

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Akce:	Územní studie Liberec Irkutská - Volgogradská (v textu též studie, ÚS)
Fáze:	Návrh
Pořizovatel:	Magistrát města Liberec Odbor územního plánu Nám. Dr. E. Beneše 1, 460 59 Liberec 1
Objednatel	Manželé Ouvínovi Lučany n/N 648 468 71 Lučany n/N
Zhotovitel:	Ing. arch. Jiří Plašil Fučíkova 137/10, 460 01 Liberec 5
Číslo zakázky zhotovitele:	011/2022
Datum zpracování:	05/2023

AUTORSKÝ KOLEKTIV

Vedoucí projektant	Ing. arch. Jiří Plašil
Zodpovědný projektant	Ing. arch. Jiří Plašil
Dopravní infrastruktura	Ing. Milan Koloušek
Energetická infrastruktura	Elcentr Liberec
Vodohospodářská infrastruktura	Ing. Petr Kořínek

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI		
NÁVRH		
	Kapitola	Strana
A	Vymezení řešeného území a specifické charakteristiky řešeného území	3
B	Vazby řešeného území na širší okolí	3
C	Limity využití území	4
D	Návrh urbanistické koncepce	4
E	Podmínky plošného a prostorového uspořádání	8
F	Návrh řešení dopravní a technické infrastruktury	13
G	Návrh řešení občanského vybavení, veřejných prostranství a zeleně	20
H	Etapizace	21
I	Údaje o počtu listů ÚS a počtu výkresů k ní připojené grafické části	23
ODŮVODNĚNÍ		
	Kapitola	Strana
J	Soulad se zadáním územní studie	24
K	Stanoviska příslušných správců sítí	26

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI		
	Výkres	Měřítko
1	Situace širších vztahů	1:5000
2	Hlavní výkres včetně regulací	1:1000
3	Výkres dopravy	1:1000
4	Výkres inženýrských sítí	1:1000
5	Výkres veřejných prostranství a veřejné zeleně	1:1000
6	Výkres etapizace	1:1000
Grafická část komplexního řešení obsahuje 6 výkresů formátu „A2“		

NÁVRH

A VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ A SPECIFICKÉ CHARAKTERISTIKY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Území určené k řešení je součástí katastrálního území Karlínky. Nachází se mezi ulicemi Irkutská, Volgogradská, Klidná a v blízkosti vodní nádrže Seba.

Širší lokalita je mimo prostor vymezené územní studie postupně individuálně zastavována rodinnými domy a potýká se především s nekapacitním dopravním napojením a náročným potenciálním napojením na kanalizační systém města.

Dle územního plánu Liberec se předmětné pozemky nacházejí zejména v plochách změn zastavitelných (rozvojových) s funkcí bydlení všeobecné (BO) Z8.79 BO.2.20.60.p o výměře 25 034 m²; Z8.89 BO.2.20.60.p o výměře 34 187 m²; Z8.106 BO.2.15.70.p o výměře 8 094 m² a doprava silniční (DS) Z8.140.DS část, dále do ploch změn v krajině s funkcí zeleň sídelní (ZS) - P8.132.ZS o ploše 1 034 m². Řešené území doplňují stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS) – součást zeleného pásu mezi Ještědským hřbetem a vodní nádrží SEBA.

Pro pozemky ve vlastním řešeném území bylo v regulativu L.1.0.1. územního plánu Liberec rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie označené „ÚS Irkutská – Volgogradská“. Soubory rozvojových ploch a mezilehlých stabilizovaných ploch jsou zakreslené ve Výkresu základního členění (1) ÚPL, přičemž stanovený výčet rozvojových ploch nelze zmenšit ani dělit.

Vlastní lokalita zahrnuje zejména pozemky parc. č. 342/1, 342/20, 344/1, 345, 383/1, 383/7, 383/5, 383/3, 383/4, 356/1, 357, 361/2, 360/1, 383/2, 383/9, 391/1, 382, 381/2, 381/1, 377/3, 377/1, 372/1, 371, 374/1, 373, 275, 228/1, 377/2, 378, 151, 156, 148, 380 v katastrálním území Karlínky.

Vymezená lokalita má výměru cca 110 953 m². V této lokalitě je při respektování přesahů ucelených pozemků a funkčních celků zpracováno podrobné řešení v souladu s požadavky uvedenými v Zadání ÚS a v souladu s regulativy ÚPL.

Řešené území má i přes zastínění Ještědským hřbetem a výše uvedené infrastrukturní limity výraznou atraktivitu místa z hlediska potenciální kvality bydlení díky výhledům na město a dochovanému měřítku zástavby s množstvím vnitroměstské zeleně. Přes dlouhodobé zařazení do rozvojových ploch ÚPD je dosud tvořeno vnitřní nezastavěnou prolukou města přírodního charakteru.

Pozemky jsou v současném stavu částečně extenzivně zemědělsky využívány jako trvalý travní porost. V severní polovině jimi probíhá bezejmenná vodoteč zaústěná do nádrže SEBE a doprovázená dřevinnou linií.

Z hlediska geologického je území celkově homogenní. Na zvětralém žulovém podloží se nachází humoidní vrstva. Z informací z realizované zástavby lze předpokládat, že se hladina spodních vod bude pohybovat pod úrovní základových spár objektů a podmínky pro zasakování budou příznivé – to bude v následných fázích projektové přípravy prověřeno hydrogeologickým průzkumem.

B VAZBY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ NA ŠIRŠÍ OKOLÍ

Z hlediska širších vazeb je řešené území s ohledem na svou polohu na vyvýšeném úbočí Ještědského hřbetu dosud opomíjenou z hlediska zavedení infrastrukturních systémů v současné době sice zcela homogenně propojeno s historickou i novější obytnou zástavbou lokality, avšak odtrženo od celoměstské dopravní kostry – napojení na Ještědkou ulici pomocí Irkutské a Pod Lese a na Kubelíkovu pomocí Volgogradské.

Širší lokalita zastavovaná postupně čistě obytnými, vesměs rodinnými domy postrádá vlastní základní občanské vybavení i ekonomické aktivity. Nové lokální centrum v této poloze však nemá opodstatnění i s ohledem na návrh posílení lokálního centra Ještědská x Erbenova (700m jižně) a založení nového lokálního centra v lokalitě Nový Ostašov (500m severně).

Z hlediska teoretických těsných vazeb bydliště – pracoviště je potenciálem lokality rozšiřovaná výrobní zóna nad nádrží SEBA (100m východně).

Západním směrem má lokalita potenciálně dobré vazby na širší rekreační zázemí Ještědského hřbetu, potenciál v těsné návaznosti na novou výstavbu má zachovávaný pás sídelní zeleně, který ji odděluje od výrobní zóny.

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

C LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Limity využití v řešeném území a v jeho těsném kontaktu představují:

- vedení inženýrských sítí včetně ochranných pásem - VN elektrické vedení a trafostanice včetně ochranného pásma, komunikační vedení (MOČR) vč. ochranného pásma, rozváděcí vodovodní řady, páteřní VTL plynovod vč. bezpečnostního pásma, uliční STL plynovodní řady,
- ochranné pásmo letiště Liberec s omezením vzdušných vedení,
- ochranné pásmo letiště Liberec vnější ornitologické,
- území s archeologickými nálezy ÚAN III,
- koridor (budoucí ochranné pásmo) navržené sběrné obvodové komunikace,
- území zasažené nadměrným hlukem z navržené sběrné obvodové komunikace,
- vydaná územní rozhodnutí v daném území (nebyla identifikována),
- veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury VD-8.117.DS „SZ úsek sběrné obvodové komunikace“ a VD-8.140.DS „Nová Volgogradská,
- veřejně prospěšná stavba technické infrastruktury VT-8.1.IK „hlavní uliční stoka Karlinky do Americké ulice“.

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

D NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE

CÍL A ÚČEL ÚZEMNÍ STUDIE

Požadavek na zpracování územní studie vyplývá z územního plánu Liberec, konkrétně z požadavku, že předmětná lokalita byla vymezena jako rozvojová plocha a koridor, ve kterých je dle regulativu územního plánu L.1.0.1. rozhodování v území podmíněno zpracováním územní studie, přičemž stanovený výčet rozvojových ploch nelze zmenšit či dělit.

Dle regulativu územního plánu F.0.0.4. rozhodování o funkčním využití a prostorovém uspořádání stabilizovaných a rozvojových ploch musí vždy zohlednit koncepční řešení, kterým je umístování přiměřeného rozsahu veřejného prostranství, napojení na celoměstské / sektorové dopravní a technické vybavení, řešení vnitřní dopravní a technické infrastruktury, zeleně a občanského vybavení za účelem dosáhnout optimálního uspořádání území minimálně v rámci dané plochy s rozdílným způsobem využití. Tímto koncepčním řešením v dané lokalitě je zpracování územní studie.

Cílem územní studie je posoudit, prověřit a navrhnout řešení uvedené lokality. Lokalita je v souladu s ÚPL rozdělena do 3 ploch změn zastavitelných pro bydlení rozdělených navrženými obytnými ulicemi do 17ti regulačních bloků s víceméně shodnými, výjimečně specifickými podmínkami, 1 plochy změn zastavitelné pro dopravu silniční a 1 plochy změn přestavbové pro zeleň sídelní. Nad rámec ÚPL se navrhuje 1 plocha změn zastavitelná pro bydlení a rekreaci, která bude sloužit jako podklad pro změnu ÚPL.

