

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Akce:	Územní studie Liberec – Karlínky Lokalita U Lesíčka (v textu „Karlínky“)
Fáze:	Návrh
Pořizovatel:	Magistrát města Liberec Odbor hlavního architekta, oddělení územního plánování Nám. Dr. E. Beneše 1, 460 59 Liberec 1
Objednatel:	Statutární město Liberec Odbor hlavního architekta, oddělení územního plánování Nám. Dr. E. Beneše 1, 460 59 Liberec 1
Zhotovitel:	Ing. arch. Jiří Plašil Fučíkova 137/10, 460 01 Liberec 5
Číslo zakázky zhotovitele:	005/2013
Číslo zakázky objednatele:	
Datum zpracování:	02/2014

AUTORSKÝ KOLEKTIV

Vedoucí projektant	Ing. arch. Jiří Plašil
Zodpovědný projektant	Ing. arch. Jiří Plašil
spolupráce	
Dopravní infrastruktura	Ing. Milan Koloušek
Energetická infrastruktura	Ing. Boleslav Jagiello
Vodohospodářská infrastruktura	Ing. Petr Kořínek

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI		
	Kapitola	Strana
A	Základní údaje	3
A1	Hlavní cíle řešení	3
A2	Zhodnocení dříve zpracované ÚPD a jejího vztahu k řešení	3
A3	Vyhodnocení splnění zadání	3
A4	Vyhodnocení s cíli územního plánování	4
B	Řešení studie	5
B1	Vymezení řešeného území	5
B2	Specifické charakteristiky řešeného území	5
B3	Vazby řešeného území na širší okolí	5
B4	Návrh urbanistické koncepce	6
B5	Regulační prvky plošného a prostorového uspořádání	7
B6	Limity využití území	9
B7	Návrh řešení dopravy, technického, občanského vybavení	10
B8	Vymezení pozemků přípustných pro dobývání ložisek	14
B9	Vymezení pozemků veřejně prospěšných staveb a asanačních úprav	14
B10	Etapizace	14
B11	Návrh řešení požadavků civilní ochrany	14
B12	Vyhodnocení důsledků řešení na životní prostředí, ZPF a PUPFL	15
B13	Návrh lhůt aktualizace	15
C	Číselné údaje – zahrnutý v jednotlivých kapitolách	15
D	Regulativy	16

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI		
	Výkres	Měřítko
1	Situace širších vztahů	1:5000
2	Komplexní urbanistický návrh vč. dopravy a regulací	1:1000
3	Výkres koordinace inženýrských sítí	1:1000
4	Výkres veřejně prospěšných staveb a etapizace	1:1000

Textová část studie obsahuje 19 stran textu. Grafická část studie obsahuje 4 výkresy formátu A3.

A ZÁKLADNÍ ÚDAJE

A1 HLAVNÍ CÍLE ŘEŠENÍ

Cílem řešení územní studie Karlínky je prověřit podrobnější funkční a prostorové uspořádání řešené lokality včetně členění na stavební pozemky a začlenění aktuálních záměrů některých vlastníků do celkové koncepce lokality s ohledem na její dopravní napojení a další vazby v souladu s platným Územním plánem města Liberec (ÚPML) z roku 2002 a výstupy přenést do probíhajícího zpracování nového Územního plánu (ÚP) Liberec.

Hlavními problémy k řešení jsou sladění dělení lokality na pozemky z hlediska zájmů jednotlivých vlastníků s celoměstským zájmem na stanovení koncepce dosud chaoticky zastavované lokality vč. zajištění odpovídajícího dopravního napojení, prostupnosti území a vymezení veřejných prostranství.

A2 ZHODNOCENÍ DŘÍVE ZPRACOVANÉ ÚPD A JEJÍHO VZTAHU K ŘEŠENÍ

Podrobnost řešení lokality jde nad rámec platného ÚPML (06/2002), jehož koncepci v dílčích částech upřesňuje tak, aby byl předem ujasněn postup projektové přípravy investičních záměrů na jednotlivých pozemcích. Řešení územní studie je zcela v souladu s dílčími prvky závazné části platného ÚPML.

V lokalitě Karlínky navrhuje platný ÚPML zástavbu proluky plochami pro bydlení čisté, aniž by s ohledem na jeho podrobnost a časovost řešil faktické problémy dopravního napojení. Naopak podrobným vymezením ploch řeší odclonění obytné lokality od výrobního areálu navazujícího na ni jižním směrem.

Nový ÚP Liberec navrhuje oddělit plochy pro výrobu od ploch pro bydlení obecně regulativem požadujícím umístování účinných pásů ochranné zeleně na plochách výroby – toto řešení je v ÚS plošně upřesněno. Dopravní napojení počítá se zásadním zkapacitněním Karlínské ulice, avšak s ohledem na jeho majetkoprávní obtížnost a etapizaci bude na podkladě ÚS v novém ÚP zvýrazněno propojení Sibiřské a Volgogradské ulice.

A3 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ

Magistrát města Liberec, úřad územního plánování, zpracoval návrh zadání územní studie Karlínky v srpnu 2013 pod č.j. CJ MML 151978/13.

Studie splňuje následující požadavky Zadání:

- 1.1 vymezené území je respektováno dle zadání a jeho grafické přílohy a místně upřesněno dle aktuálního mapového podkladu a řešení studie,
- 1.2 limity využití území jsou respektovány, existence inženýrských sítí byla ověřena u příslušných správců inženýrských sítí, údaje o platných ÚR dodal OHA MML,
- 1.3 cíl a účel územní studie je respektován,
- 2.1 požadavky na řešení dopravy jsou respektovány, především je lokalita Karlínky napojena na Volgogradskou ulici,
- 2.2 požadavky na řešení technické infrastruktury jsou respektovány, jsou minimalizovány přeložky páteřních tras jednotlivých systémů a lokalita komplexně napojena na širší území, lokální skupinová ČOV pro celé ŘÚ se z důvodů koncepčních i majetkoprávních nahrazuje individuálními ČOV pro jednotlivé RD,
- 2.3 požadavky na architekturu a urbanismus jsou respektovány, vymezení stavebních pozemků nedosahuje průměrné výměry 1000 m² s ohledem na členění odpovídající pozici lokality ve stávající struktuře vnitroměstské zástavby,
- 2.4 požadavky na občanské vybavení jsou respektovány, zařízení OV jsou zařazena v souladu s regulativy nového ÚP Liberec do ploch bydlení,
- 2.4 požadavky na životní prostředí jsou respektovány, je vytvořen koridor sídelní zeleně oddělující funkce bydlení a výroby, je respektována alej podél ulice U Lesíčka, navržena výsadba alejí podél dalších komunikací,
3. požadavky na obsah zpracování územní studie jsou respektovány, problematika dopravy je po dohodě s pořizovatelem zařazena do výkresu komplexní urbanistický návrh.

A4 VYHODNOCENÍ S CÍLI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Vyhodnocení souladu s PÚR

Politika územního rozvoje ČR 2008 (PÚR ČR) byla schválena usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 20.7.2009. Území města Liberec je v PÚR ČR 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.

Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování

Studie rozšířením zastavitelných ploch v intravilánu dynamicky se rozvíjející obce 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 oddělením nové obytné zástavby od stávajících i rozvojových výrobních ploch a přímým připojením lokality na funkční dopravní kostru 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 upřesněním umístění pozemků pro bydlení a veřejná 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 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. Zastavitelné plochy jsou vymezeny s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem

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

Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů

Studie je zpracována v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

Vyhodnocení souladu se strategickými dokumenty

Ve studii jsou respektovány územní dopady schválených rozvojových programů zabývajících se rozvojem města Liberec – Strategie rozvoje SML 2007–2020 schválená 13.12.2007.

B ŘEŠENÍ STUDIE

B1 VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území studie je vymezeno v souladu se zadáním a jeho grafickou přílohou a místně upřesněno dle aktuálního mapového podkladu a konkrétního řešení studie – připojení pásu ochranné zeleně při jižním okraji ulice U Lesíčka. Hranice řešeného území je vyznačena ve všech grafických přílohách studie.

Území určené k řešení je součástí katastrálního území Karlinky a dle platného územního plánu sektoru Západ. Řešené území se nachází v prostoru mezi ulicemi U Lesíčka, Sibiřská Karlinská a V Závěťtí.

B2 SPECIFICKÉ CHARAKTERISTIKY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešená lokalita Karlinky má dle platného ÚPML monofunkční využití – návrhová plocha bydlení čistého. Postupem času se zástavbou návrhové plochy stala její část stabilizovaným územím bydlení čistého. Ze souvislostí řešení lokality bylo řešené území rozšířeno o související komunikaci U Lesíčka a navazující pás ochranné zeleně.

Řešené území se nachází v proluce městské části Liberce – připojeného historického sídla Karlinky, těsně za hranicí kompaktní zástavby města vymezenou zde železniční tratí Liberec – Česká Lípa.

Postupným urbanizačním vývojem nedávných let zde byla proluka mezi sídly Karlinky a Dolní Hanychov postupně zastavována výrobními provozy. Na neduzích tohoto soužití se podílí vedle neadekvátního dopravního napojení (Volgogradská ulice s úrovnovým přejezdem železniční trati) i charakter činnosti výrobního areálu.

Stávající postupně se nekoncepčně rozšiřující obytná zástavba lokality chaoticky vstupující do členitého terénu proluk řídké původní stavební struktury bez jakékoli urbanistické kompozice vyniká značnou nesourodostí umocněnou nejednotností a nízkou kvalitou architektury objektů a absencí hierarchie veřejných prostranství.

Na druhé straně je řešené území dobře napojitelné na hlavní dopravní osy – na tangenty Kubelíkovy ulice i sběrné obvodové komunikace pomocí upravené ulice Volgogradské, na stávající zastávku MHD v ulici Švermově i na železniční trať Liberec – Česká Lípa se zastávkou Ostašov, zatímco technickou infrastrukturu bude třeba na lokální úrovni významně doplnit.

B3 VAZBY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ NA ŠIRŠÍ OKOLÍ

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

Ze ZÚR LK pro řešené území nevyplývají žádné specifické požadavky. Zajištění nových rozvojových 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, koridory nadřazené technické infrastruktury navržené v této dokumentaci jsou respektovány.

Sektor Západ města Liberce jako celek, jehož součástí je lokalita Karlinky, zahrnuje z hlediska bydlení stabilizované i návrhové plochy RD a bytové zástavby typu viladům.

Lokalita Karlinky tvořená prolukou v území Karlinek leží v relativním středu tohoto sektoru, avšak vzhledem k roztržitěné struktuře zástavby zde nemá dominantní postavení. V koncepci v nově uspořádané rozpracovaném ÚP Liberec bude spádovat k novému lokálnímu centru v zástavbě proluky mezi Horní Suchou, Ostašovem a Karlinkami, přičemž jižním směrem bude pásem sídelní zeleně za výrobní zónou oddělena od zástavby Horního a Dolního Hanychova.

Studie neřeší aktivity přesahující hranici řešeného území platného ÚPML.

Situace 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 rozpracovaného ÚPML. Z toho vyplývá zdánlivý nesoulad těchto výkresů v některých lokalitách (plochy pro bydlení x plochy veřejných prostranství a zeleně), který však není nesouladem, ale rozdílným metodickým ztvárněním podrobností v různých měřítcích.

B4 NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE

Platný ÚPML v řešené lokalitě Karlínky navrhuje doplnění stabilizovaných zastavitelných ploch bydlení čistého (BČ) návrhovými plochami téže funkce v proluce, která postupně zarůstá sukcesní zelení, a oddělení těchto ploch pro bydlení od rozvíjejícího se výrobního areálu na jižní hranici za ulicí U Lesíčka.

V projednávaném novém ÚP Liberec je lokalita řešena v zásadě shodně s platným ÚPML. Lokalitu tvoří zastavitelné plochy bydlení (B) s upravenou hranicí mezi stabilizovanými a rozvojovými plochami, jako doplňkové dotváří okraj přechod bydlení k výrobě plochy smíšených aktivit (A), izolační zeleň na plochách výroby a skladování (E) je řešena obecným regulativem.

Lokalita je nově rozdělena navrhovanými obslužnými komunikacemi, které by měla propojit prostor Karlínské ulice s vazbou na Horní Suchou s budoucím lokálním centrem a prostor ulice U Lesíčka navazující na výrobní zónu a pás sídelní zeleně směrem k Hanychovu, napojena je i ulice Sibiřská.

