačky, lavičky, ohniště,... Výměra 847 m² odpovídá 6% z výměry lokality (14697 m²).

ZELEŇ

K jižní polovině obvodu řešené lokality přiléhá minimálně udržovaná krajinná zeleň přirozeně utvářená městskými lesy.

Veřejné prostranství obytné ulice bude doplněno drobnými ploškami veřejné doprovodné zeleně s keřovými porosty, resp. květinovými záhony respektujícími uložení inženýrských sítí a rozhledové poměry.

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

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

V řešené lokalitě není znám výskyt zvláště chráněných druhů.

E ETAPIZACE

Řešení navrhované územní studií jako celek nepřekračuje podmínky platného ÚPL z roku 2022.

S ohledem na jednotné vlastnictví, velikost lokality a jednoznačnost navržené koncepce se navrhuje členění lokality na dvě etapy výstavby RD s určením pořadí i podmíněnosti.

Etapa 1. zahrnuje stavební pozemky 1, 10, 11, pro jejichž zástavbu v současné době probíhá projektová příprava, podmiňující etapou je zajištění dopravního přístupu do celé lokality po páteřní obslužné komunikaci a inženýrských sítí do ní uložených.

Etapa 2. zahrnuje stavební pozemky 2 – 9, jejichž zástavba je výhledová (pro účely územní studie byly hmotově i dispozičně prověřeny), podmiňující etapou je dořešení veřejných prostranství.

ODŮVODNĚNÍ

F CÍL A ÚČEL ÚZEMNÍ STUDIE

Požadavek na zpracování územní studie vyplývá ze snahy projektanta zajistit ještě před provedením finančně náročných projektových prací na jednotlivých stavebních objektech jasné stanovisko úřadu územního plánování k souladu navrženého řešení s ÚPL.

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

Pro tyto zastavitelné plochy jsou v kapitole „C.6 Vymezení ploch“ ÚPL stanoveny podrobnější podmínky:

- IN v dalších stupních projektové přípravy prokázat řešení napojení celé plochy na celoměstské / sektorové dopravní a technické vybavení – splněno, lokalita je napojena novou komunikací na ulici U Slunečních lázní, rozvody technické infrastruktury jsou napojeny na celoměstské systémy,
- CH v dalších stupních projektové přípravy prokázat, že využití plochy neovlivní negativně zvláště chráněné druhy rostlin a živočichů, které se mohou na ploše vyskytovat – splněno, po provedení prací na stavebně povolené komunikaci má lokalita charakter staveniště bez vegetačního pokryvu,
- VZ v dalších stupních projektové přípravy zajistit ochranu stávající hodnotné vzrostlé zeleně – splněno, po provedení prací na stavebně povolené komunikaci má lokalita charakter staveniště bez vegetačního pokryvu,
- L umístování staveb, u kterých je reálné riziko ohrožení osob nebo významných škod při pádu stromů, není ve vzdálenosti 25 m od okraje lesa obvykle žádoucí – splněno, stavební regulační čáry omezují zástavbu do vzdálenosti 22 m od lesa dohodnutou s OŽP MML.

Pro posouzení lokality byly využity podklady:

- Obytná zóna u Slunečních lázní – technická infrastruktura – DSP, ANTA-AG
- Územní plán Liberec 2022
- digitální technická mapa města Liberec
- ortofotomapa 2021
- katastrální mapa 2022
- programové vybavení microstation.

G VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ A SPECIFICKÉ CHARAKTERISTIKY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Území určené k řešení je součástí katastrálního území Ruprechtice. Nachází se na severním okraji zástavby rodinných domů lokality U Slunečních lázní navazující na smíšenou zástavbu lokality Horská a je uzavřeno lesními masivy Žulového vrchu.

Vlastní lokalita zahrnuje pozemky 2104/1, 2104/2, 2104/3, 2104/4, 2104/5, 2105/5, 2105/6, 2105/8, 2105/9 část, 2105/10, 2105/12, 2105/13, 2202 část, 2202/12, 2202/13, 2202/14, 2202/16, 2202/17. Návrh koncepce zástavby lokality tuto parcelaci ne zcela respektuje.

Lokalita o výměře cca 14697 m² situovaná na poměrně strmém jižním svahu je již z velké části zastavěna samostatně stojícími rodinnými domy rozmanitého individuálního moderního charakteru většinou nevalné kvality.

Územní plán Liberec (dále jen „ÚPL“) zařadil řešené území do ploch změn zastavitelných bydlení všeobecného (BU) – Z.2_13 BU.1.15.70.p.