URBANISTICKÁ KONCEPCE

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

Lokalita bude využita pro bydlení v souladu s podmínkami územního plánu - plochy bydlení všeobecného, které umožňují i umístění občanského vybavení místního významu zejména ve vyznačených místech území.

V širších souvislostech je vyřešeno napojení na veřejnou technickou a dopravní infrastrukturu pro motorovou i bezmotorovou dopravu. Je zabezpečen trvalý soulad přírodních, krajinných, civilizačních a kulturních hodnot v území.

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

- **Z8.79 BO.2.20.60.p** „Volgogradská – soustředné individuální bydlení“, obytná lokalita v severní části řú. částečně zasahující do zastavěného území obytné a rekreační zástavby, ve vazbě na částečně připravenou technickou infrastrukturu a územně stabilizovanou novou hlavní obslužnou komunikaci, uspokojení zájmu o individuální bydlení v souladu s požadavkem dosažení výhledové velikosti města; dotčené pozemky parc. č. 148, 151, 156, 377/1, 377/2, 377/3, 378, 380, 381/1, 381/2 v k.ú. Karlínky,
- lokalita je dělena na 5 regulačních bloků, jejichž souhrnná výměra je oproti celé zastavitelné ploše zmenšena o vložená / rozšířená veřejná prostranství na 21.638 m², což umožňuje upravit koeficient zastavění pro bloky:
 - Z8.79a BO.2.24.60.p – výměra 7 023 m²; počet RD 6
 - Z8.79b BO.2.24.60.p – výměra 3 223 m²; počet RD 3
 - Z8.79c BO.2.30.50.p – výměra 3 305 m²; počet RD s občanským vybavením 3
 - Z8.79d BO.2.24.60.p – výměra 6 314 m²; počet rodinných domů 5
 - Z8.79e BO.2.24.60.p – výměra 1 773 m²; počet rodinných domů 2
 - (+ 3 na stabilizované ploše)
- **Z8.89 BO.2.20.60.p** „Irkutská – soustředné individuální bydlení“, obytná lokalita ve střední části řú. částečně zasahující do zastavěného území obytné a rekreační zástavby, ve vazbě na částečně připravenou technickou infrastrukturu bez přímé vazby na územně stabilizovanou novou hlavní obslužnou komunikaci, uspokojení zájmu o individuální bydlení v souladu s požadavkem dosažení výhledové velikosti města; dotčené pozemky parc. č. 356/1, 357, 360/1, 361/2, 383/2, 383/3, 383/4, 383/5, 383/7 v k.ú. Karlínky,
- lokalita je dělena na 7 regulačních bloků, jejichž souhrnná výměra je oproti celé zastavitelné ploše zmenšena o vložená / rozšířená veřejná prostranství na 27.6646 m², což umožňuje upravit koeficient zastavění pro bloky:
 - Z8.89a BO.2.24.60.p – výměra 5 343 m²; počet RD 7
 - Z8.89b BO.2.24.60.p – výměra 5 640 m²; počet RD 10
 - Z8.89c BO.2.30.50.p – výměra 1 125 m²; počet RD s občanským vybavením 2
 - Z8.89d BO.2.24.60.p – výměra 4 034 m²; počet rodinných domů 6
 - Z8.89e BO.2.24.60.p – výměra 2 345 m²; počet rodinných domů 3
 - Z8.89f BO.2.24.60.p – výměra 7 280 m²; počet rodinných domů 7
 - Z8.89g BO.2.24.60.p – výměra 1 881 m²; počet rodinných domů 1

- **Z8.106 BO.2.15.70.p** „Klidná – soustředné individuální bydlení“, obytná lokalita v jižní části řú. navazující na obytnou a rekreační zástavbu, ve vazbě na částečně připravenou technickou infrastrukturu bez přímé vazby na územně stabilizovanou novou hlavní obslužnou komunikaci, uspokojení zájmu o individuální bydlení v souladu s požadavkem dosažení výhledové velikosti města; dotčené pozemky parc. č. 342/1, 342/20, 344/1 v k.ú. Karlínky,
- lokalita je dělena na 2 regulačních bloky, jejichž souhrnná výměra je oproti celé zastavitelné ploše zmenšena o vložena / rozšířena veřejná prostranství na 7.159 m², což umožňuje upravit koeficient zastavění pro bloky:
 - Z8.106a BO.2.17.70.p – výměra 2 763 m²; počet RD 3
 - Z8.106b BO.2.17.70.p – výměra 4 395 m²; počet RD 3.
- **Regulační blok Z8.140.DS** „Nová Volgogradská – páteřní obslužná komunikace“. Hlavní obslužná komunikace (místní komunikace funkční skupiny C, specifikace MO2 11/7/50), která zajistí propojení širšího obytného území i rozvíjející se výrobní zóny směrem k centru města k napojení v ulici Americká a směrem k okraji města k napojení na sběrnou obvodovou komunikaci. V souladu s ÚPL zajistí vykoupění rekreační zahrady p.p.č. 373, 374 v k.ú. Karlínky pro potřeby navržené komunikace Z8.140.DS – není graficky vymezen.
- **Regulační blok P8.132.ZS** „Irkutská – propojení pásu sídelní zeleně“. V souladu s ÚPL zajistí vykoupění rekreační zahrady p.p.č. 371, 372 v k.ú. Karlínky pro potřeby propojení pásu sídelní zeleně v souběhu s navrženou komunikací Z8.140.DS a údolní nivou bezejmenné vodoteče s linií vzrostlých dřevin – výměra 1.034 m².

nad rámec ÚPL:

Z8.148.RI.1.5.90.p „Nová Volgogradská – rekreační bydlení“, rekreační lokalita navazující na zastavěné území obytné a rekreační zástavby, ve vazbě na připravenou infrastrukturu, uspokojení zájmu o rekreační zahrádky a rozšíření obytného pozemku navazujícího RD, dotčené pozemky parc. č. 377/3 v k.ú. Karlínky,

- lokalita je dělena na 3 regulační bloky:

Z8.148a.RI.1.5.90.p – výměra 686 m²; počet RD 0, počet zahradních altánů 0,

Z8.148b.RI.1.5.90.p – výměra 3.209 m²; počet zahradních altánů 8

Z8.148c.RI.1.5.90.p – výměra 1.906 m²; počet zahradních altánů 5

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

- VP v dalších stupních projektové přípravy prokázat způsob vymezení veřejných prostranství na celé ploše vč. návaznosti na širší území
- TI v dalších stupních projektové přípravy prokázat řešení vnitřní technické infrastruktury na celé ploše vč. návaznosti na širší území
- IN v dalších stupních projektové přípravy prokázat řešení napojení celé plochy na celoměstské / sektorové dopravní a technické vybavení
- OK v dalších stupních projektové přípravy vytvořit podmínky pro umístění přilehlých navržených komunikací vč. křižovatkových napojení, úseků tramvajových tratí, bezmotorové dopravy a doprovodné zeleně
- H2 prokázat dodržování hygienických limitů hluku z rozvojových ploch pro dopravu, výrobu, obchod a zábavní aktivity při umísťování staveb v budoucích chráněných:
- H3 prokázat dodržování hygienických limitů hluku z rozvojových ploch pro dopravu, výrobu, obchod a zábavní aktivity při umísťování staveb ve stávajících chráněných venkovních prostorech staveb
- VPS plocha byla vymezena pro umístění veřejně prospěšné stavby

ŘEŠENÍ ZÁKLADNÍCH POTŘEB MĚSTA

- Navržené řešení vychází z analýzy problémů, potenciálů a bariér území. Terén lokality má homogenní tvar, východní orientaci s výhledy na město a mírné zastínění Ještědským hřbetem. Podkladem pro způsob dělení na uliční bloky a stavební pozemky je pak především majetkoprávní uspořádání, jehož respektování je základem realizovatelnosti navržené koncepce.
- Podstatným vstupem do koncepce je rovněž umístění hlavní obslužné komunikace „Nová Volgogradská“ územním plánem včetně souběžného zeleného pásu, který přirozeně dělí lokalitu na jižní a severní část. Stavební regulační čáry jsou vymezeny při respektování nepřekročitelných limitů využití území, nejsou navržena uvolnění území od nadzemních vedení technické infrastruktury.
- Při návrhu územní studie byla provedena pracovní analýza různých typologií a jejich možné aplikování na území. Výsledkem je návrh zástavby dvou doporučených typů samostatně stojících rodinných domů a dvojdomů velikosti odpovídající zde se vyskytující stavbám. Objekty RD jsou dispozičně prověřeny s tím, že graficky dokumentované půdorysy využívají (ne zcela) dostupného koeficientu zastavění, možností oslunění a výhledů do navazující rekreační krajiny.
- Návrh 64 nových RD odpovídá demografické analýze provedené pro ÚPL, ze které vyplynula opodstatněnost zařazení předmětné lokality do zastavitelných ploch s orientační kapacitou 75 RD.
- Územní studie je vypracována s prvky regulačního plánu (regulační čáry, výšky) – viz následující kapitola.
- Odůvodněním prostorové struktury relativně pravidelně uspořádané zástavby RD jsou vstupní podmínky homogenní konfigurace mírného východního svahu řešeného území a dosavadní charakter zástavby širšího území s relativně pravoúhloú strukturou urbanistických bloků a místních komunikací.
- Hierarchizace prostorů zástavby rodinnými domy se omezuje na veřejné a soukromé prostory, přičemž kromě k pobytu a rekreaci využitelných komunikací a charakteru obytné zóny se navrhuje 2 významnější samostatná veřejná prostranství v jižní a severní části lokality.
- Územní studie v řešeném území vytváří tři relativně samostatné skupiny obytných pozemků přirozeně navazujících na realizovanou zástavbu ulic Volgogradská, Irkutská a Klidná, z nich každá je fakticky neprostupná, avšak spolu s podmiňujícími komunikacemi obnovují prostupnost celé širší lokality.
- Lokalita je koncipována s vícenásobným dopravním připojením na síť málo významných městských komunikací Volgogradská, Irkutská a Klidná s umožněnou veřejnou pěší prostupností do navazující rekreační krajiny, navrhuje se podmíněnost realizací související části nové významné obslužné komunikace „Nová Volgogradská“, pro niž územní studie zajišťuje volný koridor.
- Lokalita vzhledem ke svému rozsahu, charakteru proluky v zastavěném území a k respektování pásu sídelní zeleně vymezeného ÚPL nenarušuje koncepci krajinné zeleně ÚPL, vnitřní kostru sídelní zeleně tvoří především uliční zelené pásy s možností umístění vjezdů na pozemky, návštěvnického parkování a uličních stromořadí.
- Prostorově významnější dřeviny dotváří pás sídelní zeleně podél navržené hlavní obslužné komunikace a místní vodoteče dělí lokalitu na severní a jižní část a obě hlavní veřejná prostranství s mlatovým povrchem, místy pro sousedské setkávání, výhledy a osluněním, dětskými hřišti, prolézačkami, hřišti (petang), lavičkami, altány, pítky, stanovišti pro sběr tříděného odpadu a vybranými objekty RD pro přednostní umístění integrovaného občanského vybavení.