Obslužné komunikace se setkávají v centru lokality v prostoru nového veřejného náměstí, které představuje hlavní veřejné prostranství, jehož realizace byla při postupné zástavbě širšího území dosud opomíjena. Naznačené dělení veřejného prostranství na hřiště (plážový volejbal), kryté pískoviště a vodní plochu je pouze doporučujícím námětem pro jeho další projektovou přípravu.

Pro lokalitu se vzhledem k její okrajové poloze nenavrhuje vlastní lokální centrum ani samostatné objekty občanského vybavení, to bude umístěno v dobré dostupnosti za Karlínskou ulicí. Případná obslužná zařízení lze v rámci regulativů umisťovat v objektech pro bydlení. Této možnosti však dosud nebylo využíváno ani v potenciálně vhodném prostoru některých ulic pravděpodobně i s ohledem na jejich neatraktivnost pro pěší.

Stávající rodinné bydlení po pokračujícím zahušťování stavební struktury a ztrátě vazeb na zemědělskou krajinu nabývá spíše městského než venkovského charakteru. Přitom možnost spojení s drobnou malovýrobní činností s výjimkou chovatelské a pěstivelské s využitím hospodářských objektů a zahrad zůstává zachováno.

Zástavba vytváří uliční bloky pozemků RD, které se snaží vnést přiměřenou pravidelnost do původní rostlé historické osnovy. Výšková hladina RD je jednotně stanovena na 11 m, odstupy od uličních čar, kde je to možné, 5,0 m, předpokládaná kompozice rovnoměrně rozptýlená s důrazem na vytváření spíše uličních front než vnitřních mikroprostorů.

Podél obslužné komunikace U Lesíčka mezi plochami pro bydlení a výrobu je plošně upřesněn pás sídelní zeleně (Z), který slouží jako ochranná clona na pozemcích výrobních provozů, vyplývající jak z platného ÚPML, tak z regulativů nového ÚP Liberec.

Podél obslužné komunikace U Lesíčka je rovněž zachována historická hodnotná alej oddělující zde chodník od komunikace, samostatný zelený pás, který pro ni byl vymezen v platném ÚPML, byl pohlcen upřesněním vymezení komunikace.

Alej je doplněna dalšími novými skupinami stromů dotvářejícími centrální veřejné prostranství. V dopravně zklidněných ulicích bude umístována nízká (keřová) zeleň podle jejich detailního dělení na dopravní a rekreační prostor v následných stupních projektové přípravy.

Studie vymezuje 11.685 m² stabilizovaných ploch pozemků RD, 20.553 m² rozvojových ploch pozemků RD, k nimž formálně náleží cca 1.750 m² centrálního veřejného prostranství, které má rekreační charakter (jeho součástí není komunikace), tedy v souladu s § 7 vyhlášky 501/2006Sb. Navíc z jižní strany navazuje na lokalitu pás primárně ochranné sídelní zeleně, jejíž případné rekreační využití bude závislé na dojednání s vlastníkem.

Přibližná kapacita území je 7 stávajících a 28 nových RD.

B5 REGULAČNÍ PRVKY PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

FUNKČNÍ REGULATIVY

Studie navrhuje členění funkčních ploch v souladu s platným ÚPML a zároveň se zohledněním jeho úprav v rozpracovaném ÚP Liberec:

- **plochy bydlení (B)** pro rodinné domy – odpovídá plochám BČ
- **plochy veřejných prostranství (P)** pro veřejná prostranství různého významu a dopravní napojení jednotlivých stavebních pozemků – nová kategorie vyplývající z upřesnění řešení ÚPML na pozemky,
- **plochy dopravní infrastruktury-vybavení (G)** pro veřejné parkování – odpovídá podkategorii ploch dopravy a dopravní vybavenosti – významná parkoviště,
- **plochy dopravní infrastruktury-silniční (M)** pro páteřní dopravní obsluhu území – odpovídá podkategorii ploch dopravy a dopravní vybavenosti – komunikace,
- **plochy sídelní zeleně (Z)** pro rekreační, hygienické a prostorotvorné funkce městské krajiny – upřesnění ploch ZR.

Výše uvedené formální rozdíly v navrženém využití ploch oproti ÚPML vyplývají ze snahy o sladění s regulativy nového ÚP Liberec při zohlednění požadavků vlastníků pozemků uplatněných při jeho projednávání a jsou vesměs v obsahovém překryvu s regulativy platného ÚPML.

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 a z nového způsobu řešení vzájemného nerušení ploch pro bydlení a ploch pro výrobu.

Plochy stabilizované

Vymezení stabilizovaných ploch je upraveno dle skutečného stavu zjištěného aktuálními průzkumy a rozbory pro územní studii.

1.B.11.20.60 – plocha je vymezena (nově zastavěna) v souladu s platným ÚPML.

2.B.11.20.60 – plocha je vymezena (nově zastavěna) v souladu s platným ÚPML.

3.B.11.20.60 – plocha je vymezena (nově zastavěna) v souladu s platným ÚPML.

4.B.11.20.60 – plocha je vymezena (nově zastavěna) v souladu s platným ÚPML.

Plochy rozvojové

Vymezení rozvojových ploch územní studie je provedeno upřesněním rozvojových ploch ÚPML při zohlednění nově zastavěných stabilizovaných ploch dle skutečného stavu zjištěného aktuálními průzkumy a rozbory pro územní studii upřesnění vymezení (vyčlenění) ploch komunikací a veřejných prostranství v souladu s koncepcí ÚPML.

1.B.11.20.60 – plocha je oproti ÚPML nepodstatně rozšířena na zeleň vymezenou v ÚPML pro alej podél komunikace U Lesíčka v souladu s upřesněním jejího vymezení a platným ÚR na dělení pozemků.

2.B.11.20.60 – plocha je oproti ÚPML nepodstatně rozšířena na zeleň vymezenou v ÚPML pro alej podél komunikace U Lesíčka v souladu s upřesněním jejího vymezení a na části s platným ÚR na dělení pozemků.

3.B.11.20.60 – plocha je oproti ÚPML nepodstatně rozšířena na zeleň vymezenou v ÚPML pro alej podél komunikace U Lesíčka v souladu s upřesněním jejího vymezení.

4.B.11.20.60 – plocha je vymezena v souladu s platným ÚPML.

5.B.11.20.60 – plocha je vymezena v souladu s platným ÚPML.

6.Z – plocha je vymezena nad rámec platného ÚPML – plocha je vyčleněna ze stabilizované plochy výroby a skladování při zohlednění minimální ochranné funkce původně vymezeného zeleného pásu pohlceného upřesněním vymezení ulice U Lesíčka a obecného regulativu nového ÚP Liberec týkajícího se pásů ochranné zeleně.

7.P – plocha je vymezena v souladu s platným ÚPML upřesněním vymezení komunikace zanesené do ÚPML pouze formálně.

8.P – plocha je vymezena v souladu s platným ÚPML upřesněním vymezení (vyčleněním) místních komunikací a veřejných prostranství z ucelené plochy rozvojové lokality (BČ) ÚPML.

PROSTOROVÉ REGULATIVY

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

- členění řešeného území je oproti ÚP upřesněno na uliční (regulační) bloky, k nimž se vztahuje funkční využití, maximální výška v metrech, maximální koeficient zastavění, minimální koeficient zeleně, výměra plochy a kapacita daná počtem objektů nebo m² celkové užitkové plochy objektů,
- určujícím typem zástavby v plochách bydlení jsou rodinné domy s možností spojení s hospodářskými objekty, dvory a zahradami, stavební návaznost hlavních objektů na sousedních pozemcích (řadové RD) se nepřipouští,
- s ohledem na vnitroměstský charakter zástavby bude minimální pozemek pro výstavbu rodinného domu 800 m², odstupové vzdálenosti mezi rodinnými domy budou minimálně 10 m, pokud toto řešení není kontraproduktivní s ohledem na stávající parcelaci,
- v plochách bydlení musí být chráněna veškerá existující hodnotná zeleň, výstavbou nesmí dojít k narušení hydrologických a odtokových poměrů území,
- v návaznosti na plochy bydlení musí být chráněna veškerá existující hřiště a rekreační zařízení na veřejných prostranstvích využívané pro účely krátkodobé rekreace,
- pro rozvoj systému sídelní zeleně se sleduje ukazatel ploch veřejné zeleně v návaznosti na plochy bydlení 2,0 m² na každou osobu bydlící v dané lokalitě,
- odstavování osobních automobilů bude řešeno na vlastním pozemku, garáže budou součástí rodinného domu nebo samostatně přistavěné,
- parkování návštěvníků jednotlivých RD je možné na vymezených stanovištích dopravně zklidněných komunikací, veřejná parkoviště jsou vymezena samostatnými plochami ve vazbě na centrální veřejné prostranství,
- stanoviště popelnic budou na vlastním pozemku nebo na vymezených stanovištích dopravně zklidněných komunikací, umístění stanoviště pro sběr tříděného odpadu se v těsné návaznosti na lokalitu nepředpokládá,
- celkovou výšku staveb 11 m je možno využít pro 2 základní nadzemní podlaží resp. 1 základní nadzemní podlaží + obytné podkroví + vystupující suterén v členitém terénu,
- určujícímu typu zástavby se musí svým charakterem přizpůsobit i stavby určené pro jiné přípustné činnosti,
- výška a hmota objektů bude respektovat okolní zástavbu, nepřijatelné jsou výškové a hmotové dominanty narušující architektonický charakter území a významné průhledy.

Tab.: Plochy stabilizované

Regulační blok	funkce	výměra m ²	Kapacita stav / návrh	regulativ:výška.Kn.Kz
1	Plochy bydlení (B)	3.321	3 RD / -	11.20.60
2	Plochy bydlení (B)	1.864	2 RD / -	11.20.60
3	Plochy bydlení (B)	4.710	2 RD / 2 RD	11.20.60
4	Plochy bydlení (B)	1.790	0 RD / 1 RD	11.20.60
Celkem	Plochy bydlení (B)	11.685	7 RD / 3 RD	

Tab.: Plochy rozvojové – návrhové / přestavbové

Regulační blok	funkce	výměra m ²	kapacita	regulativ:výška.Kn.Kz
1	Plochy bydlení (B)	2.503	3 RD	11.20.60
2	Plochy bydlení (B)	6.144	9 RD	11.20.60
3	Plochy bydlení (B)	7.331	8 RD	11.20.60
4	Plochy bydlení (B)	2.682	3 RD	11.20.60
5	Plochy bydlení (B)	1.893	2 RD	11.20.60
6	Plochy sídelní zeleně (Z)	2.114		
7	Plochy veřejných prostranství (P)	2.823		
8	Plochy veřejných prostranství (P)	5.300		
Celkem	Plochy bydlení (B)	20.553	25 RD	
	Plochy sídelní zeleně (Z)	2.114		
	Plochy veřejných prostranství (P)	8.123		

B6 LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Limity využití řešeného území tvoří existence inženýrských sítí, které byly ověřeny u příslušných správců, a další zákonné limity vyplývající z ÚAP včetně vydaných UR, které jsou návrhem studie respektovány:

- hygienické zatížení z provozované činnosti v navazující výrobní zóně si vyžádalo zohlednění ve funkčním a prostorovém uspořádání lokality, (zakresleno)
- za hranicí řešeného území budou respektována ochranná pásma stávajících i navržených elektrických VN vedení vedoucích po okrajích lokality (zakresleno)
- za hranicí řešeného území bude respektováno ochranné bezpečnostní pásmo stávajícího VTL plynovodu vedoucího po okraji lokality (zakresleno)
- ochranná pásma stávajících i navržených místních podzemních inženýrských sítí jsou s ohledem vedení převážně komunikacemi lokality respektována bez požadavků na přemístění vedení, (nezakresleno)
- ochranná pásma letiště Liberec pouze teoreticky ovlivní výškovou hladinu zástavby (zakresleno),
- ochranná pásma výrobních zařízení, která již neodpovídají jejich využití a pouze teoreticky ovlivní pohodu bydlení lokality (zakresleno – dosud nebyla zrušena cestou ÚR),
- za hranicí řešeného území budou respektovány v nevelké vzdálenosti se vyskytující a tím druhotně ovlivňující limity manipulačního pásma podél vodního toku Františkovský potok (nezakresleno) a záplavové území téhož toku (zakresleno).

B7 NÁVRH ŘEŠENÍ DOPRAVY, TECHNICKÉHO, OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

DOPRAVA

Z hlediska širších dopravních vztahů je řešené území komunikačně napojené ulicí Volgogradskou. Ve směru na Liberec je ulice Volgogradská napojena křižovatkou s ulicemi Kubelíkova a Uralská, rozpracovaný návrh nového ÚP Liberec posouvá připojení Volgogradské ulice na Kubelíkovu severním směrem do ulice Americké s mimoúrovňovým křížením železniční trati na Českou Lípou.