Poměrně členitý reliéf terénu lokality svažující se jižním směrem ve sklonu často i více než 1:10, který byl již výrazně přetvořen zahájenou výstavbou páteřní obslužné komunikace podle pravomocného stavebního povolení přechází za okrajem lokality do lesního remízu.

Výhodou lokality je dostupnost páteřních inženýrských sítí a dopravního napojení z předchozích etap zástavby širšího území.

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

Při návrhu územní studie byla provedena pracovní analýza různých typologií i s ohledem na již realizovanou zástavbu a jejich možné aplikování na území. Výsledkem je návrh zástavby výhradně samostatně stojících rodinných domů.

Navržené řešení zohledňuje limity v území a navrhuje příslušná opatření k eliminaci zásahu do nich. Limity využití v řešeném území představují:

- Vedení inženýrských sítí včetně ochranných pásem,
- vzdálenost 30 m resp. 22 m od hranice lesních pozemků,

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

H VAZBY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ NA ŠIRŠÍ OKOLÍ

Z hlediska širších vazeb řešené území s ohledem na svou okrajovou polohu a náhorní polohu spáduje v nejvýznamnějších vazbách v současnosti k centru Liberce po páteřní komunikaci Horské, resp. k lokálnímu centru Ruprechtic po ulici U Pramenů.

Do budoucna se podle úspěšnosti realizace lokálního centra rozvojové lokality Horská navrženého v ÚPL dá očekávat posílení vazeb k tomuto centru po ulici U Slunečních lázní.

Na druhé straně má lokalita výborné přímé vazby na širší rekreační zázemí rozsáhlých lesů na Žulovém vrchu i do údolních partií Lidových sadů kolem Lesního koupaliště.

Širší urbanistické vazby na vesměs na všechna nižší centra osídlení i na hlavní město Prahu se odehrávají po ulici Horská přes centrum Liberce. Vazby do jizerských hor jsou vedeny přímým směrem z města po ulici Horská.

I SOULAD SE ZADÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

Pořízení územní studie není vyvoláno požadavkem ÚPL, tudíž pro něj nebylo pořizovatelem zpracováno zadání. Zpracovatel vycházel z již dříve respektovaných zadání tohoto pořizovatele pro lokality obdobného charakteru.

Územní studie řeší umístění nové individuální zástavby v pohledově exponované lokalitě při sladění zájmů soukromého vlastníka pozemků se zájmy Statutárního města Liberec na dosažení průběžné i konečné kvality celkové koncepce lokality.

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

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

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

Řešení studie bylo od samého počátku koordinováno s realizací páteřní komunikace probíhající podle pravomocného stavebního povolení.

Územní studie je vypracována s prvky regulačního plánu.

J SOULAD S ÚPD A DALŠÍMI PODKLADY

Územní plán Liberec:

F.4.3.5 Při dělení **rozvojových** ploch na jednotlivé **stavební pozemky** bude pro stanovení intenzity využití jednotlivých pozemků v plochách Kn a Kz uplatňován:

- s přihlédnutím k podrobnému kvalifikovanému vyhodnocení urbanistických hodnot a limitů využití území – specifický charakter plochy (rozmístění a rozsah veřejných prostranství a zeleně, dopravní a technické infrastruktury,...), umístění pozemku na ploše (střed, okraj, nároží,...),
- nebo na základě urbanistické struktury nově stanovené pro celou plochu podrobnější dokumentací („komplexní řešení“, územní studie, regulační plán).

Územní plán Liberec z roku 2022 (ÚPL) v řešeném území územní studie navrhuje doplnění širšího zájmového území rozvojovou zastavitelnou plochou bydlení všeobecného Z.2_13 BO.1.15.70.p pro výstavbu rodinných domů.

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

Z upřesnění koncepce územní studie nevyplývá k dosažení optimálního využití a uspořádání území potřeba úpravy dílčích regulačních prvků závazné části platného ÚPL. Proto Územní může po vložení do evidence soužit jako podklad pro rozhodování v území.

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

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

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

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

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

Studie je zpracována v souladu se zákonem č.283/2021 Sb. – stavební zákona jeho prováděcími právními předpisy v platném znění.

Studie je zpracována v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

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

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

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

Pro zpracování územní studie nebyly vyžádány informace jednotlivých správců technické infrastruktury o existenci a využitelnosti jednotlivých inženýrských sítí v lokalitě, protože byly využity již pro DSP páteřní komunikace včetně do ní uložených inženýrských sítí.