- Přestože širší oblast zažívala v posledních letech masivní výstavbu rodinných domů a s tím spojený nárůst obyvatel, dosud nebylo Statutárním městem Liberec (SML) prakticky řešeno koncepčně připravené nejen dopravní napojení, ale i umístění adekvátního občanského vybavení. Tento deficit nelze řešit v dotčené lokalitě vzhledem k jejímu rozsahu a poloze.
- Dopravní koncepce popsaná v samostatné kapitole vychází především z umístění a výhledové realizace nové hlavní obslužné komunikace a z možností napojení nové zástavby na stávající limitované městské komunikace, uspořádání vnitřních komunikací s respektováním vlastnických držeb a zajištění obytného charakteru veřejných prostranství.
- Lokalita není napojena na systém MHD, okrajově se jí dotýkají izochrony 800 m zastávek autobusové a tramvajové dopravy v ulicích Kubelíkova a Ještědská. Výhledové vybudování hlavní obslužné komunikace „Nová Volgogradská“ a sběrné obvodové komunikace umožní zavést do lokality autobusovou linku DPMLJ, pro kterou jsou v ÚS umístěny zastávkové zálivy.
- Územní studie navrhuje maximální retenci dešťových vod na vlastních obytných pozemcích a jejich řízené odvádění ze zpevněných částí veřejných prostranství se zdržením v nové retenční nádrži a vsakováním na navazujících pozemcích krajinné zeleně.

E PODMÍNKY FUNKČNÍHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

FUNKČNÍ USPOŘÁDÁNÍ

Lokalita ÚS Irkutská – Volgogradská je koncepčně řešena jako dokončení významné vnitroměstské proluky čistě obytného území vytvořené v rozvojovém území Liberce bezpečnostním pásmem VTL plynovodu a podmíněností výstavby prověřením podrobnou dokumentací – územní studií.

Z hlediska uplatnění principů příměstské zástavby rodinných domů je lokalita využita pro bydlení v samostatně stojících rodinných domech případně ve specifické části území i v rodinných dvoj domech v souladu s podmínkami využití ploch danými ÚPL.

Pomocí rodinných domů je dotvářena struktura uličních obytných bloků tak, aby i při uvedených omezeních byly vytvořeny dílčí kompaktní uliční prostory obytných ulic a uvolněný prostor pásu sídelní zeleně, jehož část je s podmínkou změny ÚPL navržena pro rekreační zahrádky.

Kromě pozemků hlavní funkce lokality bydlení se navrhuje na úkor části pásu sídelní zeleně vymezeného v ÚPL nad jeho rámec pozemky rekreace individuální – zahrádek s umožněním výstavby minimalizovaných zahradních domků.

Souvislý pás zeleně mezi severní a střední částí lokality je s ohledem na očekávané zájmy vlastníků pozemků navržen k veřejnému využití jako doplňkové neohrazené veřejné prostranství v těžišti lokality vhodné pro venčení psů, pouštění draků, pálení ohňů, resp. míčové hry, což nevylučuje zemědělskou činnost pro údržbu krajiny.

Blok zeleně východně střední a jižní části lokality s ohledem na očekávané zájmy vlastníků je navržen jako vyhrazená sídelní zeleň, která umožňuje ohrazení pro chov hospodářských zvířat a jinou zemědělskou činnost respektující těsnou návaznost na obytnou zástavbu.

Studie navrhuje funkční členění pozemků v souladu s novým ÚPL.

Po detailním rozdělení rozvojových ploch ÚPL Z8.79 BO.2.20.60.p, Z8.89 BO.2.20.60.p, Z8.106 BO.2.15.70.p, Z8.140.DS část a P8.132.ZS na vlastní obytné a rekreační uliční bloky / pozemky, komunikace a sídelní zeleň územní studie na řešeném území v majetku různých subjektů o výměře 110.953 m² vymezuje:

- 55.990 m² rozvojových pozemků pro bydlení v RD s kapacitou 64 nových RD o průměrné velikosti stavebního pozemku 875 m²,
- 5.640 m² rozvojových pozemků rekreačních zahrádek s kapacitou 14 nových zahradních domků o průměrné velikosti zahrádky 403 m²,

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

POZEMKY BYDLENÍ VŠEOBECNÉ	BO
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
trvalé bydlení - rodinné domy	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
areálové (vyhrazené) komunikace, sídelní (soukromá) zeleň, zařízení denní rekreace	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	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
	specifické podmínky:
provozovny občanského vybavení	souvisí bezprostředně s hlavní obytnou funkcí
samostatné skleníky	součást zahrad, započítávají se do Kn
liniové stavby technické infrastruktury	souvisí bezprostředně s provozem města
oplocení	
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
zejména využití, u kterého existuje riziko, že: naruší pohodu bydlení a kvalitu prostředí plochy bydlení	

REKREACE INDIVIDUÁLNÍ	RI
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
individuální rekreační bydlení – zahradní domky rekreační a volnočasové aktivity – sady, pěšební plochy	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
areálové (vyhrazené) komunikace sídelní (soukromá) zeleň	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	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
	specifické podmínky:
samostatné skleníky	součást zahrad, započítávají se do Kn
liniové stavby technické infrastruktury	souvisí bezprostředně s provozem města
oplocení	v souladu s ochranou krajinného rázu
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
zejména využití, u kterého existuje riziko, že: naruší pohodu bydlení a kvalitu prostředí plochy rekreace	

POZEMKY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ	PP
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
silniční doprava - zejména místní komunikace II. a III. třídy	
bezmotorová doprava, shromažďování - zejména místní komunikace IV. třídy, návsi, náměstí	
veřejná zeleň	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
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	
<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>	

POZEMKY ZELENĚ SÍDELNÍ	ZS
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
doprovodná a ochranná zeleň tvořící nedílnou součást celoměstského systému – zejména podél komunikací, umožňující dopravní připojení přiléhajících ploch	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
extenzivně upravená veřejně přístupná pobytová zeleň – pobytové louky, víceúčelová nekrytá přírodní hřiště bez zvláštního vybavení	
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 krajinného charakteru se zvýšeným zastoupením staveb pro technické vybavení, rekreační a sportovní činnosti, dětská hřiště,...	<p>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</p>
vodní plochy	do 2000 m ²
liniové stavby technické infrastruktury	souvisí bezprostředně s provozem města nenaruší krajinný ráz
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
<p>zejména využití, u kterého existuje riziko, že: naruší kvalitu prostředí plochy zeleně naruší celistvost a funkčnost plochy zeleně</p>	

PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ

I přes venkovské umístění a původní venkovský charakter zástavby Karlinek je nová parcelace a zástavba lokality je navržena v předměstském charakteru. Důvodem je plné zapojení Karlinek a obdobných venkovských základů Liberce do urbanistické struktury města, které vedlo k vytvoření nové relativně pravoúhlé blokové struktury ploch dělených relativně pravidelnou avšak prostorově nedostatečnou kostrou místních cest.

Řešená lokalita je prostorově vymezená okraji dosavadní obytné zástavby – zastavěného území, navrženou hlavní místní komunikací probíhající souběžně s pásem sídelní zeleně je jasně rozdělena na jižní a severní část. Vzhledem k umístění výhledové zastávky MHD a drobné lokality rekreačních zahrádek v zeleném pásu na styku obou částí se toto místo jeví jako uzlový bod celé lokality, do něhož jsou napojeny hlavní přístupové komunikace a orientováno veřejné prostranství severní části.

Pravidelná blokovaná struktura severní části vyplňuje prostor mezi hlavní obslužnou komunikací „Nová Volgogradská“ a stávající Volgogradskou ulicí tak, aby byly pro zástavbu zpřístupněny i zadní části jejich velkých zahrad.