Základní komunikační kostru řešeného území tvoří kromě hlavní Volgogradské ulice také ulice Karlinská, a dále ulice Sibiřská, U Lesička a V Závěťí.

Volgogradská ulice je v souladu s návrhem nového ÚP navržena k celkové rekonstrukci v parametrech: minimální prostor místní komunikace 10,0 m, hlavní dopravní prostor 7,0 m, návrhová rychlost 50 km/h, Karlinská v parametrech: minimální prostor místní komunikace 8,0 m, hlavní dopravní prostor 6,5 m, návrhová rychlost 40 km/h.

Tyto komunikace jsou v návrhu doplněny o síť místních komunikací, která bude sloužit zejména pro obsluhu přilehlých pozemků. Jedná se buď o existující komunikace navržené k přestavbě anebo o komunikace zcela nové.

Jediným dostatečně kapacitním napojením na ulici Volgogradskou je napojení ve stykové křižovatce Volgogradská x Sibiřská. Oproti současnému stavu však musí dojít k rozšíření (zkapacitnění) ulic Sibiřská k napojení na Volgogradskou a stopy ulice U Lesíčka. Předpokládané parametry: minimální prostor místní komunikace 10,0 m, hlavní dopravní prostor 6,0 m, návrhová rychlost 40 km/h.

Z ulice U Lesíčka jsou navrženy dvě nové komunikace obsluhující přilehlé pozemky. Jedna na pozemku p.č. 88/11 a druhá souběžná v rámci pozemku p.č. 88/1. Obě budou vzájemně propojeny (na pozemcích p.č. 78/2 a 69/1), resp. s napojením na stávající připojení oblasti na pozemcích p.č. 87, 86/6, resp. p.č. 90 a 93/5). Stavební uspořádání těchto komunikací se předpokládá také jako dopravně zklidněné, ale v režimu obytné ulice, obousměrné.

Detailní uspořádání těchto komunikací není ve studii specifikováno s ohledem na pouze doporučené umístění stavebních objektů a tím i vstupů na pozemky. Uspořádání uličního prostoru je patrné z přiloženého příčného řezu a inspiračního obrázku. Všechny budou řešeny jako obousměrné tak, aby jejich parametry splňovaly požadavky na obsluhu území vozidly záchranného systému, sběru odpadu a stěhování.

Vzhledem k vyčerpané kapacitě Karlínské ulice v současném stavu a majetkoprávní obtížnosti jejích budoucích úprav se nepředpokládá možnost průjezdu motorové dopravy na tuto ulici. Průchod pro nemotorovou dopravu bude umožněn.

Rozvojové plochy jsou dopravně napojeny na tuto stávající nebo místně doplněnou komunikační síť. Navržené křižovatky jsou řešeny jako průsečné anebo stykové.

V řešené oblasti je navrženo cca 28 nových rodinných domů. Navrhovaná zástavba bude generovat dopravu, která bude přitěžovat stávající i navrhovanou komunikační síť. Intenzita generované dopravy byla spočtena podle certifikované metodiky Ministerstva dopravy (Metody prognózy intenzit generované dopravy, 10/2012). Výsledky výpočtu stanovují, že objem generované dopravy bude činit cca 170 osobních a 15 nákladních vozidel za den.

Směrování jízd vozidel bylo navrženo odborným odhadem tak, že cca 90% vozidel směřuje k centru města ulicí Volgogradskou ke Kubelíkově a dále po Kubelíkově, Uralské a Americké. Zbylých cca 10% vozidel směřuje k Irkutské (a dále Karlínské) ulici.

Výsledné předpokládané intenzity dopravy jsou součtem „běžných“ výhledových intenzit dopravy a intenzit generovaných předpokládanou zástavbou v řešeném území. Po vybudování navržené zástavby lze předpokládat tyto intenzity dopravy (všechna vozidla / nákladní za den ve výhledovém období do roku 2030):

- Volgogradská: 1 050 / 100 voz/ 24 hod,
- Karlínská: 660 / 70 voz/24 hod,
- Sibiřská: 250 / 25 voz/24 hod,
- U Lesíčka: 200 / 20 voz/24 hod.

Orientačním výpočtem (podle metodiky ČSN 73 6102) byla prověřena kapacita dotčených úseků a zejména křižovatek Volgogradská x Sibiřská, Volgogradská x Irkutská a Kubelíkova x Volgogradská x Americká. Rezerva kapacity posuzovaných úseků i křižovatek je pro intenzity dopravy ve výhledovém období dostatečná.

Výsledky orientačního výpočtu kapacity neřízených křižovatek pro výhledové období:

- Volgogradská x Sibiřská: min. 90% rezerva kapacity,
- Volgogradská x Irkutská: min. 70% rezerva kapacity,
- Kubelíkova x Volgogradská x Americká: min. 35% rezerva kapacity (na levém odbočení z Volgogradské).

Návrh dopravy je zpracován tak, aby odpovídajícím způsobem vylepšil situaci i pro pěší (a cyklisty). Při stavebním uspořádání jako zóna tempo 30 nebo obytné ulice je umožněn bezpečný průchod a průjezd nemotorové dopravy řešeným územím ve všech směrech. Ulicí U Lesíčka je navrženo vedení významnějšího radiálního cyklistického tahu jako náhrada za nevhodné tahy v Karlínské resp. Volgogradské ulici.

Z hlediska MHD je území v současné době obslouženo z autobusových zastávek DPMLJ „Karlínky“ na ulici Švermova a „Husitská“ na křižovatce Kubelíkova x Husitská. Docházková vzdálenost je cca 450 m (Švermova), resp. 800 m (Kubelíkova).

Vzhledem k poměrně malému nárůstu počtu obyvatel vlivem plánované zástavby nelze očekávat zavedení standardní linky MHD do oblasti, přesto je možno uvažovat o lince resp. zastávce na rekonstruované a novými výrobními provozy obestavěné Volgogradské ulici. Významné změny ve vedení linek MHD týkající se i řešeného území lze očekávat s realizací sběrné obvodové komunikace v úseku Ostašovská – „Irkutská“ - Ještědská.

Trvalá odstavná stání a garáže residentů budou součástí objektů RD nebo pozemků k nim příslušejících. Pro návštěvníky lokality bude na navržených nebo i stávajících komunikacích se zavedením režimu obytné ulice umožněno odstavení vozidel v omezené míře z důvodu šířkového uspořádání. Odstavování residentů a zaměstnanců objektů s občanským vybavením bude zajištěno na vlastních pozemcích, parkování návštěvníků lokality na veřejných prostranstvích (ve studii je graficky vyčleněno), počty parkovacích a odstavných stání odpovídají potřebě podle ČSN 73 6110.

VODOVOD

Bilance

Výpočet potřeby vody pro návrhové lokality

Pitná voda			
Denní potřeba vody	obyvatelstvo	120	l/osobu x den
	vybavenost	10	l/osobu x den
Denní potřeba vody	obyvatelstvo	130	l/osobu x den
Koeficient denní nerovnoměrnosti	$K_d =$	1.8	
Koeficient hodinové nerovnoměrnosti	$K_h =$	3.5	
Počet obyvatel (EO)	RD	5	EO
	BJ	3	EO
Průmyslové a obchodní plochy	m^2	70	l/zaměstnanec x den

Plochy stabilizované

OBJEKT	počet jednotek, m^2	celkem (EO, ZAM.)	potřeba vody			
			denní průměr m^3 /den	denní max.		max.hod. l/s
				m^3 /den	l/s	
RD-stav	7	35	4.55	8.19	0.09	0.33
RD-návrh.	28	140	18.20	32.76	0.38	1.33
Celkem			22.75	40.95	0.47	1.66

Návrh provedení

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

V blízkosti lokality prochází stávající vodovody v ulicích Sibiřská, Karlínská a V Závětrí.

Tyto vodovodní řady je možno prodloužit do řešeného území, vzhledem k malému rozsahu navržené zástavby je kapacita stávající vodovodní sítě dostatečná. Prodloužením bude stávající i nová vodovodní síť částečně zokruhována propojením řadů v ulici U Lesíčka a dále napříč lokalitou do ulice Karlínská.

Veškeré uliční řady budou realizovány z trub plastových hladkých HDPE 90, jednotlivé vodovodní přípojky k RD budou provedeny v profilu PE 32.

Vlastní napojení budovaných přípojek na nový veřejný vodovod bude řešeno v místě přímého úseku navrtávací armaturní sestavou se zemním uzávěrem. Ukončení přípojky na pozemku bude řešeno vodoměrovou sestavou osazenou v šachtě za hranicí pozemku, (v oplocení).

Na novém systému veřejného vodovodu budou dle požadavku provozovatele zřízeny v potřebném počtu hydrantové systémy, z nichž vybrané budou sloužit pro potřeby HZS.

KANALIZACE

Bilance

Bilance odpadních splaškových vod odpovídá bilanci pitné vody.

Návrh provedení

Provozovatelem kanalizačního systému v Liberci je společnost Severočeské vodovody a kanalizace a.s. V řešeném území se však v současné době žádný kanalizační systém svádějící vody na centrální městskou ČOV nenachází.

V širším území by měla být provedena koncepční příprava pro budoucí napojení na centrální ČOV vybudováním oddílného kanalizačního systému v souladu s návrhem nového ÚP především v ulicích Karlínská a Volgogradská.

Likvidaci splaškových vod je nutné dočasně řešit přímo v řešené lokalitě, protože stoka v ulici Karlínské ještě není vybudována. Navrhuje se vybudování splaškové kanalizace, která bude dočasně zaústěna do Františkovského potoka, jehož vodnost je (dle odborného odhadu) v daném profilu dostatečná pro zaústění předčištěných vod. Předčištění bude prováděno v malých ČOV u každého RD samostatně. Přepad z lokálních ČOV bude napojen do předvybudované splaškové kanalizace s výustí do Františkovského potoka.

Po dokončení městské kanalizace v ulici Karlínská by byly lokální ČOV zrušeny, na splaškové kanalizaci zrušeny výusti do Františkovského potoka a provedeno přímé napojení předvybudované místní splaškové kanalizace do městské kanalizace svádějící vody na centrální ČOV.

Alternativním řešením je též výstavby malých ČOV u jednotlivých RD s následným vsakováním předčištěných vod do horninového prostředí. Podmínkou tohoto řešení je vždy kladný hydrogeologický posudek pro konkrétní pozemek, který pro územní studii není k dispozici, případné posudky pro jednotlivé RD nebo jejich skupiny však musí vzít v potaz celkovou zastavitelnost území.

Pro odvádění odpadních srážkových vod z komunikací se navrhuje vybudování dešťové kanalizace s napojením do Františkovského potoka. Odtok srážkových vod je nutné zpomalit pomocí retenčních nádrží umístěných před zaústěním do potoka.

Odpadní srážkové vody ze střech RD a zpevněných částí pozemků u nemovitostí budou likvidovány přednostně vsakem na příslušném pozemku a to akumulací do nádrže a druhotným využíváním (zálivka) nebo zasakováním (vypouštěním přes půdní vrstvy do vod podzemních). Lze akceptovat pouze napojení bezpečnostních přepadů z těchto systémů do uličních dešťových stok.

Splaškové i dešťové kanalizační stoky jsou navrženy v nových komunikacích, jejich systém je gravitační.

Nová kanalizace pro řešené území bude provedena z trub kameninových DN300 u gravitačních stok. Vedení bude uloženo v nově navržených komunikacích v souběhu s ostatními vedeními technické vybavenosti. Bude uloženo v zemi do otevřeného výkopu do pískového obsypu do hloubky přibližně 2 m. V případě souběhu nebo křížení s trasami jiných podzemních vedení inženýrských sítí budou dodržena ustanovení příslušných předpisů. Povrch překopu bude uveden do stavu podle projektu komunikací.

Odvod odpadních splaškových vod z jednotlivých nemovitostí bude zajištěn samostatnými kanalizačními přípojkami, které budou napojeny na nové veřejné stoky. Nové kanalizační přípojky budou provedeny z trub kameninových DN150 (gravitační) a plastových hladkých HDPE 40-63 (tlakové – nepředpokládá se).

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.

ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ – SILNOPROUD

Stávající zařízení společnosti ČEZ-distribuce, a.s.

V dosahu řešeného území se vyskytují podzemní kabelové vedení VN, podzemní i nadzemní distribuční rozvody NN.

Úprava distribučních rozvodů

Za předpokladu realizace navrženého rozšíření plynofikace území bude nutno zajistit pro nové stavby cca 28 RD navýšení soudobého příkonu elektrické energie o cca 100 kW. Tento požadavek bude realizován stavbou nové trafostanice TN1 VN/NN poblíž ulice U lesíčka. Trafostanici TN1 lze připojit smyčkově podzemním kabelem ze stávajících rozvodů.