Střední část lokality je vzhledem k ucelenému vlastnictví a ujasněnému záměru navržena pro pravidelnou kompaktní skupinu rodinných dvojdomů na minimalizovaných pozemcích odpovídajících předměstské zástavbě a umístění v těžišti celé lokality. Přes druhé veřejné prostranství na ni navazuje opět relativně pravidelná řídkší parcelace navazující na členitý okraj stávající zástavby Klidné ulice.

Z popudu vlastníka pozemků je část pásu sídelní zeleně vymezeného ÚPL nad jeho rámec navržena pro rekreační zahrádky napojené na hlavní přístupovou komunikaci so jižní části lokality s tím, že západní zahrada je rozšířením obytného pozemku vlastníka bez možnosti výstavby dalšího RD a podél hlavní obslužné komunikace zůstane pás veřejně přístupné sídelní zeleně o minimální šíři 20 m.

Podmínky prostorového uspořádání jsou dány územním plánem Liberec v jednotlivých regulačních blocích takto (0. pozice (Z, P) – plocha změn Zastavitelná, Přestavba, 1. pozice (8) – číslo sektoru, 2. pozice (79, 89, 106, 140, 132) – pořadové číslo plochy změn, 3. pozice (BO, RI, DS, ZS) – funkce plochy s rozdílným způsobem využití – bydlení všeobecné (BO), rekreace individuální (RI), doprava silniční (DS), zeleň sídelní (ZS), 4. pozice (1, 2) – výšková hladina, 5. pozice (5, 15, 20) – koeficient zastavění nadzemními stavbami (Kn), 6. pozice (60, 70, 90) – koeficient zeleně (Kz), 7. pozice (p) – charakter zástavby – zástavba předměstská.

- Územní studie řeší umístění staveb rodinných domů v rámci regulačních uličních a stavebních čar.
- Uliční čáry definují rozhraní uličních regulačních bloků, oddělují stavební pozemky od veřejných prostranství a definují umístění oplocení.
- Stavební regulační čáry vymezují v rámci uličního bloku, resp. stavebního pozemku prostor pro umístění staveb jak vůči veřejnému prostranství, tak vůči vnitrobloku nebo sousedním pozemkům,
stavební regulační čáru volnou nelze překročit, avšak zástavba nemusí zasahovat až k ní,
stavební regulační čáru pevnou rovněž nelze překročit, avšak min. 1/6 obvodu objektu musí zasahovat až k ní,
RD jsou umístovány tak, aby tvořily stavební čáru, která přispěje k definování urbánního prostoru a pobytového charakteru obytných ulic, od koridoru hlavní obslužné komunikace jsou i z důvodu protihlukové ochrany oddáleny.
- Minimální odstup stavebních regulačních čar od veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace, je 3,5 m, v dostatečných prostorových podmínkách 6,0 m, vrata do garáží musí být vzdálena od uliční čáry 6,0 m, minimální odstup stavebních regulačních čar od sousedních pozemků je 3,5 m, minimální vzájemná vzdálenost samostatných RD 10 m.

- Koeficient zastavění (Kn) nadzemními stavbami, který určuje výměru části regulačního bloku (přiměřeně i pozemku), která může být zastavěna nadzemními stavebními objekty, je respektován dle regulačních bloků ÚPL 15% (Z8.106) resp. 20% (Z8.79, Z8.89).

V zájmu podpory umístění občanského vybavení v RD ve vyčleněných uličních blocích Z8.79c a Z8.89c je Kn navýšen na 25% při využití rezervy celého urbanistického bloku.

Pro uliční bloky Z8.148a, Z8.148b a Z8.148c navržené nad rámec ÚPL je stanoven Kn 5% za účelem zajištění uspokojení pouze nezbytných potřeb uživatelů zahrádek.

- Koeficient zeleně (Kz), který určuje výměru části regulačního bloku (přiměřeně i pozemku), kterou musí zaujímat zeleň (viz ÚPL) resp. přirozená vodní plocha, bude respektován dle regulačních bloků ÚPL 70% (Z8.106), resp. 20% (Z8.79, Z8.89) a v této hodnotě uplatněn na každém stavebním pozemku.

V zájmu podpory umístění občanského vybavení v RD ve vyčleněných uličních blocích Z8.79c a Z8.89c je Kz snížen na 50% při využití rezervy celého urbanistického bloku.

Pro uliční bloky Z8.148a, Z8.148b a Z8.148c navržené nad rámec ÚPL je stanoven Kz 90% za účelem zajištění základní funkce zahrádek integrovaných do pásu sídelní zeleně.

- Výměra části stavebního pozemku, zbývající do 100%, může být zpevněna komunikacemi, terasami, bazény bez zastřešení apod.
- Výšková hladina zástavby bude přizpůsobena terénním podmínkám a stávající zástavbě v okolí, přičemž přípustné je max. 1 podzemní podlaží případně částečně vystupující nad terén, 2 nadzemní podlaží a 1 zakončující podlaží umožňující s ohledem na nízký koeficient zastavění objem max. 80% nižšího podlaží zakončený plochou nebo sedlovou střechou s hřebenem rovnoběžným s delší stranou půdorysu – v celkovém součtu max. 10 m mezi nejnižším bodem upraveného terénu a nejvyšším bodem hlavní konstrukce stavby v souladu s ÚPL.
Pro zahradní domky je přípustné max. 1 podzemní podlaží případně částečně vystupující nad terén, 1 nadzemní podlaží a 1 zakončující podlaží umožňující s ohledem na nízký koeficient zastavění objem max. 70% nižšího podlaží zakončený sedlovou střechou s hřebenem rovnoběžným s delší stranou půdorysu – v celkovém součtu max. 7 m mezi nejnižším bodem upraveného terénu a nejvyšším bodem hlavní konstrukce stavby.
- Navrhují se rodinné domy předměstského charakteru v maximálně pravidelném uspořádání umožněném konfigurací terénu a limitními ochrannými pásmy. Jedná se o samostatně stojící objekty rodinných domů nebo dvojdomů malého měřítka s orientací podélné osy přizpůsobenou v ÚS doporučenému uspořádání.
- Na pozemcích soustředěných v relativně pravidelném uspořádání převažují obytné zahrady s výrazným uplatněním uměle koncipované sídelní zeleně.
- Stavby RD budou ctít ráz okolní krajiny, kontext a měřítko zde převažující novodobé zástavby i kvality architektonického detailu.
tvar stavebních objektů se podrobněji nedefinuje s tím, že vyloučeny jsou srubové stavby všech typů a RD typu „bungalov“ s 1 NP a šikmou střechou o sklonu menším než 40°, které jsou v místním prostředí cizorodým prvkem,
- Připouští se ploché, sedlové i pultové střechy, v případě návrhu rovných a pultových střech se doporučují řešit jako zelené.
- Nároky na přesun zemních hmot a budování opěrných zdí budou omezeny na nutné navázání úrovní zde nepříliš členitého terénu na jednotlivá podlaží RD tak, aby RD nebyly umístovány na předem vyrovaný terén.
- Doplnkové stavby (např. přístřešky pro uskladnění náradí), které budou umístěny v zadní části pozemků, ne směrem do hlavního uličního prostoru, musí být v estetickém i proporčním souladu se stavbou hlavní.

- Oplocení směrem do veřejného prostranství se navrhuje bez nadzemní podezdívky s minimální mírou transparentnosti 40% do výšky max. 1,5m. (nevztahuje se na živé ploty doplněné řídkým pletivem), mezi jednotlivými pozemky postačí drátěné pletivo.
- Na fasády budou použity nátěry lomených odstínů přírodních barev nebo obklady přírodními materiály v přirozeném zbarvení.
- Mimo stavební pozemky řešené koeficientem zeleně budou zpevněné plochy veřejných prostranství minimalizovány, ve vhodných případech budou použity vysoce vody propustné povrchy.
- Uspořádání vnitřního uličního prostoru určeného pro smíšený provoz pěších a vozidel je utilitární, v doprovodných pásech je lemován jednostrannou alejí drobných dřevin a další okrasnou zelení keřových porostů nekolidující s vjezdy na pozemky, výhybnami, parkovacími místy a ochrannými pásmy místních inženýrských sítí.

Detailní řešení uspořádání veřejných prostranství je s ohledem na regulaci zástavby stavebními regulačními čarami a s tím spojené pouze doporučené umístění stavebních objektů přesunuto do dalších stupňů projektové přípravy, která bude řešena již v spolupráci s konkrétními stavebníky.

- Na plochách pro bydlení se stanovuje požadavek zajistit při respektování platnosti ČSN 73 6110 pro obyvatele min. 1 stání / 100 m² CUP bytů v rodinných domech + pro návštěvníky 1 stání / 1 000 m² CUP bytů v rodinných domech.
- Parkovací stání osobních automobilů budou řešena na vlastním pozemku, garáže budou z důvodů tepelně technických samostatné, avšak z důvodů uživatelského komfortu a proporcí staveb stavebně propojené s domem.
parkování návštěvníků lokality je možné podle jejich charakteru na vlastních pozemcích RD nebo na zelených pásech s parkováním v rámci vymezených dopravně zklidněných komunikací, vzhledem k vypočtené potřebě pro 64 nových RD cca 13 návštěvnických stání je z Výkresu dopravy (3) zřejmý podstatně vyšší potenciál parkovacích pásů.
- Stanoviště popelnic budou řešena na vlastním pozemku formou kiosků zabudovaných do kompaktní části oplocení spojené s kiosky inženýrských sítí a upevnění vstupních bran.
- Místa pro sběr tříděného odpadu jsou umístěna na veřejných prostranstvích v těžištích částí lokality tak, aby byla dobře dostupná, avšak nenarušovala pobytovou kvalitu veřejného prostoru.
- Sjezdy na pozemky budou navrženy tak, aby byl minimalizován zábor půdy.
- Výstavbou nesmí dojít k narušení hydrologických a odtokových poměrů území.
- Koncept lokality je nově zajištěna pěší prostupnost územím v návaznosti na navazující území pásu sídelní zeleně mezi Ještědským hřbetem a nádrží SEBA.