Nové rozvody NN ke stavebním pozemkům budou řešeny podzemními kabely uloženými v komunikacích. Ve Výkresu dopravy a inženýrských sítí (3) jsou zobrazeny jako součást sdruženého koridoru kabelů NN, spojů a VO.

Rozšíření distribučních rozvodů VN a NN zajistí společnost ČEZ distribuce, a.s. na základě požadavků investora o připojení nových odběrných míst. Vedle pilířů s pojistkovými skříněmi budou instalovány pilíře s elektroměry, na které budou navazovat pilíře s plynoměry.

Ochranná pásma

Zařízení pro distribuci elektrické energie jsou chráněna ochrannými pásmy dle Energetického zákona č. 458/2000 Sb. v platném znění.

VYTÁPĚNÍ – PLYN

Stávající plynovody

V řešeném území se vyskytují stávající STL plynovody. Lokalitu lze připojit z STL plynododů 300 kPa, DN 63 v ulici U Lesíčka.

Úpravy plynovodů

Navrženou výstavbou nových objektů cca 28 RD dojde k navýšení soudobého odběru plynu o 300 kW. Pro zajištění zásobování území plynem budou rozšířeny STL plynovody v nových komunikacích. Pilíře obsahující plynoměry budou umístěny vedle pilířů s pojistkovými skříněmi a elektroměry.

Ochranná a bezpečnostní pásma

Plynovody jsou chráněny ochrannými pásmy dle Energetického zákona č. 458/2000 Sb. v platném znění.

SPOJE

Řešením územní studie nejsou dotčena spojová vedení vyššího řádu.

Kabely nových spojových vedení pro napojení jednotlivých objektů RD budou umístěny dle podrobné obchodní a technické koncepce jednotlivých dodavatelů služeb v souběhu s NN elektrickým vedením v komunikacích. Ve Výkresu koordinace inženýrských sítí (3) jsou zobrazeny jako součást sdruženého koridoru kabelů NN, spojů a VO.

Ochranná pásma

Telekomunikační zařízení jsou chráněna ochrannými pásmy dle Zákona č. 151/2000 Sb.

VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ

Podél komunikací bude zřízeno veřejné osvětlení v souladu se souborem norem ČSN EN 13211. Pro stavbu osvětlovacích stožárů je třeba rezervovat místo vně ochranných pásem podzemních inženýrských sítí. 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. Nejbližší napojovací bod VO je na křižovatce ulic Irkutská x Karlínská cca 500 m západně ř.ú.

Na rozvody veřejného osvětlení se nevztahují ochranná pásma.

B8 VYMEZENÍ POZEMKŮ PŘÍPUSTNÝCH PRO DOBÝVÁNÍ LOŽISEK

V řešeném území se nepředpokládá dobývání ložisek.

B9 VYMEZENÍ POZEMKŮ VPS A ASANAČNÍCH ÚPRAV

Studie v souladu se zadáním respektuje dle platného ÚPML nebo navrhuje nové veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k dotčeným pozemkům vyvlastnit zakreslené ve Výkresu veřejně prospěšných staveb a etapizace (4):

Tab.: Veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury

VPS číslo	umístění / účel	poznámka
8.821.P	Volgogradská-U Lesíčka - napojení lokality Karlínky na dopravní kostru	část

Tab.: Veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury - kanalizace

VPS číslo	umístění / účel	poznámka
K16	kanalizační sběrač v Karlínské ulici	část

B10 ETAPIZACE

Pořízení územní studie je vyvoláno potřebou umístění nové zástavby RD v lokalitě Karlínky při sladění jednotlivých záměrů s celkovou koncepcí lokality.

Vzhledem k tomu, že zástavba navrhovaná územní studií je v souladu s platným ÚPML z roku 2002 včetně jeho změn, je možné tuto zástavbu po získání příslušných povolení a vložení územní studie do evidence územně plánovací činnosti realizovat.

Všechny tyto plochy jsou však v grafické části označeny jako etapa podmíněná výstavbou přístupové komunikace – dopravního napojení na Volgogradskou ulici.

Podmiňující investice – veřejně prospěšná stavba komunikační spojky U Lesíčka-Volgogradská je v grafické části označena jako etapa podmiňující.

Výjimkou je plocha ochranné zeleně označená jako „etapa nad rámec ÚPML“, která svým vymezením přesahuje funkční vymezení platného ÚPML, avšak neznemožní zastavění příslušných ploch v souladu s ním.

Přirozenou podmínkou zástavby jednotlivých parcel pro rodinné domy je přednostní realizace místních komunikací, vodovodu, centrálního kanalizačního systému a energetických rozvodů včetně případných vyvolaných přeložek nadřazených vedení.

B11 NÁVRH ŘEŠENÍ POŽADAVKŮ CIVILNÍ OCHRANY

Ve studii se nestanoví detailní řešení požadavků civilní ochrany, všechna případná opatření budou vycházet z rozpracovaného ÚP Liberec, protože platný ÚPML tuto problematiku neřeší:

- ochranu území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní v řešeném území není třeba řešit,
- v areálu sousední výrobní zóny je s ohledem na charakter provozu třeba uvažovat o respektování zóny havarijního plánování,
- pro ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události a pro evakuaci obyvatelstva a jeho ubytování je možno využít provizorních úkrytů v RD,
- v řešeném území se nepočítá se skladováním materiálu CO a humanitární pomoci,

- areálu sousední výrobní zóny nelze podle potřeb HZS využít pro účely vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná území a zastavitelná území obce i pro záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události,
- v řešeném území nebudou trvale skladovány nebezpečné látky,
- nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií bude řešeno jednotlivými správci inženýrských sítí jejich požadavky na další stupně projektové přípravy.

B12 VYHODNOCENÍ DŮSLEDKŮ ŘEŠENÍ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ, ZPF A PUPFL

Lokalita Karlínky je územní studií řešena komplexně se zpracováním 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 k sousední výrobní zóně a jejího oddělení od sousedících rozvíjejících se ploch bydlení účinným pásem ochranné zeleně vč. nového dopravního napojení.

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

Studie zajišťuje vytvoření zdravého životního prostředí přiměřeným využitím vstupních podmínek řešeného území, které se nachází mimo vymezená záplavová území i dosah nadměrného působení hlukové zátěže z komunikací.

Zajištění kvality lokality bude dosaženo mimo jiné stanoveným způsobem vytápění lokálními plynovými nebo elektrickými topidly, zásobování vodou a likvidace odpadních vod pomocí komplexních systémů s napojením na systémy krajského města a zkvalitněním napojení na centrum Liberce veřejnou dopravou.

Rozptýlení zástavby zajištěným respektováním stanovených prostorových regulativů umožní i při dílčím záboru dosud nezastavěných ploch zkvalitnění a zintenzivnění využití stávajících přírodních ploch, jejichž veřejné využití je již v současné době zpochybněno jejich soukromým vlastnictvím a jejich zemědělské využití bylo ukončeno.

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 ÚPML, 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 z velké části v zastavěném území, zbytek v jeho proluce.

Zásah zemědělských pozemků I. – II. bonity ani melioračních opatření, který není vzhledem k jejich stáří a (ne)funkčnosti považován za omezující limit nebyl v lokalitě identifikován.

B13 NÁVRH LHŮT AKTUALIZACE

Návrh územní studie bude po projednání s pořizovatelem upraven do „čistopisu“ a následně příslušným způsobem zaevidován, na jeho základě mohou být zpracovány dokumentace k územnímu řízení pro jednotlivé stavební celky a bude využit i pro úpravu rozpracovaného návrhu ÚP Liberec. Aktualizace územní studie se nepředpokládá.

C ČÍSELNÉ ÚDAJE

Zahrnuty v jednotlivých kapitolách.

D REGULATIVY**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. regulací (2),
- funkční využití upřesněné oproti agregovaným plochám ÚPML a vztahené k tomuto regulačnímu (uličnímu) bloku je dané 2. znakem regulačního kódu a platí pro něj následující vymezení:

PLOCHY BYDLENÍ	B
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
trvalé bydlení - rodinné domy	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
samostatné zahrady se zahradními stavbami (např. přístřešky, altány)	
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 drobné/řemeslné výroby a služeb	souvisí bezprostředněs hlavní obytnou funkcí RD
provozovny občanského vybavení	souvisí bezprostředněs hlavní obytnou funkcí RD
samostatné skleníky	součást zahrad
liniové stavby technické infrastruktury nadřazených systémů	s provozem města
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
zejména využití, u kterého existuje riziko, že: naruší pohodu bydlení a kvalitu prostředí plochy bydlení	

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY-SILNIČNÍ	M
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
silniční doprava – zejména hlavní obslužné komunikace	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
dopravní vybavení - zejména přílehlá parkoviště	
liniové stavby technické infrastruktury	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	<p>obecné podmínky: prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hlediska: významu v širším území narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení charakteru a kapacity napojení na infrastrukturu vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů</p> <p>specifické podmínky:</p>
-	
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
zejména využití, u kterého existuje riziko, že: naruší kvalitu prostředí plochy dopravní infrastruktury-silniční jeho nároky na kvalitu prostředí resp. pohodu bydlení omezí hlavní funkci plochy dopravní infrastruktury-silniční naruší celistvost a funkčnost plochy dopravní infrastruktury-silniční	

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY-VYBAVENÍ	G
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
dopravní vybavení - zejména veřejná parkoviště u významných staveb a zařízení	
zařízení pro zajištění provozu MHD sektorového a městského významu – zastávky MHD	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
-	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	<p>obecné podmínky: prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hlediska:</p> <p>významu v širším území</p> <p>narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení</p> <p>charakteru a kapacity napojení na infrastrukturu</p> <p>vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů</p> <p>specifické podmínky:</p>
-	
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
<p>zejména využití, u kterého existuje riziko, že:</p> <p>naruší kvalitu prostředí plochy dopravní infrastruktury-vybavení</p> <p>jeho nároky na kvalitu prostředí resp. pohodu bydlení omezí hlavní funkci plochy dopravní infrastruktury-vybavení</p> <p>naruší celistvost a funkčnost plochy dopravní infrastruktury-vybavení</p>	

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

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

PROSTOROVÉ REGULATIVY:

- zastavitelné plochy jsou od veřejných prostranství odděleny **uličními čarami** definujícími hranice regulačního bloku, ke kterému jsou vztaženy regulační parametry popsané kódy, uliční čára rovněž definuje umístění potenciálního oplocení,
- stavby mohou být v rámci regulačního bloku umístěny pouze na části vymezené stavební **regulační čarou**, zákres objektů ve výkresu Komplexní urbanistický návrh vč. regulací (2) je pouze dokumentační,
- **stavební regulační čára** vymezuje prostor pro zástavbu jak vůči veřejnému prostranství, tak vůči vnitrobloku, čáru volnou nelze překročit, avšak zástavba nemusí zasahovat až k ní, čáru pevnou rovněž nelze překročit, avšak min. 1/8 obvodu objektu musí zasahovat až k ní,
- na každém pozemku pro výstavbu RD může být umístěn jeden rodinný dům, minimální odstup sousedních rodinných domů se určuje na 10 m, nepřipouští se přímá stavební návaznost dvou objektů na sousedních pozemcích pro výstavbu řadových RD,
- výměra části pozemku, která může být zastavěna nadzemními stavebními objekty, je stanovena koeficientem Kn daným 4. znakem regulačního kódu,
- výměra části pozemku, která musí být zachována jako zeleň, je stanovena koeficientem Kz daným 5. znakem regulačního kódu,
- výměra pozemku zbývající do 100% může být zpevněna komunikacemi apod.,
- objem staveb vyplývá z výměry pozemku, koeficientu Kn, a výšky v metrech dané 2. znakem regulačního kódu,

- tvar objektů RD se podrobněji nedefinuje s tím, že objekty v jednotlivých úsecích uličních prostorů by měly mít jednotný sklon střech a jednotnou orientaci delší / kratší fasády k uliční čáře,
- podél navržených komunikací bude doplněna výsadba drobných dřevin a keřových porostů nekolidující s ochrannými pásmy nadřazené infrastruktury resp. s uložením místních inženýrských sítí. Navržené objekty budou umístovány v dostatečné vzdálenosti od stávajících hodnotných vzrostlých soliterních dřevin (v lokalitě minimum) a soukromé zahrady budou doplněny o další solitéry a skupiny dřevin v návaznosti na původní porosty.

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Akce:	Územní studie Liberec – Karlínky Lokalita U Lesíčka (v textu „Karlínky“)
Fáze:	Návrh
Pořizovatel:	Magistrát města Liberec Odbor hlavního architekta, oddělení územního plánování Nám. Dr. E. Beneše 1, 460 59 Liberec 1
Objednatel:	Statutární město Liberec Odbor hlavního architekta, oddělení územního plánování Nám. Dr. E. Beneše 1, 460 59 Liberec 1
Zhotovitel:	Ing. arch. Jiří Plašil Fučíkova 137/10, 460 01 Liberec 5
Číslo zakázky zhotovitele:	005/2013
Číslo zakázky objednatele:	
Datum zpracování:	02/2014

AUTORSKÝ KOLEKTIV

Vedoucí projektant	Ing. arch. Jiří Plašil
Zodpovědný projektant	Ing. arch. Jiří Plašil
spolupráce	
Dopravní infrastruktura	Ing. Milan Koloušek
Energetická infrastruktura	Ing. Boleslav Jagiello
Vodohospodářská infrastruktura	Ing. Petr Kořínek

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI		
	Kapitola	Strana
A	Základní údaje	3
A1	Hlavní cíle řešení	3
A2	Zhodnocení dříve zpracované ÚPD a jejího vztahu k řešení	3
A3	Vyhodnocení splnění zadání	3
A4	Vyhodnocení s cíli územního plánování	4
B	Řešení studie	5
B1	Vymezení řešeného území	5
B2	Specifické charakteristiky řešeného území	5
B3	Vazby řešeného území na širší okolí	5
B4	Návrh urbanistické koncepce	6
B5	Regulační prvky plošného a prostorového uspořádání	7
B6	Limity využití území	9
B7	Návrh řešení dopravy, technického, občanského vybavení	10
B8	Vymezení pozemků přípustných pro dobývání ložisek	14
B9	Vymezení pozemků veřejně prospěšných staveb a asanačních úprav	14
B10	Etapizace	14
B11	Návrh řešení požadavků civilní ochrany	14
B12	Vyhodnocení důsledků řešení na životní prostředí, ZPF a PUPFL	15
B13	Návrh lhůt aktualizace	15
C	Číselné údaje – zahrnuty v jednotlivých kapitolách	15
D	Regulativy	16

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI		
	Výkres	Měřítko
1	Situace širších vztahů	1:5000
2	Komplexní urbanistický návrh vč. dopravy a regulací	1:1000
3	Výkres koordinace inženýrských sítí	1:1000
4	Výkres veřejně prospěšných staveb a etapizace	1:1000

Textová část studie obsahuje 19 stran textu. Grafická část studie obsahuje 4 výkresy formátu A3.

A ZÁKLADNÍ ÚDAJE

A1 HLAVNÍ CÍLE ŘEŠENÍ

Cílem řešení územní studie Karlínky je prověřit podrobnější funkční a prostorové uspořádání řešené lokality včetně členění na stavební pozemky a začlenění aktuálních záměrů některých vlastníků do celkové koncepce lokality s ohledem na její dopravní napojení a další vazby v souladu s platným Územním plánem města Liberec (ÚPML) z roku 2002 a výstupy přenést do probíhajícího zpracování nového Územního plánu (ÚP) Liberec.

Hlavními problémy k řešení jsou sladění dělení lokality na pozemky z hlediska zájmů jednotlivých vlastníků s celoměstským zájmem na stanovení koncepce dosud chaoticky zastavované lokality vč. zajištění odpovídajícího dopravního napojení, prostupnosti území a vymezení veřejných prostranství.

A2 ZHODNOCENÍ DŘÍVE ZPRACOVANÉ ÚPD A JEJÍHO VZTAHU K ŘEŠENÍ

Podrobnost řešení lokality jde nad rámec platného ÚPML (06/2002), jehož koncepci v dílčích částech upřesňuje tak, aby byl předem ujasněn postup projektové přípravy investičních záměrů na jednotlivých pozemcích. Řešení územní studie je zcela v souladu s dílčími prvky závazné části platného ÚPML.

V lokalitě Karlínky navrhuje platný ÚPML zástavbu proluky plochami pro bydlení čisté, aniž by s ohledem na jeho podrobnost a časovost řešil faktické problémy dopravního napojení. Naopak podrobným vymezením ploch řeší odclonění obytné lokality od výrobního areálu navazujícího na ni jižním směrem.

Nový ÚP Liberec navrhuje oddělit plochy pro výrobu od ploch pro bydlení obecně regulativem požadujícím umístování účinných pásů ochranné zeleně na plochách výroby – toto řešení je v ÚS plošně upřesněno. Dopravní napojení počítá se zásadním zkapacitněním Karlínské ulice, avšak s ohledem na jeho majetkoprávní obtížnost a etapizaci bude na podkladě ÚS v novém ÚP zvýrazněno propojení Sibiřské a Volgogradské ulice.

A3 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ

Magistrát města Liberec, úřad územního plánování, zpracoval návrh zadání územní studie Karlínky v srpnu 2013 pod č.j. CJ MML 151978/13.

Studie splňuje následující požadavky Zadání:

- 1.1 vymezené území je respektováno dle zadání a jeho grafické přílohy a místně upřesněno dle aktuálního mapového podkladu a řešení studie,
- 1.2 limity využití území jsou respektovány, existence inženýrských sítí byla ověřena u příslušných správců inženýrských sítí, údaje o platných ÚR dodal OHA MML,
- 1.3 cíl a účel územní studie je respektován,
- 2.1 požadavky na řešení dopravy jsou respektovány, především je lokalita Karlínky napojena na Volgogradskou ulici,
- 2.2 požadavky na řešení technické infrastruktury jsou respektovány, jsou minimalizovány přeložky páteřních tras jednotlivých systémů a lokalita komplexně napojena na širší území, lokální skupinová ČOV pro celé ŘÚ se z důvodů koncepčních i majetkoprávních nahrazuje individuálními ČOV pro jednotlivé RD,
- 2.3 požadavky na architekturu a urbanismus jsou respektovány, vymezení stavebních pozemků nedosahuje průměrné výměry 1000 m² s ohledem na členění odpovídající pozici lokality ve stávající struktuře vnitroměstské zástavby,
- 2.4 požadavky na občanské vybavení jsou respektovány, zařízení OV jsou zařazena v souladu s regulativy nového ÚP Liberec do ploch bydlení,
- 2.4 požadavky na životní prostředí jsou respektovány, je vytvořen koridor sídelní zeleně oddělující funkce bydlení a výroby, je respektována alej podél ulice U Lesíčka, navržena výsadba alejí podél dalších komunikací,
3. požadavky na obsah zpracování územní studie jsou respektovány, problematika dopravy je po dohodě s pořizovatelem zařazena do výkresu komplexní urbanistický návrh.

A4 VYHODNOCENÍ S CÍLI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Vyhodnocení souladu s PÚR

Politika územního rozvoje ČR 2008 (PÚR ČR) byla schválena usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 20.7.2009. Území města Liberec je v PÚR ČR 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.

Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování

Studie rozšířením zastavitelných ploch v intravilánu dynamicky se rozvíjející obce 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 oddělením nové obytné zástavby od stávajících i rozvojových výrobních ploch a přímým připojením lokality na funkční dopravní kostru 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 upřesněním umístění pozemků pro bydlení a veřejná 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 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. Zastavitelné plochy jsou vymezeny s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem

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

Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů

Studie je zpracována v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

Vyhodnocení souladu se strategickými dokumenty

Ve studii jsou respektovány územní dopady schválených rozvojových programů zabývajících se rozvojem města Liberec – Strategie rozvoje SML 2007–2020 schválená 13.12.2007.

B ŘEŠENÍ STUDIE

B1 VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území studie je vymezeno v souladu se zadáním a jeho grafickou přílohou a místně upřesněno dle aktuálního mapového podkladu a konkrétního řešení studie – připojení pásu ochranné zeleně při jižním okraji ulice U Lesíčka. Hranice řešeného území je vyznačena ve všech grafických přílohách studie.

Území určené k řešení je součástí katastrálního území Karlinky a dle platného územního plánu sektoru Západ. Řešené území se nachází v prostoru mezi ulicemi U Lesíčka, Sibiřská Karlinská a V Závěťtí.

B2 SPECIFICKÉ CHARAKTERISTIKY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešená lokalita Karlinky má dle platného ÚPML monofunkční využití – návrhová plocha bydlení čistého. Postupem času se zástavbou návrhové plochy stala její část stabilizovaným územím bydlení čistého. Ze souvislostí řešení lokality bylo řešené území rozšířeno o související komunikaci U Lesíčka a navazující pás ochranné zeleně.

Řešené území se nachází v proluce městské části Liberce – připojeného historického sídla Karlinky, těsně za hranicí kompaktní zástavby města vymezenou zde železniční tratí Liberec – Česká Lípa.

Postupným urbanizačním vývojem nedávných let zde byla proluka mezi sídly Karlinky a Dolní Hanychov postupně zastavována výrobními provozy. Na neduzích tohoto soužití se podílí vedle neadekvátního dopravního napojení (Volgogradská ulice s úrovnovým přejezdem železniční trati) i charakter činnosti výrobního areálu.

Stávající postupně se nekoncepčně rozšiřující obytná zástavba lokality chaoticky vstupující do členitého terénu proluk řídké původní stavební struktury bez jakékoli urbanistické kompozice vyniká značnou nesourodostí umocněnou nejednotností a nízkou kvalitou architektury objektů a absencí hierarchie veřejných prostranství.

Na druhé straně je řešené území dobře napojitelné na hlavní dopravní osy – na tangenty Kubelíkovy ulice i sběrné obvodové komunikace pomocí upravené ulice Volgogradské, na stávající zastávku MHD v ulici Švermově i na železniční trať Liberec – Česká Lípa se zastávkou Ostašov, zatímco technickou infrastrukturu bude třeba na lokální úrovni významně doplnit.

B3 VAZBY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ NA ŠIRŠÍ OKOLÍ

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

Ze ZÚR LK pro řešené území nevyplývají žádné specifické požadavky. Zajištění nových rozvojových 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, koridory nadřazené technické infrastruktury navržené v této dokumentaci jsou respektovány.

Sektor Západ města Liberce jako celek, jehož součástí je lokalita Karlinky, zahrnuje z hlediska bydlení stabilizované i návrhové plochy RD a bytové zástavby typu viladům.

Lokalita Karlinky tvořená prolukou v území Karlínek leží v relativním středu tohoto sektoru, avšak vzhledem k roztržitěné struktuře zástavby zde nemá dominantní postavení. V koncepci v nově uspořádané rozpracovaném ÚP Liberec bude spádovat k novému lokálnímu centru v zástavbě proluky mezi Horní Suchou, Ostašovem a Karlinkami, přičemž jižním směrem bude pásem sídelní zeleně za výrobní zónou oddělena od zástavby Horního a Dolního Hanychova.

Studie neřeší aktivity přesahující hranici řešeného území platného ÚPML.

Situace 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 rozpracovaného ÚPML. Z toho vyplývá zdánlivý nesoulad těchto výkresů v některých lokalitách (plochy pro bydlení x plochy veřejných prostranství a zeleně), který však není nesouladem, ale rozdílným metodickým ztvárněním podrobností v různých měřítcích.

B4 NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE

Platný ÚPML v řešené lokalitě Karlínky navrhuje doplnění stabilizovaných zastavitelných ploch bydlení čistého (BČ) návrhovými plochami téže funkce v proluce, která postupně zarůstá sukcesní zelení, a oddělení těchto ploch pro bydlení od rozvíjejícího se výrobního areálu na jižní hranici za ulicí U Lesíčka.

V projednávaném novém ÚP Liberec je lokalita řešena v zásadě shodně s platným ÚPML. Lokalitu tvoří zastavitelné plochy bydlení (B) s upravenou hranicí mezi stabilizovanými a rozvojovými plochami, jako doplňkové dotváří okraj přechod bydlení k výrobě plochy smíšených aktivit (A), izolační zeleň na plochách výroby a skladování (E) je řešena obecným regulativem.

Lokalita je nově rozdělena navrhovanými obslužnými komunikacemi, které by měla propojit prostor Karlínské ulice s vazbou na Horní Suchou s budoucím lokálním centrem a prostor ulice U Lesíčka navazující na výrobní zónu a pás sídelní zeleně směrem k Hanychovu, napojena je i ulice Sibiřská.

Obslužné komunikace se setkávají v centru lokality v prostoru nového veřejného náměstí, které představuje hlavní veřejné prostranství, jehož realizace byla při postupné zástavbě širšího území dosud opomíjena. Naznačené dělení veřejného prostranství na hřiště (plážový volejbal), kryté pískoviště a vodní plochu je pouze doporučujícím námětem pro jeho další projektovou přípravu.