F NÁVRH ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

ŠIRŠÍ VZTAHY

Lokalita ÚS Irkutská – Volgogradská je značně nedostatečně definována prvky vyšší dopravní kostry – prostorově stísněnými ulicemi Irkutská (úsek mezi Karlinskou a Strakonickou) a Klidná a prostorově dostatečnou, ale stavebně neuspořádanou ulicí Volgogradská, kterou lze dočasně považovat za hlavní přístup do lokality od města (ulice Kubelíkova).

Tato špatná prostupnost a napojení celé lokality na nekapacitní komunikace je jedním z hlavních důvodů k řešení územní studie, která potvrzuje a upřesňuje návrhy ÚPL na systémové řešení širšího území napojením na sběrnou obvodovou komunikaci probíhající západně od lokality po úpatí Ještědského hřbetu a k ní připojenou hlavní obslužnou komunikaci „Nová Volgogradská“, která ji propojuje s Kubelíkovou ulicí a dělí řešenou lokalitu na severní a jižní část.

Minimální návrhová kategorie hlavní obslužné komunikace v úseku přilehlém k řešenému území je navržena MO2 11/7/50 s minimálně jednostranným chodníkem.

Realizace hlavní obslužné komunikace vč. nezbytného výkupu dvou zahrádek u Irkutské ulice stejně jako sběrné obvodové komunikace je zajištěná v ÚPL formou veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury. S ohledem na rozsah a náročnost těchto dopravních staveb a jejich postavení v portfoliu nutných dopravních investic SML nejsou tyto páteřní komunikace zařazeny jako celek územní studií mezi stavby podmiňující realizaci výstavby RD v řešené lokalitě s výjimkou úseku „Nová Volgogradská“ přimknutého k severní části řešené lokality.

Z tohoto důvodu bylo zpracováno jako příloha ÚS samostatné Dopravní posouzení záměru výstavby RD v lokalitě ÚS Irkutská – Volgogradská (Jaroslav Pivrnec, 2023), které prokázalo, za jakých podmínek lze navržených 64 RD připojit na stávající dopravní síť Karlinek a širšího území. To však nevyklučuje zacílení SML k vybudování sběrné obvodové komunikace a hlavní obslužné komunikace „Nová Volgogradská“ v souvislosti s významnějšími investičními akcemi.

Závěry posouzení jsou:

- v lokalitě je možná výstavba objektů pro rodinné bydlení v rozsahu limitovaném hranicí generovaných 74 vozidel (37 RD odpovídá aktuálně projevenému zájmu o výstavbu v lokalitě) přímo vázaných pro výstavbu + vozidla návštěvnická a služby bez potřeb řešení dopadů na stávající dopravní síť (do tohoto rozsahu je stávající dopravní síť kapacitně vyhovující),
- dle zjištění nehodovosti v porovnání výše uvedeného přetížení / limitu lze konstatovat nehodovost nízkou a bez dopadů a potřeb řešení,
- při výstavbě objektů dle celkového návrhu nad limitní potřeb uvedených vozidel je nutné (dle konkrétního počtu a rozsahu výstavby) řešit dopravně stavební i provozní stav stávajících komunikací s cílem zvýšení dopravní propustnosti nebo provést výstavbu nových komunikací zajišťujících vyhovující dopravní napojení lokality (v rozsahu dle územního plánu).

DOPRAVNÍ SÍŤ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

S ohledem na výhledový charakter hlavní obslužné komunikace bude aktuální dopravní obsluha řešeného území využívat stávajících místních komunikací, které budou stavebně, a pokud to vlastnické vztahy dovolí, prostorově upraveny v souladu s „Dopravním posouzením záměru výstavby RD v lokalitě ÚS Irkutská – Volgogradská“ (Jaroslav Pivrnec, 2023), které je nedílnou přílohou této územní studie.

Severní část lokality bude připojena k ulici Volgogradská krátkým úsekem nové komunikace umístěné v trase neexistující ulice U Kulturního domu. Bloková struktura zástavby lokality bude obsluhována pravoúhloú kostrou místních komunikací v kategorii MO2 8,5/4,5/20 charakteru obytná zóna s doprovodnými zelenými pásy umožňujícími umístění vjezdů na pozemky, výhyben a pohotovostního parkování. Do této kostry bude zahrnut i dílčí úsek hlavní obslužné komunikace „Nová Volgogradská“ v kategorii MO2 11/7/50 přiléhající k zástavbě lokality.

Druhé napojení severní části lokality bude možné po vybudování dalšího úseku hlavní obslužné komunikace „Nová Volgogradská“ pokračujícím západním směrem k napojení v Irkutské ulici, který podmiňuje zástavbu střední a jižní části lokality.

Z tohoto úseku hlavní obslužné komunikace „Nová Volgogradská“ bude odpojována opět relativně pravoúhlá kostra místních komunikací v kategorii MO2 8,5/4,5/20 charakteru obytná zóna s doprovodnými zelenými pásy umožňujícími umístění vjezdů na pozemky, výhyben a pohotovostního parkování, obsluhující zástavbu jižní a střední části lokality.

Sekundárním napojením střední části lokality a primárním napojením jižní části lokality bude krátký úsek nové komunikace vedené po pozemcích p.č. 357 a 361/2 k ulici Irkutská. Vnitřní dopravní kostra jižní části lokality bude na jižním okraji zakončena obratištěm s pokračujícím pěším propojením do ulice Strakonická. Sekundárním napojením jižní části lokality pak bude propojení její vnitřní kostry do ulice Klidná.

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

Hlavní dopravní prostor vozovek dopravně zklidněných komunikací zaujímá 4,5 m, chodníky se nenavrhují, případné vyhýbání a objíždění vozidel je možné v celé trase u vjezdů na pozemky nebo ve výhybnách v doprovodných zelených pásích s možností pohotovostního parkování.

Bezmotorová doprava je součástí hlavního uličního prostoru. Návrhová rychlost je 20 km/h – režim „obytná zóna“.

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

Navržené prostorové uspořádání a stavebnětechnické řešení komunikací umožní dosáhnout veškeré zástavby v lokalitě vozidly těžké požární techniky, záchranných složek i „technologické dopravy“ (výstavba, odpady, stěhování apod.).

Součástí územní studie jsou vzorové příčné řezy jednotlivých komunikací.

BEZMOTOROVÁ DOPRAVA, MHD

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

Při stavebním uspořádání komunikací v lokalitě jako „obytná zóna“ je obecně zajištěn bezpečný obousměrný průchod a průjezd pro všechny účastníky provozu vč. bezmotorové dopravy řešeným územím. Ten je doplněn v důležitých směrech o čisté pěší propojky k sousední zástavbě i do navazující rekreační krajiny:

- umístění stezky pro pěší a cyklisty do prostoru ulice U Kulturního domu,
- propojení veřejného prostranství severní části lokality s ulicí Volgogradská,
- propojení střední části lokality s budoucí ulicí „Nová Volgogradská“ směrem k centru města,
- návaznost na ulici Klidná pásem sídelní zeleně směrem k nádrži SEBA,
- propojení jižní části lokality z obratiště do ulice Strakonická.

Z hlediska MHD není řešené území v současné době obsluženo, okrajově se ho dotýkají izochrony 800 m ze zastávek autobusové a tramvajové dopravy DPMLJ v ulicích Kubelíkova a Ještědská. Výhledové vybudování hlavní obslužné komunikace „Nová Volgogradská“ a sběrné obvodové komunikace umožní zavést do lokality autobusovou linku DPMLJ, pro kterou jsou v ÚS umístěny zastávkové zálivy.

Zastávka se navrhuje v těžišti lokality na společném přístupu do severní a střední části se zohledněním obsluhy i stávající zástavby tak, že docházková vzdálenost do všech míst řešené lokality nepřesahuje cca 300 m, což je dostatečně motivující pro využití MHD na úkor IAD.

DOPRAVA V KLIDU

Trvalá odstavná stání a garáže residentů v počtu 128 stání budou řešena ve stavebních objektech integrovaných nebo připojených k objektům RD nebo volně umístěná na pozemcích k nim příslušejících. Parkovací stání pro vozidla návštěvníků lokality v počtu převyšujícím požadavky ÚPL (13) a ČSN i nad rámec potřeb vlastních bytů jsou umožněna v rámci doprovodných zelených pásů s možností parkování.

HLUK Z DOPRAVY

Rozvojová lokalita není zasažena hlukem ze stávajících dopravních koridorů. Rozsah hlukové izofony generované hlukem z budoucí sběrné obvodové komunikace podle posouzení provedeného pro ÚPL je zakreslen ve Výkresu dopravy (3), nezasahuje do ploch pro bydlení a nebude pro navržené stavební pozemky vyžadovat hlukové posouzení chráněných prostorů. Rozsah hlukové izofony generované hlukem z budoucí pátevní obslužné komunikace „Nová Volgogradská“ nepřesahuje koridor pro ni vymezený.