Pro lokalitu se vzhledem k její okrajové poloze nenavrhuje vlastní lokální centrum ani samostatné objekty občanského vybavení, to bude umístěno v dobré dostupnosti za Karlínskou ulicí. Případná obslužná zařízení lze v rámci regulativů umisťovat v objektech pro bydlení. Této možnosti však dosud nebylo využíváno ani v potenciálně vhodném prostoru některých ulic pravděpodobně i s ohledem na jejich neatraktivnost pro pěší.

Stávající rodinné bydlení po pokračujícím zahušťování stavební struktury a ztrátě vazeb na zemědělskou krajinu nabývá spíše městského než venkovského charakteru. Přitom možnost spojení s drobnou malovýrobní činností s výjimkou chovatelské a pěstivelské s využitím hospodářských objektů a zahrad zůstává zachováno.

Zástavba vytváří uliční bloky pozemků RD, které se snaží vnést přiměřenou pravidelnost do původní rostlé historické osnovy. Výšková hladina RD je jednotně stanovena na 11 m, odstupy od uličních čar, kde je to možné, 5,0 m, předpokládaná kompozice rovnoměrně rozptýlená s důrazem na vytváření spíše uličních front než vnitřních mikroprostorů.

Podél obslužné komunikace U Lesíčka mezi plochami pro bydlení a výrobu je plošně upřesněn pás sídelní zeleně (Z), který slouží jako ochranná clona na pozemcích výrobních provozů, vyplývající jak z platného ÚPML, tak z regulativů nového ÚP Liberec.

Podél obslužné komunikace U Lesíčka je rovněž zachována historická hodnotná alej oddělující zde chodník od komunikace, samostatný zelený pás, který pro ni byl vymezen v platném ÚPML, byl pohlcen upřesněním vymezení komunikace.

Alej je doplněna dalšími novými skupinami stromů dotvářejícími centrální veřejné prostranství. V dopravně zklidněných ulicích bude umístována nízká (keřová) zeleň podle jejich detailního dělení na dopravní a rekreační prostor v následných stupních projektové přípravy.

Studie vymezuje 11.685 m² stabilizovaných ploch pozemků RD, 20.553 m² rozvojových ploch pozemků RD, k nimž formálně náleží cca 1.750 m² centrálního veřejného prostranství, které má rekreační charakter (jeho součástí není komunikace), tedy v souladu s § 7 vyhlášky 501/2006Sb. Navíc z jižní strany navazuje na lokalitu pás primárně ochranné sídelní zeleně, jejíž případné rekreační využití bude závislé na dojednání s vlastníkem.

Přibližná kapacita území je 7 stávajících a 28 nových RD.

B5 REGULAČNÍ PRVKY PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

FUNKČNÍ REGULATIVY

Studie navrhuje členění funkčních ploch v souladu s platným ÚPML a zároveň se zohledněním jeho úprav v rozpracovaném ÚP Liberec:

- **plochy bydlení (B)** pro rodinné domy – odpovídá plochám BČ
- **plochy veřejných prostranství (P)** pro veřejná prostranství různého významu a dopravní napojení jednotlivých stavebních pozemků – nová kategorie vyplývající z upřesnění řešení ÚPML na pozemky,
- **plochy dopravní infrastruktury-vybavení (G)** pro veřejné parkování – odpovídá podkategorii ploch dopravy a dopravní vybavenosti – významná parkoviště,
- **plochy dopravní infrastruktury-silniční (M)** pro páteřní dopravní obsluhu území – odpovídá podkategorii ploch dopravy a dopravní vybavenosti – komunikace,
- **plochy sídelní zeleně (Z)** pro rekreační, hygienické a prostorotvorné funkce městské krajiny – upřesnění ploch ZR.

Výše uvedené formální rozdíly v navrženém využití ploch oproti ÚPML vyplývají ze snahy o sladění s regulativy nového ÚP Liberec při zohlednění požadavků vlastníků pozemků uplatněných při jeho projednávání a jsou vesměs v obsahovém překryvu s regulativy platného ÚPML.

Dále popsané faktické rozdíly v detailním územním vymezení ploch oproti platnému ÚPML vyplývají převážně z přizpůsobení urbanistické koncepce územní studie konkrétnímu umístění komunikací a veřejných prostranství a z nového způsobu řešení vzájemného nerušení ploch pro bydlení a ploch pro výrobu.

Plochy stabilizované

Vymezení stabilizovaných ploch je upraveno dle skutečného stavu zjištěného aktuálními průzkumy a rozbory pro územní studii.

1.B.11.20.60 – plocha je vymezena (nově zastavěna) v souladu s platným ÚPML.

2.B.11.20.60 – plocha je vymezena (nově zastavěna) v souladu s platným ÚPML.

3.B.11.20.60 – plocha je vymezena (nově zastavěna) v souladu s platným ÚPML.

4.B.11.20.60 – plocha je vymezena (nově zastavěna) v souladu s platným ÚPML.

Plochy rozvojové

Vymezení rozvojových ploch územní studie je provedeno upřesněním rozvojových ploch ÚPML při zohlednění nově zastavěných stabilizovaných ploch dle skutečného stavu zjištěného aktuálními průzkumy a rozbory pro územní studii upřesnění vymezení (vyčlenění) ploch komunikací a veřejných prostranství v souladu s koncepcí ÚPML.

1.B.11.20.60 – plocha je oproti ÚPML nepodstatně rozšířena na zeleň vymezenou v ÚPML pro alej podél komunikace U Lesíčka v souladu s upřesněním jejího vymezení a platným ÚR na dělení pozemků.

2.B.11.20.60 – plocha je oproti ÚPML nepodstatně rozšířena na zeleň vymezenou v ÚPML pro alej podél komunikace U Lesíčka v souladu s upřesněním jejího vymezení a na části s platným ÚR na dělení pozemků.

3.B.11.20.60 – plocha je oproti ÚPML nepodstatně rozšířena na zeleň vymezenou v ÚPML pro alej podél komunikace U Lesíčka v souladu s upřesněním jejího vymezení.

4.B.11.20.60 – plocha je vymezena v souladu s platným ÚPML.

5.B.11.20.60 – plocha je vymezena v souladu s platným ÚPML.

6.Z – plocha je vymezena nad rámec platného ÚPML – plocha je vyčleněna ze stabilizované plochy výroby a skladování při zohlednění minimální ochranné funkce původně vymezeného zeleného pásu pohlceného upřesněním vymezení ulice U Lesíčka a obecného regulativu nového ÚP Liberec týkajícího se pásů ochranné zeleně.

7.P – plocha je vymezena v souladu s platným ÚPML upřesněním vymezení komunikace zanesené do ÚPML pouze formálně.

8.P – plocha je vymezena v souladu s platným ÚPML upřesněním vymezení (vyčleněním) místních komunikací a veřejných prostranství z ucelené plochy rozvojové lokality (BČ) ÚPML.

PROSTOROVÉ REGULATIVY

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

- členění řešeného území je oproti ÚP upřesněno na uliční (regulační) bloky, k nimž se vztahuje funkční využití, maximální výška v metrech, maximální koeficient zastavění, minimální koeficient zeleně, výměra plochy a kapacita daná počtem objektů nebo m² celkové užitkové plochy objektů,
- určujícím typem zástavby v plochách bydlení jsou rodinné domy s možností spojení s hospodářskými objekty, dvory a zahradami, stavební návaznost hlavních objektů na sousedních pozemcích (řadové RD) se nepřipouští,
- s ohledem na vnitroměstský charakter zástavby bude minimální pozemek pro výstavbu rodinného domu 800 m², odstupové vzdálenosti mezi rodinnými domy budou minimálně 10 m, pokud toto řešení není kontraproduktivní s ohledem na stávající parcelaci,
- v plochách bydlení musí být chráněna veškerá existující hodnotná zeleň, výstavbou nesmí dojít k narušení hydrologických a odtokových poměrů území,
- v návaznosti na plochy bydlení musí být chráněna veškerá existující hřiště a rekreační zařízení na veřejných prostranstvích využívané pro účely krátkodobé rekreace,
- pro rozvoj systému sídelní zeleně se sleduje ukazatel ploch veřejné zeleně v návaznosti na plochy bydlení 2,0 m² na každou osobu bydlící v dané lokalitě,
- odstavování osobních automobilů bude řešeno na vlastním pozemku, garáže budou součástí rodinného domu nebo samostatně přistavěné,
- parkování návštěvníků jednotlivých RD je možné na vymezených stanovištích dopravně zklidněných komunikací, veřejná parkoviště jsou vymezena samostatnými plochami ve vazbě na centrální veřejné prostranství,
- stanoviště popelnic budou na vlastním pozemku nebo na vymezených stanovištích dopravně zklidněných komunikací, umístění stanoviště pro sběr tříděného odpadu se v těsné návaznosti na lokalitu nepředpokládá,
- celkovou výšku staveb 11 m je možno využít pro 2 základní nadzemní podlaží resp. 1 základní nadzemní podlaží + obytné podkroví + vystupující suterén v členitém terénu,
- určujícímu typu zástavby se musí svým charakterem přizpůsobit i stavby určené pro jiné přípustné činnosti,
- výška a hmota objektů bude respektovat okolní zástavbu, nepřijatelné jsou výškové a hmotové dominanty narušující architektonický charakter území a významné průhledy.

Tab.: Plochy stabilizované

Regulační blok	funkce	výměra m ²	Kapacita stav / návrh	regulativ:výška.Kn.Kz
1	Plochy bydlení (B)	3.321	3 RD / -	11.20.60
2	Plochy bydlení (B)	1.864	2 RD / -	11.20.60
3	Plochy bydlení (B)	4.710	2 RD / 2 RD	11.20.60
4	Plochy bydlení (B)	1.790	0 RD / 1 RD	11.20.60
Celkem	Plochy bydlení (B)	11.685	7 RD / 3 RD	

Tab.: Plochy rozvojové – návrhové / přestavbové

Regulační blok	funkce	výměra m ²	kapacita	regulativ:výška.Kn.Kz
1	Plochy bydlení (B)	2.503	3 RD	11.20.60
2	Plochy bydlení (B)	6.144	9 RD	11.20.60
3	Plochy bydlení (B)	7.331	8 RD	11.20.60
4	Plochy bydlení (B)	2.682	3 RD	11.20.60
5	Plochy bydlení (B)	1.893	2 RD	11.20.60
6	Plochy sídelní zeleně (Z)	2.114		
7	Plochy veřejných prostranství (P)	2.823		
8	Plochy veřejných prostranství (P)	5.300		
Celkem	Plochy bydlení (B)	20.553	25 RD	
	Plochy sídelní zeleně (Z)	2.114		
	Plochy veřejných prostranství (P)	8.123		

B6 LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Limity využití řešeného území tvoří existence inženýrských sítí, které byly ověřeny u příslušných správců, a další zákonné limity vyplývající z ÚAP včetně vydaných UR, které jsou návrhem studie respektovány:

- hygienické zatížení z provozované činnosti v navazující výrobní zóně si vyžádalo zohlednění ve funkčním a prostorovém uspořádání lokality, (zakresleno)
- za hranicí řešeného území budou respektována ochranná pásma stávajících i navržených elektrických VN vedení vedoucích po okrajích lokality (zakresleno)
- za hranicí řešeného území bude respektováno ochranné bezpečnostní pásmo stávajícího VTL plynovodu vedoucího po okraji lokality (zakresleno)
- ochranná pásma stávajících i navržených místních podzemních inženýrských sítí jsou s ohledem vedení převážně komunikacemi lokality respektována bez požadavků na přemístění vedení, (nezakresleno)
- ochranná pásma letiště Liberec pouze teoreticky ovlivní výškovou hladinu zástavby (zakresleno),
- ochranná pásma výrobních zařízení, která již neodpovídají jejich využití a pouze teoreticky ovlivní pohodu bydlení lokality (zakresleno – dosud nebyla zrušena cestou ÚR),
- za hranicí řešeného území budou respektovány v nevelké vzdálenosti se vyskytující a tím druhotně ovlivňující limity manipulačního pásma podél vodního toku Františkovský potok (nezakresleno) a záplavové území téhož toku (zakresleno).

B7 NÁVRH ŘEŠENÍ DOPRAVY, TECHNICKÉHO, OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

DOPRAVA

Z hlediska širších dopravních vztahů je řešené území komunikačně napojené ulicí Volgogradskou. Ve směru na Liberec je ulice Volgogradská napojena křižovatkou s ulicemi Kubelíkova a Uralská, rozpracovaný návrh nového ÚP Liberec posouvá připojení Volgogradské ulice na Kubelíkovu severním směrem do ulice Americké s mimoúrovňovým křížením železniční trati na Českou Lípou.