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

Pitná voda						
Denní potřeba vody		obyvatelstvo	100	l/os.den		
		vybavení	10	l/os.den		
Denní potřeba vody		obyvatelstvo	110	l/os.den		
Koeficient denní nerovnoměrnosti		Kd =	1.5			
Koeficient hodinové nerovnoměrnosti		Kh =	2.1			
Počet obyvatel (EO)		RD	5	EO		
Průmyslové a obslužné plochy		zaměstnanci	70	l/os.den		
				potřeba vody		
OBJEKT	počet jednotek, m ²	celkem (EO, ZAM.)	denní pr. m ³ /den	denní max. m ³ /den	max.hod. l/s	max.hod. l/s
RD-návrh	64	320	35,20	52,80	0,60	1,28
občanské vybavení-návrh	-	-	-	-	-	-
průmysl-návrh	-	-	-	-	-	-
Celkem	64 BJ	320	35,20	52,80	0,60	1,28

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

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

V kontaktu s řešeným územím jsou po jeho obvodu vedeny rozváděcí vodovodní řady v ulicích Volgogradská (PVC110) ve špatném technickém stavu, Strakonická (odbočka PE63) nekapacitní, Irkutská – nevhodnější s předpokladem zokruhování, U Kulturního domu a Klidná – vhodný bez možnosti propojení do řadu v Irkutské.

Vodojemy Liberec – Ještědský, resp. Liberec – Dolní Hanychov jsou dostatečně kapacitními zdroji pitné vody pro řešené území, které představuje jedno tlakové pásmo, avšak jejich systémy není žádoucí propojit.

V uliční síti jednotlivých částí lokality budou z řadu v Irkutské ulici bez propojení různých úseků stávajících vodovodů realizovány nové zokruhované uliční řady z trub plastových HDPE 90, jednotlivé vodovodní přípojky k RD budou provedeny v profilu PE 32.

Napojení přípojek na nový veřejný vodovod bude řešeno vždy v přímém úseku vodovodního řadu navrtávací armaturní sestavou se zemním uzávěrem. Ukončení přípojky na pozemku bude řešeno vodoměrovou sestavou osazenou v šachtě za hranicí pozemku (za oplocením), případně bude vodoměr umístěn v RD při splnění podmínek daných standardy provozovatele.

Na navrženém veřejném vodovodu budou dle požadavku provozovatele osazeny v potřebném počtu provozní hydranty DN 80, z nichž vybrané budou sloužit HZS.

Na vodovodu bude provedena taková zkouška při přetlaku 1,5 MPa. Před uvedením do provozu bude provedena dezinfekce vodovodu.

Nepřipouští se individuální zásobování pitnou vodou.

KANALIZACE

Bilance odpadních splaškových vod odpovídá bilanci pitné vody.

V řešené lokalitě se nenachází kanalizační systém, nejbližší stokou odvádějící odpadní vody na centrální čističku odpadních vod Liberec – Růžodol je uliční stoka v Americké ulici vyvedená ze štolý kanalizačního sběrače „B“ přes kmenovou stoku „XI“ v Hanychovské ulici, zakončená před železniční tratí na Česku Lípu cca 900 m od hranice řešené lokality.

Na tuto splaškovou kanalizaci mohou být v souladu s ÚPL napojeny stavební pozemky řešené lokality ve chvíli, kdy realizace jejího mezilehlého gravitačního úseku – VPS technické infrastruktury VT-8.1.IK – se stane ekonomickou díky napojení dalších rozvojových ploch na její trase vč. průmyslové zóny a komunikace „Nová Volgogradská“, do níž bude uložena.

Zakončení stoky ve Strakonické ulici je sice blíže, ale morfologicky (sklony, překonání vodoteče) a majetkoprávně (nepropojenost veřejných prostranství) je nevýhodné a do ÚPL proto nebylo zařazeno.

Proto se v celé řešené lokalitě připouští v souladu s postupně vydávanými povoleními stavebního úřadu pro zástavbu navazujících ploch individuální likvidace odpadních vod v DČOV. Přečištěné odpadní vody by musely být zasakovány na jednotlivých pozemcích na základě hydrogeologického posouzení, které by odborným odhadem mělo být příznivé. Pro soustředěnou zástavbu lze realizovat skupinovou čističku odpadních vod pro více objektů s odváděním přečištěné vody do recipientu.

V zájmu stability realizovaných povrchů veřejných prostranství je doporučeným řešením vybudování komplexní kanalizační sítě v lokalitě s tím, že bude dočasně zaslepena a stavební objekty odpojené od DČOV se do ní přepojí až po jejím napojení na kmenovou stoku. Stoková síť může dočasně sloužit pro odvod přečištěných odpadních vod do recipientu – bezejmenné vodoteče, na níž je navržena retenční nádrž. Tím by byl splněn strategický cíl rozšíření kanalizační sítě a primárního odvádění odpadních vod na centrální čističku OV Liberec – Růžodol.

Gravitační stoky budou v takovém případě navrženy z materiálu KTH DN 300 se spády dle konfigurace terénu minimálně 1,0%. Na trubních vedeních kanalizace budou rozmístěny revizní šachty v max. vzdálenosti 50 m a na všech lomových bodech. Krytí trubních vedení je uvažováno min. 1,5 m.

Jednotlivé objekty budou do veřejných stok napojeny pomocí samostatných kanalizačních přípojek DN 150-200. Přípojky budou napojeny přímo do revizních šachet na stokách. Z každého objektu bude samostatně vyvedena vnitřní kanalizace, která bude na tyto kanalizační přípojky napojena.

V lokalitě není vybudována stávající dešťová kanalizace. V okolí se nachází bezejmenná vodoteč procházející těžištěm lokality s neznámou vodností a Janovodolský potok za jižním okrajem řešeného území, obojí zaústěné do nádrže SEBA.

Likvidace dešťových vod tam, kde to dovolují lokální poměry, poměry v podloží a stupeň případného znečištění těchto vod bude řešena především jejich vsakováním do terénu v místě, přitom nebudou změněny odtokové poměry v území.

Srážkové vody ze střech a zpevněných částí soukromých pozemků budou likvidovány na příslušném pozemku akumulací do retenčních nádrží s řízeným odtokem a druhotným využíváním (zálivka, užitková voda) nebo zasakováním (vypouštěním přes půdní vrstvy do vod podzemních).

Komplexní řešení dešťové kanalizace se výhledově navrhuje v souvislosti s budováním páteřní obslužné komunikace. Čisté dešťové vody z veřejných prostranství budou pomocí dešťových stok v dimenzích DN 300-400 z potrubí plastového, se spády dle konfigurace terénu minimálně 1,0 %. Na trubních vedeních kanalizace budou rozmístěny revizní šachty v max. vzdálenosti 50 m a na všech lomových bodech.

Potrubí dešťové kanalizace bude uloženo v komunikacích v souběhu s ostatními vedeními technického vybavení v koordinaci dle platné ČSN. Bude uloženo do otevřeného výkopu do hloubky přibližně 2 m. V případě souběhu nebo křížení s trasami jiných podzemních vedení inženýrských sítí budou dodržena ustanovení příslušných předpisů.

Do kanalizace bude přímo napojeno pouze odvodnění z veřejných komunikací a zpevněných ploch pomocí uličních vpustí a liniových odvodňovacích prvků. Uliční vpustí budou z prefabrikovaných betonových dílců DN 450, zakryté litinovou mříží. Vpustí budou opatřeny košem na bahno. Napojení vpustí bude provedeno potrubím DN 150. Napojení na stoky je řešeno přes revizní šachty nebo přímo na odbočku.

Pro napojení jednotlivých objektů/pozemků budou do veřejných dešťových stok zřízeny samostatné havarijní dešťové kanalizační přípojky DN 150. Přípojky budou napojeny přímo do revizních šachet na stokách nebo na odbočky. Obecně by nemělo dojít k navýšení stávajícího odtoku z území.

Dešťová voda z parkovacích stání bude odváděna přes odlučovač ropných látek.

Jako variantní úspornější řešení se nabízí svádění čisté dešťové vody z veřejných prostranství pomocí obrub k uličním vpustím a jimi do vsakovacích bloků, jejichž velikost a vzájemné vzdálenosti určí hydrotechnický výpočet – předběžně 1 vsakovací blok na 200 m² zpevněné komunikace.

KOMPLEXNÍ POHLED NA ENERGETIKU ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ, ENERGETICKÁ BILANCE

Řešené území má úplné energetické vybavení. Primárně využitelnou energií je zde zemní plyn, který je přiveden vysokotlakým plynovodem do VTL regulační stanice Irkutská a odtud dále středotlakým rozvodem do ulice Volgogradská.

Elektrická energie se v této části Liberce rozvádí nadzemním dvojitým vedením VN 35 kV v trase ulice U Kulturního domu s odbočkou východním směrem pro připojení velkoodběratelských trafostanic výrobních areálů. V ulicích Irkutská a Pod Lesem je veden VN kabel 35 kV.

Důležitým potenciálem v území je využití obnovitelných zdrojů energií – využívání tepelných čerpadel, sluneční energie pomocí solárních kolektorů nebo fotovoltaických panelů, rekuperace tepla a pod.

Pro navrženou výstavbu v řešeném území lze po ověření dlouhodobého nezájmu o využívání zemního plynu předpokládat následující skladbou energetických vstupů:

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

Energetická bilance má pouze informativní charakter. Je velmi obtížné určit vývoj cen jednotlivých druhů energií, od kterého se vyvíjí poptávka na trhu.

Energetická bilance řešené lokality:

Druh výstavby	Počet b.j.	Elektrická energie	Zemní plyn	Ostatní energie
		Pmax (kW)	Pmax (kW)	Pmax (kW)
RD izolované	64	384	-	640
Celkem	64	384	-	640

VYTÁPĚNÍ

Řešená lokalita není v dosahu systému CZT, potažmo SZTE.

Podle současného trendu bude vytápění lokality řešeno nestandardním i když stále více se prosazujícím způsobem. Tepelná energie bude získávána pomocí tepelných čerpadel umístěných na vlastním pozemku. Jako doplňkový zdroj tepla bude využita elektrická energie s velkým podílem zisků z fotovoltaiky – tomu odpovídají i výše uvedené bilance energií.

Toto řešení může být nahrazeno plynofikací, která je v ÚS územně připravena (viz dále).

ZEMNÍ PLYN

Širší zájmové území je plynofikováno stávajícími STL plynovody v ulici Volgogradská vyvedenými z VTL RS Irkutská, které jsou dostatečně kapacitní pro napojení objektů navržených v řešeném území.

Přesto, že většina budoucích investorů výstavby v lokalitě s využitím zemního plynu nepočítá, pro případ změn v cenové politice je v územní studii možnost plynofikace prověřena.

Nový STL plynovodní rozvod je navržen jako propojení stávajících STL plynovodů v ulicích Volgogradská a Strakonická.

STL plynovodní řady budou realizovány z potrubí PE100, SDR 11, d63-90. Odvzdušnění bude řešeno přes plynovodní přípojky, respektive přes odvzdušňovací kohouty u HUP.

Pro každý objekt RD bude provedena samostatná STL přípojka PE100, SDR 11, d32, která bude ukončena ve skříni v pilířku na hranici pozemku. Ve skříni bude umístěn hlavní uzávěr, středotlaký regulátor a měření plynu. Přípojky budou provedeny zároveň s řadem.

Potrubí plynovodu bude ukládáno s krytím 1,0 m do hloubené rýhy na pískové lože 0,1 m a obsypáno pískovým obsypem do výše 0,3 m. Zbylý výkop bude zasypán vytěženou, nesedavou zemínou a zhutněn na min. 98 P.S. Po skončení zemních prací se povrch terénu, na kterém nebudou prováděny další terénní úpravy, uvede do původního stavu. Zejména pečlivě je třeba provést vyspravení překopu komunikace.

Místo napojení na stávající plynovod bude zakresleno v měřítku 1:100 a bude předáno správci potrubí. Křížení a souběhy s ostatními inženýrskými sítěmi bude provedeno v souladu s ČSN 73 6005 – Prostorové uspořádání sítí technického vybavení.

Před započítáním zemních prací je nutné přesné vytyčení všech podzemních inženýrských sítí nacházejících se v blízkosti trasy plynovodního potrubí. V celé trase bude nad potrubí do vzdálenosti 0,30 m (na obsyp) uložena výstražná fólie žluté barvy. Dále bude na vrchní část potrubí v celé trase připevněn signalizační vodič. Před odevzdáním a převzetím musí být provedena výchozí revize a tlaková zkouška.

Kolem navrhovaných objektů budou vymezena nová ochranná pásma – u plynovodů a přípojek do průměru 200 mm včetně 4,0 m, respektive 1,0 m v zastavěné části obce.

ELEKTRICKÁ ENERGIE

Provozovatelem distribuční soustavy (PDS) v širším zájmovém území je ČEZ distribuce a.s. Při východní hranici řešeného území je v trase ulice U Kulturního domu vedeno nadzemní elektrické dvojvedení VN 35 kV a z něj odbočka východním směrem k velkoodběratelským TS ve výrobní zóně. Pro připojení řešeného území se jeví jako vhodnější kabelové vedení VN 35 kV uložené v ulici Irkutská a Pod Lesem.

Protože v dosahu lokality není žádná distribuční trafostanice, kterou by bylo možno posílit, navrhuje se provést z VN kabelového vedení kabelovou odbočku do těžiště lokality a zde umístit novou trafostanici o minimálním výkonu 400 kW, lépe s rezervou pro okolní zástavbu 630 kW.

Z trafostanice budou rozvedeny NN kabelové rozvody prakticky do všech veřejných komunikací. V řešeném území je kapacita stávajících rozvodů NN vyčerpána probíhající individuální zástavbou a její propojení s novými NN rozvody ji umožní posílit.

Rozvody NN budou řešeny podzemními kabelovými smyčkami 3 x 240 + 120 AYKY tak, aby bylo možné připojení provozovat ze dvou stran v případě poruchy na jednom z kabelů. V rámci těchto rozvodů budou osazeny rozpojovací skříně. Na jednotlivých objektech u hlavních vstupů budou osazeny přípojkové skříně typu SS102, ze kterých budou následně připojeny elektroměrové rozvaděče umístěné uvnitř objektů.

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

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

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

VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ

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

Veřejné osvětlení lokality bude rozvedeno po řešeném území v dopravně zklidněných ulicích a doplněno podél páteřní obslužné komunikace.

Kabely veřejného osvětlení se budou pokládat v souběhu s rozvody NN při respektování minimálních vzdáleností dle ČSN 73 6005. Ve Výkresu inženýrských sítí (4) jsou rozvody VO zobrazeny jako součást sdruženého koridoru kabelů NN, spojů a VO.

Veřejné osvětlení bude budováno v souladu se souborem norem ČSN EN 13211. Rozvod veřejného osvětlení bude proveden kabelem CYKY 4 x 25 mm². Po celé délce bude uložen do kopoflexu Φ63 mm.

Podle podrobné dokumentace budou osazeny stožáry o maximální výšce 5 m, svítidla budou zvolena tak, aby respektovala zásady pro minimalizaci světelného znečištění (svítidla vyzařující v základní vodorovné poloze pouze do dolního poloprostoru /ULR = 0 %/; světelné zdroje, které nevyzařují více než 10 % energie ve vlnových délkách 500 nm. Pokud tento parametr není známý, použijí se světelné zdroje s náhradní teplotou chromatičnosti nejvýše 3000 K /CCT ≤ 3000 K/. Světelné zdroje budou použity výhradně ve svítidlech pro tyto zdroje přímo určených viz. např.: https://www.mzp.cz/cz/svetelne_znecistení

SPOJE

V dosahu řešeného území neprochází žádné podzemní ani nadzemní nadzemní komunikační vedení.

Řešené území je dotčeno radioreleovými trasami vedenými napříč ze západu na východ ve výšce, která nemůže být výstavbou RD dotčena.

Ve lokalitě budou v souběhu s trasami NN a VO rozvedeny místní telekomunikační rozvody podle zájmu odběratelů i dodavatelů telekomunikačních služeb. Ve Výkresu inženýrských sítí (4) jsou zobrazeny jako součást sdruženého koridoru kabelů NN, spojů a VO.

G NÁVRH ŘEŠENÍ OBČANSKÉHO VYBAVENÍ, VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ A ZELENĚ

OBČANSKÉ VYBAVENÍ

Karlínky byly založeny roku 1770 na pozemcích bývalého panského dvora v Hanychově a byly pojmenovány po hraběnce Karolíně Clam-Gallasové, rozené Šporkové. Původní německý název zněl „Karolinsfeld“).

Širší oblast Karlínek kolem řešeného území zažívá výstavbu převážně rodinných domů, s tím je spojen nárůst počtu obyvatel a jejich nároků na společenské vybavení. Z tohoto pohledu je rozptýlená zástavba rodinnými domy s ohledem na ekonomiku vybavení dlouhodobě neudržitelná, pro město nákladná a pro provozovatele neatraktivní.

Vedle v územním plánu navrženého posilování funkce lokálního centra Ještědská x Erbenova (700 m jižně) a založení nového lokálního centra v lokalitě Nový Ostašov (500 m severně) však založení nového lokálního centra v místě řešené lokality nemá ani symbolické opodstatnění i s ohledem na nejasné umístění historického lokálního centra Karlínek.

Přímo v řešené lokalitě je pomocí motivační úpravy regulativů stavebních pozemků vymezujících nejatraktivnější část dvou hlavních veřejných prostranství vytvořena pobídka k výraznějšímu uplatnění občanského vybavení integrovaného v rodinných domech, které je přirozenou součástí obytné funkce podle UPL. Druh tohoto vybavení se nestanoví, může se jednat o základní obecné potřeby – večerka, dětská skupina, hospůdka, klub, ordinace lékaře nebo i specifické služby vázané na živnost majitele RD a využívající vhodně přilehlý prostor VP.

VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ

Řešená lokalita svojí výměrou cca 11 ha a charakterem vnitroměstské proluky zakládá zákonný i věcný důvod pro umístění významnějšího zde při postupné zástavbě stabilizovaných i menších rozvojových ploch dlouhodobě opomíjeného veřejného prostranství.

Jsou navržena dvě hlavní veřejná prostranství – samostatně pro severní a střední část lokality. Severní je rozvinuto přímo na vstupu do této části lokality z hlavní obslužné komunikace „Nová Volgogradská“ se zastávkou MHD a vazbou na protější zahrádkovou osadu. Jižní je umístěno na křížení vstupů do této části lokality od hlavní obslužné komunikace „Nová Volgogradská“ a Irkutské na rozhraní střední a jižní části lokality.