Základní komunikační kostru řešeného území tvoří kromě hlavní Volgogradské ulice také ulice Karlinská, a dále ulice Sibiřská, U Lesička a V Závěťí.

Volgogradská ulice je v souladu s návrhem nového ÚP navržena k celkové rekonstrukci v parametrech: minimální prostor místní komunikace 10,0 m, hlavní dopravní prostor 7,0 m, návrhová rychlost 50 km/h, Karlinská v parametrech: minimální prostor místní komunikace 8,0 m, hlavní dopravní prostor 6,5 m, návrhová rychlost 40 km/h.

Tyto komunikace jsou v návrhu doplněny o síť místních komunikací, která bude sloužit zejména pro obsluhu přilehlých pozemků. Jedná se buď o existující komunikace navržené k přestavbě anebo o komunikace zcela nové.

Jediným dostatečně kapacitním napojením na ulici Volgogradskou je napojení ve stykové křižovatce Volgogradská x Sibiřská. Oproti současnému stavu však musí dojít k rozšíření (zkapacitnění) ulic Sibiřská k napojení na Volgogradskou a stopy ulice U Lesíčka. Předpokládané parametry: minimální prostor místní komunikace 10,0 m, hlavní dopravní prostor 6,0 m, návrhová rychlost 40 km/h.

Z ulice U Lesíčka jsou navrženy dvě nové komunikace obsluhující přilehlé pozemky. Jedna na pozemku p.č. 88/11 a druhá souběžná v rámci pozemku p.č. 88/1. Obě budou vzájemně propojeny (na pozemcích p.č. 78/2 a 69/1), resp. s napojením na stávající připojení oblasti na pozemcích p.č. 87, 86/6, resp. p.č. 90 a 93/5). Stavební uspořádání těchto komunikací se předpokládá také jako dopravně zklidněné, ale v režimu obytné ulice, obousměrné.

Detailní uspořádání těchto komunikací není ve studii specifikováno s ohledem na pouze doporučené umístění stavebních objektů a tím i vstupů na pozemky. Uspořádání uličního prostoru je patrné z přiloženého příčného řezu a inspiračního obrázku. Všechny budou řešeny jako obousměrné tak, aby jejich parametry splňovaly požadavky na obsluhu území vozidly záchranného systému, sběru odpadu a stěhování.

Vzhledem k vyčerpané kapacitě Karlínské ulice v současném stavu a majetkoprávní obtížnosti jejích budoucích úprav se nepředpokládá možnost průjezdu motorové dopravy na tuto ulici. Průchod pro nemotorovou dopravu bude umožněn.

Rozvojové plochy jsou dopravně napojeny na tuto stávající nebo místně doplněnou komunikační síť. Navržené křižovatky jsou řešeny jako průsečné anebo stykové.

V řešené oblasti je navrženo cca 28 nových rodinných domů. Navrhovaná zástavba bude generovat dopravu, která bude přitěžovat stávající i navrhovanou komunikační síť. Intenzita generované dopravy byla spočtena podle certifikované metodiky Ministerstva dopravy (Metody prognózy intenzit generované dopravy, 10/2012). Výsledky výpočtu stanovují, že objem generované dopravy bude činit cca 170 osobních a 15 nákladních vozidel za den.

Směrování jízd vozidel bylo navrženo odborným odhadem tak, že cca 90% vozidel směřuje k centru města ulicí Volgogradskou ke Kubelíkově a dále po Kubelíkově, Uralské a Americké. Zbylých cca 10% vozidel směřuje k Irkutské (a dále Karlínské) ulici.

Výsledné předpokládané intenzity dopravy jsou součtem „běžných“ výhledových intenzit dopravy a intenzit generovaných předpokládanou zástavbou v řešeném území. Po vybudování navržené zástavby lze předpokládat tyto intenzity dopravy (všechna vozidla / nákladní za den ve výhledovém období do roku 2030):

- Volgogradská: 1 050 / 100 voz/ 24 hod,
- Karlínská: 660 / 70 voz/24 hod,
- Sibiřská: 250 / 25 voz/24 hod,
- U Lesíčka: 200 / 20 voz/24 hod.

Orientačním výpočtem (podle metodiky ČSN 73 6102) byla prověřena kapacita dotčených úseků a zejména křižovatek Volgogradská x Sibiřská, Volgogradská x Irkutská a Kubelíkova x Volgogradská x Americká. Rezerva kapacity posuzovaných úseků i křižovatek je pro intenzity dopravy ve výhledovém období dostatečná.

Výsledky orientačního výpočtu kapacity neřízených křižovatek pro výhledové období:

- Volgogradská x Sibiřská: min. 90% rezerva kapacity,
- Volgogradská x Irkutská: min. 70% rezerva kapacity,
- Kubelíkova x Volgogradská x Americká: min. 35% rezerva kapacity (na levém odbočení z Volgogradské).

Návrh dopravy je zpracován tak, aby odpovídajícím způsobem vylepšil situaci i pro pěší (a cyklisty). Při stavebním uspořádání jako zóna tempo 30 nebo obytné ulice je umožněn bezpečný průchod a průjezd nemotorové dopravy řešeným územím ve všech směrech. Ulicí U Lesíčka je navrženo vedení významnějšího radiálního cyklistického tahu jako náhrada za nevhodné tahy v Karlínské resp. Volgogradské ulici.

Z hlediska MHD je území v současné době obslouženo z autobusových zastávek DPMLJ „Karlínky“ na ulici Švermova a „Husitská“ na křižovatce Kubelíkova x Husitská. Docházková vzdálenost je cca 450 m (Švermova), resp. 800 m (Kubelíkova).

Vzhledem k poměrně malému nárůstu počtu obyvatel vlivem plánované zástavby nelze očekávat zavedení standardní linky MHD do oblasti, přesto je možno uvažovat o lince resp. zastávce na rekonstruované a novými výrobními provozy obestavěné Volgogradské ulici. Významné změny ve vedení linek MHD týkající se i řešeného území lze očekávat s realizací sběrné obvodové komunikace v úseku Ostašovská – „Irkutská“ - Ještědská.

Trvalá odstavná stání a garáže residentů budou součástí objektů RD nebo pozemků k nim příslušejících. Pro návštěvníky lokality bude na navržených nebo i stávajících komunikacích se zavedením režimu obytné ulice umožněno odstavení vozidel v omezené míře z důvodu šířkového uspořádání. Odstavování residentů a zaměstnanců objektů s občanským vybavením bude zajištěno na vlastních pozemcích, parkování návštěvníků lokality na veřejných prostranstvích (ve studii je graficky vyčleněno), počty parkovacích a odstavných stání odpovídají potřebě podle ČSN 73 6110.

VODOVOD

Bilance

Výpočet potřeby vody pro návrhové lokality

Pitná voda			
Denní potřeba vody	obyvatelstvo	120	l/osobu x den
	vybavenost	10	l/osobu x den
Denní potřeba vody	obyvatelstvo	130	l/osobu x den
Koeficient denní nerovnoměrnosti	$K_d =$	1.8	
Koeficient hodinové nerovnoměrnosti	$K_h =$	3.5	
Počet obyvatel (EO)	RD	5	EO
	BJ	3	EO
Průmyslové a obchodní plochy	m^2	70	l/zaměstnanec x den

Plochy stabilizované

OBJEKT	počet jednotek, m^2	celkem (EO, ZAM.)	potřeba vody			
			denní průměr m^3 /den	denní max.		max.hod. l/s
				m^3 /den	l/s	
RD-stav	7	35	4.55	8.19	0.09	0.33
RD-návrh.	28	140	18.20	32.76	0.38	1.33
Celkem			22.75	40.95	0.47	1.66

Návrh provedení

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

V blízkosti lokality prochází stávající vodovody v ulicích Sibiřská, Karlínská a V Závětrí.

Tyto vodovodní řady je možno prodloužit do řešeného území, vzhledem k malému rozsahu navržené zástavby je kapacita stávající vodovodní sítě dostatečná. Prodloužením bude stávající i nová vodovodní síť částečně zokruhována propojením řadů v ulici U Lesička a dále napříč lokalitou do ulice Karlínská.

Veškeré uliční řady budou realizovány z trub plastových hladkých HDPE 90, jednotlivé vodovodní přípojky k RD budou provedeny v profilu PE 32.

Vlastní napojení budovaných přípojek na nový veřejný vodovod bude řešeno v místě přímého úseku navrtávací armaturní sestavou se zemním uzávěrem. Ukončení přípojky na pozemku bude řešeno vodoměrovou sestavou osazenou v šachtě za hranicí pozemku, (v oplocení).

Na novém systému veřejného vodovodu budou dle požadavku provozovatele zřízeny v potřebném počtu hydrantové systémy, z nichž vybrané budou sloužit pro potřeby HZS.

KANALIZACE

Bilance

Bilance odpadních splaškových vod odpovídá bilanci pitné vody.

Návrh provedení

Provozovatelem kanalizačního systému v Liberci je společnost Severočeské vodovody a kanalizace a.s. V řešeném území se však v současné době žádný kanalizační systém svádějící vody na centrální městskou ČOV nenachází.

V širším území by měla být provedena koncepční příprava pro budoucí napojení na centrální ČOV vybudováním oddílného kanalizačního systému v souladu s návrhem nového ÚP především v ulicích Karlínská a Volgogradská.

Likvidaci splaškových vod je nutné dočasně řešit přímo v řešené lokalitě, protože stoka v ulici Karlínské ještě není vybudována. Navrhuje se vybudování splaškové kanalizace, která bude dočasně zaústěna do Františkovského potoka, jehož vodnost je (dle odborného odhadu) v daném profilu dostatečná pro zaústění předčištěných vod. Předčištění bude prováděno v malých ČOV u každého RD samostatně. Přepad z lokálních ČOV bude napojen do předvybudované splaškové kanalizace s výustí do Františkovského potoka.

Po dokončení městské kanalizace v ulici Karlínská by byly lokální ČOV zrušeny, na splaškové kanalizaci zrušeny výusti do Františkovského potoka a provedeno přímé napojení předvybudované místní splaškové kanalizace do městské kanalizace svádějící vody na centrální ČOV.

Alternativním řešením je též výstavby malých ČOV u jednotlivých RD s následným vsakováním předčištěných vod do horninového prostředí. Podmínkou tohoto řešení je vždy kladný hydrogeologický posudek pro konkrétní pozemek, který pro územní studii není k dispozici, případné posudky pro jednotlivé RD nebo jejich skupiny však musí vzít v potaz celkovou zastavitelnost území.

Pro odvádění odpadních srážkových vod z komunikací se navrhuje vybudování dešťové kanalizace s napojením do Františkovského potoka. Odtok srážkových vod je nutné zpomalit pomocí retenčních nádrží umístěných před zaústěním do potoka.

Odpadní srážkové vody ze střech RD a zpevněných částí pozemků u nemovitostí budou likvidovány přednostně vsakem na příslušném pozemku a to akumulací do nádrže a druhotným využíváním (zálivka) nebo zasakováním (vypouštěním přes půdní vrstvy do vod podzemních). Lze akceptovat pouze napojení bezpečnostních přepadů z těchto systémů do uličních dešťových stok.

Splaškové i dešťové kanalizační stoky jsou navrženy v nových komunikacích, jejich systém je gravitační.

Nová kanalizace pro řešené území bude provedena z trub kameninových DN300 u gravitačních stok. Vedení bude uloženo v nově navržených komunikacích v souběhu s ostatními vedeními technické vybavenosti. Bude uloženo v zemi do otevřeného výkopu do pískového obsypu do hloubky přibližně 2 m. V případě souběhu nebo křížení s trasami jiných podzemních vedení inženýrských sítí budou dodržena ustanovení příslušných předpisů. Povrch překopu bude uveden do stavu podle projektu komunikací.

Odvod odpadních splaškových vod z jednotlivých nemovitostí bude zajištěn samostatnými kanalizačními přípojkami, které budou napojeny na nové veřejné stoky. Nové kanalizační přípojky budou provedeny z trub kameninových DN150 (gravitační) a plastových hladkých HDPE 40-63 (tlakové – nepředpokládá se).

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.

ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ – SILNOPROUD

Stávající zařízení společnosti ČEZ-distribuce, a.s.

V dosahu řešeného území se vyskytují podzemní kabelové vedení VN, podzemní i nadzemní distribuční rozvody NN.

Úprava distribučních rozvodů

Za předpokladu realizace navrženého rozšíření plynofikace území bude nutno zajistit pro nové stavby cca 28 RD navýšení soudobého příkonu elektrické energie o cca 100 kW. Tento požadavek bude realizován stavbou nové trafostanice TN1 VN/NN poblíž ulice U lesíčka. Trafostanici TN1 lze připojit smyčkově podzemním kabelem ze stávajících rozvodů.

Nové rozvody NN ke stavebním pozemkům budou řešeny podzemními kabely uloženými v komunikacích. Ve Výkresu dopravy a inženýrských sítí (3) jsou zobrazeny jako součást sdruženého koridoru kabelů NN, spojů a VO.

Rozšíření distribučních rozvodů VN a NN zajistí společnost ČEZ distribuce, a.s. na základě požadavků investora o připojení nových odběrných míst. Vedle pilířů s pojistkovými skříněmi budou instalovány pilíře s elektroměry, na které budou navazovat pilíře s plynoměry.

Ochranná pásma

Zařízení pro distribuci elektrické energie jsou chráněna ochrannými pásmy dle Energetického zákona č. 458/2000 Sb. v platném znění.

VYTÁPĚNÍ – PLYN

Stávající plynovody

V řešeném území se vyskytují stávající STL plynovody. Lokalitu lze připojit z STL plynododů 300 kPa, DN 63 v ulici U Lesíčka.

Úpravy plynovodů

Navrženou výstavbou nových objektů cca 28 RD dojde k navýšení soudobého odběru plynu o 300 kW. Pro zajištění zásobování území plynem budou rozšířeny STL plynovody v nových komunikacích. Pilíře obsahující plynoměry budou umístěny vedle pilířů s pojistkovými skříněmi a elektroměry.

Ochranná a bezpečnostní pásma

Plynovody jsou chráněny ochrannými pásmy dle Energetického zákona č. 458/2000 Sb. v platném znění.

SPOJE

Řešením územní studie nejsou dotčena spojová vedení vyššího řádu.

Kabely nových spojových vedení pro napojení jednotlivých objektů RD budou umístěny dle podrobné obchodní a technické koncepce jednotlivých dodavatelů služeb v souběhu s NN elektrickým vedením v komunikacích. Ve Výkresu koordinace inženýrských sítí (3) jsou zobrazeny jako součást sdruženého koridoru kabelů NN, spojů a VO.

Ochranná pásma

Telekomunikační zařízení jsou chráněna ochrannými pásmy dle Zákona č. 151/2000 Sb.

VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ

Podél komunikací bude zřízeno veřejné osvětlení v souladu se souborem norem ČSN EN 13211. Pro stavbu osvětlovacích stožárů je třeba rezervovat místo vně ochranných pásem podzemních inženýrských sítí. 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. Nejbližší napojovací bod VO je na křižovatce ulic Irkutská x Karlínská cca 500 m západně ř.ú.

Na rozvody veřejného osvětlení se nevztahují ochranná pásma.

B8 VYMEZENÍ POZEMKŮ PŘÍPUSTNÝCH PRO DOBÝVÁNÍ LOŽISEK

V řešeném území se nepředpokládá dobývání ložisek.

B9 VYMEZENÍ POZEMKŮ VPS A ASANAČNÍCH ÚPRAV

Studie v souladu se zadáním respektuje dle platného ÚPML nebo navrhuje nové veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k dotčeným pozemkům vyvlastnit zakreslené ve Výkresu veřejně prospěšných staveb a etapizace (4):

Tab.: Veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury

VPS číslo	umístění / účel	poznámka
8.821.P	Volgogradská-U Lesíčka - napojení lokality Karlínky na dopravní kostru	část

Tab.: Veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury - kanalizace

VPS číslo	umístění / účel	poznámka
K16	kanalizační sběrač v Karlínské ulici	část

B10 ETAPIZACE

Pořízení územní studie je vyvoláno potřebou umístění nové zástavby RD v lokalitě Karlínky při sladění jednotlivých záměrů s celkovou koncepcí lokality.

Vzhledem k tomu, že zástavba navrhovaná územní studií je v souladu s platným ÚPML z roku 2002 včetně jeho změn, je možné tuto zástavbu po získání příslušných povolení a vložení územní studie do evidence územně plánovací činnosti realizovat.

Všechny tyto plochy jsou však v grafické části označeny jako etapa podmíněná výstavbou přístupové komunikace – dopravního napojení na Volgogradskou ulici.

Podmiňující investice – veřejně prospěšná stavba komunikační spojky U Lesíčka-Volgogradská je v grafické části označena jako etapa podmiňující.

Výjimkou je plocha ochranné zeleně označená jako „etapa nad rámec ÚPML“, která svým vymezením přesahuje funkční vymezení platného ÚPML, avšak neznemožní zastavění příslušných ploch v souladu s ním.

Přirozenou podmínkou zástavby jednotlivých parcel pro rodinné domy je přednostní realizace místních komunikací, vodovodu, centrálního kanalizačního systému a energetických rozvodů včetně případných vyvolaných přeložek nadřazených vedení.

B11 NÁVRH ŘEŠENÍ POŽADAVKŮ CIVILNÍ OCHRANY

Ve studii se nestanoví detailní řešení požadavků civilní ochrany, všechna případná opatření budou vycházet z rozpracovaného ÚP Liberec, protože platný ÚPML tuto problematiku neřeší:

- ochranu území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní v řešeném území není třeba řešit,
- v areálu sousední výrobní zóny je s ohledem na charakter provozu třeba uvažovat o respektování zóny havarijního plánování,
- pro ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události a pro evakuaci obyvatelstva a jeho ubytování je možno využít provizorních úkrytů v RD,
- v řešeném území se nepočítá se skladováním materiálu CO a humanitární pomoci,

- areálu sousední výrobní zóny nelze podle potřeb HZS využít pro účely vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná území a zastavitelná území obce i pro záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události,
- v řešeném území nebudou trvale skladovány nebezpečné látky,
- nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií bude řešeno jednotlivými správci inženýrských sítí jejich požadavky na další stupně projektové přípravy.

B12 VYHODNOCENÍ DŮSLEDKŮ ŘEŠENÍ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ, ZPF A PUPFL

Lokalita Karlínky je územní studií řešena komplexně se zpracováním 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 k sousední výrobní zóně a jejího oddělení od sousedících rozvíjejících se ploch bydlení účinným pásem ochranné zeleně vč. nového dopravního napojení.

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

Studie zajišťuje vytvoření zdravého životního prostředí přiměřeným využitím vstupních podmínek řešeného území, které se nachází mimo vymezená záplavová území i dosah nadměrného působení hlukové zátěže z komunikací.

Zajištění kvality lokality bude dosaženo mimo jiné stanoveným způsobem vytápění lokálními plynovými nebo elektrickými topidly, zásobování vodou a likvidace odpadních vod pomocí komplexních systémů s napojením na systémy krajského města a zkvalitněním napojení na centrum Liberce veřejnou dopravou.

Rozptýlení zástavby zajištěným respektováním stanovených prostorových regulativů umožní i při dílčím záboru dosud nezastavěných ploch zkvalitnění a zintenzivnění využití stávajících přírodních ploch, jejichž veřejné využití je již v současné době zpochybněno jejich soukromým vlastnictvím a jejich zemědělské využití bylo ukončeno.

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 ÚPML, 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 z velké části v zastavěném území, zbytek v jeho proluce.

Zásah zemědělských pozemků I. – II. bonity ani melioračních opatření, který není vzhledem k jejich stáří a (ne)funkčnosti považován za omezující limit nebyl v lokalitě identifikován.

B13 NÁVRH LHŮT AKTUALIZACE

Návrh územní studie bude po projednání s pořizovatelem upraven do „čistopisu“ a následně příslušným způsobem zaevidován, na jeho základě mohou být zpracovány dokumentace k územnímu řízení pro jednotlivé stavební celky a bude využit i pro úpravu rozpracovaného návrhu ÚP Liberec. Aktualizace územní studie se nepředpokládá.

C ČÍSELNÉ ÚDAJE

Zahrnuty v jednotlivých kapitolách.

D REGULATIVY

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. regulací (2),
- funkční využití upřesněné oproti agregovaným plochám ÚPML a vztahené k tomuto regulačnímu (uličnímu) bloku je dané 2. znakem regulačního kódu a platí pro něj následující vymezení:

PLOCHY BYDLENÍ	B
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
trvalé bydlení - rodinné domy	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
samostatné zahrady se zahradními stavbami (např. přístřešky, altány)	
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 drobné/řemeslné výroby a služeb	souvisí bezprostředněs hlavní obytnou funkcí RD
provozovny občanského vybavení	souvisí bezprostředněs hlavní obytnou funkcí RD
samostatné skleníky	součást zahrad
liniové stavby technické infrastruktury nadřazených systémů	s provozem města
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
zejména využití, u kterého existuje riziko, že: naruší pohodu bydlení a kvalitu prostředí plochy bydlení	

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY-SILNIČNÍ	M
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
silniční doprava – zejména hlavní obslužné komunikace	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
dopravní vybavení - zejména přílehlá parkoviště	
liniové stavby technické infrastruktury	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	<p>obecné podmínky: prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hlediska: významu v širším území narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení charakteru a kapacity napojení na infrastrukturu vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů</p> <p>specifické podmínky:</p>
-	
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
zejména využití, u kterého existuje riziko, že: naruší kvalitu prostředí plochy dopravní infrastruktury-silniční jeho nároky na kvalitu prostředí resp. pohodu bydlení omezí hlavní funkci plochy dopravní infrastruktury-silniční naruší celistvost a funkčnost plochy dopravní infrastruktury-silniční	

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY-VYBAVENÍ	G
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
dopravní vybavení - zejména veřejná parkoviště u významných staveb a zařízení	
zařízení pro zajištění provozu MHD sektorového a městského významu – zastávky MHD	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
-	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	<p>obecné podmínky: prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hlediska: významu v širším území narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení charakteru a kapacity napojení na infrastrukturu vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů</p> <p>specifické podmínky:</p>
-	
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
<p>zejména využití, u kterého existuje riziko, že: naruší kvalitu prostředí plochy dopravní infrastruktury-vybavení jeho nároky na kvalitu prostředí resp. pohodu bydlení omezí hlavní funkci plochy dopravní infrastruktury-vybavení naruší celistvost a funkčnost plochy dopravní infrastruktury-vybavení</p>	

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

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

PROSTOROVÉ REGULATIVY:

- zastavitelné plochy jsou od veřejných prostranství odděleny **uličními čarami** definujícími hranice regulačního bloku, ke kterému jsou vztaženy regulační parametry popsané kódy, uliční čára rovněž definuje umístění potenciálního oplocení,
- stavby mohou být v rámci regulačního bloku umístěny pouze na části vymezené stavební **regulační čarou**, zákres objektů ve výkresu Komplexní urbanistický návrh vč. regulací (2) je pouze dokumentační,
- **stavební regulační čára** vymezuje prostor pro zástavbu jak vůči veřejnému prostranství, tak vůči vnitrobloku, čáru volnou nelze překročit, avšak zástavba nemusí zasahovat až k ní, čáru pevnou rovněž nelze překročit, avšak min. 1/8 obvodu objektu musí zasahovat až k ní,
- na každém pozemku pro výstavbu RD může být umístěn jeden rodinný dům, minimální odstup sousedních rodinných domů se určuje na 10 m, nepřipouští se přímá stavební návaznost dvou objektů na sousedních pozemcích pro výstavbu řadových RD,
- výměra části pozemku, která může být zastavěna nadzemními stavebními objekty, je stanovena koeficientem Kn daným 4. znakem regulačního kódu,
- výměra části pozemku, která musí být zachována jako zeleň, je stanovena koeficientem Kz daným 5. znakem regulačního kódu,
- výměra pozemku zbývající do 100% může být zpevněna komunikacemi apod.,
- objem staveb vyplývá z výměry pozemku, koeficientu Kn, a výšky v metrech dané 2. znakem regulačního kódu,

- tvar objektů RD se podrobněji nedefinuje s tím, že objekty v jednotlivých úsecích uličních prostorů by měly mít jednotný sklon střech a jednotnou orientaci delší / kratší fasády k uliční čáře,
- podél navržených komunikací bude doplněna výsadba drobných dřevin a keřových porostů nekolidující s ochrannými pásmy nadřazené infrastruktury resp. s uložením místních inženýrských sítí. Navržené objekty budou umístovány v dostatečné vzdálenosti od stávajících hodnotných vzrostlých soliterních dřevin (v lokalitě minimum) a soukromé zahrady budou doplněny o další solitéry a skupiny dřevin v návaznosti na původní porosty.