Veřejná prostranství mají urbanizovaný charakter návší s mlatovým povrchem, místy pro sousedské setkávání, výhledy a osluněním, dětskými hřišti, prolézačkami, hřišti (petang), lavičkami, altány, pítky, stanovišti pro sběr tříděného odpadu a vybranými objekty RD pro přednostní umístění integrovaného občanského vybavení.

Urbanizovaná veřejná prostranství o výměře cca 3.500 m² nedosahují legislativou požadované výměry (cca 5.500 m²), lze však zohlednit fakt, že celá struktura obytných ulic v lokalitě plní funkci veřejných prostranství.

Navíc je souvislý pás zeleně mezi severní a střední částí lokality o výměře cca 11.000 m² s ohledem na očekávané zájmy vlastníků pozemků navržen k veřejnému využití jako doplňkové neohrazené veřejné prostranství v těžišti lokality vhodné pro venčení psů, pouštění draků, pálení ohňů, resp. míčové hry, což nevylučuje zemědělskou činnost pro údržbu krajiny. Tato rekreační plocha je pěšinami v pásu sídelní zeleně propojena k nedaleké vodní nádrži SEBA, s využitím jejíhož rekreačního potenciálu počítá ÚPL

ZELEŇ

Na východní obvod lokality představující vnitroměstskou proluku navazuje přirozeně utvářená a minimálně udržovaná krajinná zeleň, která je s ohledem na očekávané zájmy vlastníků navržena jako vyhrazená sídelní zeleň umožňující ohrazení pro chov hospodářských zvířat a jinou zemědělskou činnost respektující těsnou návaznost na obytnou zástavbu.

Vedle pásu sídelní zeleně na rozmezí severní a střední části lokality jsou další jednoduché parkové úpravy navrženy v obou hlavních veřejných prostranstvích, prostory obytných ulic jsou doplněné doprovodnými pásy zeleně s možností umístění vstupů na pozemky, výhyben a pohotovostního parkování a osazené jednostranným uličním stromořadím, keřovými porosty, resp. květinovými záhony respektujícími uložení inženýrských sítí a rozhledové poměry.

Zahrady rodinných domů budou při 60 - 70% koeficientu zeleně řešeny individuálně s použitím pokud možno domácích listnatých dřevin a habrových živých plotů. V další fázi projekční přípravy lokality bude předložen podrobný návrh sadových úprav (počet a druhové složení dřevin, spon a způsob výsadeb apod.).

H ETAPIZACE

Řešení navrhované územní studií je z podstatné části v souladu s platným ÚPL z roku 2022. S ohledem na tento fakt, na roztroušené vlastnictví, velikost lokality a jednoznačnost navržené koncepce se navrhuje jeho členění na jednotlivé stavební etapy podle uličních regulačních bloků tvořících skupiny zástavby s vlastními specifickými podmínkami napojení především na dopravní infrastrukturu.

Přitom přirozenou etapizací zůstává podmíněnost uvedení jednotlivých RD do užívání výstavbou příslušných úseků podmiňujících přístupových komunikací a podél nich uložených inženýrských sítí.

Zahájení užívání staveb v jednotlivých částech lokality označených jako „etapy podmíněné“ je závislé na dokončení příslušného komunikačního napojení a napojení inženýrských sítí označeného jako „etapy podmiňující“ příslušnými barvami ve Výkresu etapizace (6), přičemž pořadí výstavby jednotlivých etap ani v nich umístěných lokalit se nestanoví – vyplyne za zájmu investorů a logistiky návazností výstavby.

Náročnost výstavby sběrné obvodové komunikace a hlavní obslužné komunikace „Nová Volgogradská“ označené ve Výkresu etapizace (6) jako „etapa nezávislá – výhledová“ a zároveň VPS dopravní infrastruktury VD-8.117.DS a VD-8.140.DS definuje jejich neaktuální postavení v portfoliu nutných dopravních investic SML.

Proto nejsou tyto komunikace jako celek zařazeny územní studií mezi stavby podmiňující realizaci výstavby RD v řešené lokalitě.

Přesto jako nezbytný podíl na výstavbě „Nové Volgogradské“ související s realizací řešené lokality je její úsek mezi napojením do ulice Irkutské a vstupem do prostoru ulice U Kulturního domu zařazen mezi podmiňující etapy.

Přitom s ohledem na parametry komunikace výrazně odlišné od místních komunikací a nutnost využít institutu vyvlastnění podle ÚPL v jejím západním průběhu přes soukromé zahrádky se u této podmiňující etapy věcné plnění nahrazuje finančním plněním a vlastní realizace ponechává na iniciativě SML. Pro případ nečinnosti SML mají obě části lokality podmíněné realizací této komunikace navržen ní nezávislý dopravní přístup i vnitřní strukturu.

- etapa oranžová – západní úsek hlavní obslužné komunikace „Nová Volgogradská“ podmiňuje společně etapy světle zelenou a světle růžovou.
- etapa žlutá – vnitřní kostra komunikací vč. úseku „Nové Volgogradské“, napojení na ulici Volgogradskou a veřejného prostranství podmiňuje etapu světle žlutou,
- etapa zelená – vnitřní kostra komunikací vč. napojení na ulici Irkutskou a veřejného prostranství podmiňuje etapu světle zelenou
- etapa růžová – vnitřní kostra komunikací vč. napojení na ulici Klidnou podmiňuje etapu světle růžovou.

Etapa modrá – založení parkové sídelní zeleně v pásu podél hlavní obslužné komunikace „Nová Volgogradská“ podmiňuje etapu světle modrou – zahrádková osada na části pásu sídelní zeleně vyžadující vydání příslušné změny ÚPL.

Tam, kde tyto etapy zasahují do koridoru VPS dopravní infrastruktury VD-8.140.DS, připouští se pouze nezbytné stavby dopravní a technické infrastruktury, které zjevně nebudou v kolizi s niveletou této VPS.

ORGANIZACE VÝSTAVBY

Zástavba lokality nebude s ohledem na finanční a logistické možnosti jejích vlastníků představovat jednu časově a prostorově koordinovanou akci. Navíc potenciální kupci stavebních pozemků nejsou vždy potenciálními stavebníky, se kterými by bylo možné postup organizace výstavby dohodnout, natož aby měli jasné představy o časovém horizontu realizace staveb.

Za této situace je málo pravděpodobné přijmout rigidní plán organizace výstavby vycházející z výše uvedené etapizace, který by ji umožnil realizovat v optimálním sledu při spravedlivém zapojení všech vlastníků pozemků a následně stavebníků, např. na základě plánovací smlouvy, do realizace podmiňujících investic.

Toto řešení je závislé na aspoň podobném zájmu všech zúčastněných na výstavbě, což se po zkušenostech z jiných lokalit nedá předpokládat, a odkládá možnost výstavby aktuálních zájemců na neurčito.

Druhým řešením je nezávislá postupná realizace „etap podmiňujících“ vlastníky příslušných aktuálně zastavovaných pozemků a přijetí rámcových zásad výstavby.

Ty by měly zohlednit možnost zahájit a pokračovat v zastavování lokality na kterémkoli pozemku s tím rizikem, že první stavebníci se budou nadprůměrnou měrou podílet na realizaci podmiňujících investic s malou šancí na dodatečnou úhradu podílů posledních stavebníků, a že obyvatelé již realizovaných domů budou po neurčitou dobu žít v prostředí nehotových komunikací a zahradních úprav, neúdržby sousedních pozemků a následně době obtěžování realizací dalších etap výstavby.

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

- každý stavební pozemek musí být při uvedení do užívání napojen na stávající, resp. nově vybudovanou dopravní infrastrukturu tak, aby mezi napojovacím bodem a daným pozemkem vč. úseků dotýkajících se jeho obvodu byla vybudována plnohodnotná komunikace dle PD zpracované pro celou etapu (lze bez finální vrstvy),
- každý pozemek musí být při uvedení do užívání napojen na stávající, resp. nově vybudovanou technickou infrastrukturu plnohodnotnou částí navrženého komplexního systému dle PD zpracované pro celou etapu od příslušného napojovacího bodu k místu připojení vč. úseků dotýkajících se obvodu jeho pozemku, které bude řešeno tak, aby umožnilo realizaci pokračování systému bez nutných demoličních zásahů do již dokončených částí,
- vliv provádění stavby na okolní pozemky bude omezen po celou dobu výstavby oplocením příslušného pozemku směrem k veřejnému prostranství a přímo navazujícím pozemkům s již realizovanými objekty výšky mim 2,0 m s neprůhledným a neprodyšným povrchem,
- v lokalitě se kromě VPS dopravní infrastruktury VD-8.140.DS nepředpokládají asanace, demolice staveb ani kácení dřevin, které vyžaduje souhlas příslušného DO,

- za účelem ochrany životního prostředí při výstavbě stavbu provede dodavatel vybraný stavebníkem v nabídkovém řízení, dodavatel bude mít oprávnění provádět tento druh staveb, bude dodržovat všeobecné podmínky z hlediska bezpečnosti a ochrany zdraví, při stavbě budou dodržovány podmínky pro ochranu životního prostředí,
- odpady vzniklé při stavbě budou likvidovány v souladu se zákonem o odpadech, budou tříděny nebo ponechány ve směsi podle cílového zařízení, kterým bude buď řízená skládka nebo zařízení na recyklaci stavebního odpadu, o této likvidaci bude vedena podrobná evidence, která bude předložena ke kolaudačnímu řízení,
- dopravně inženýrská opatření budou spočívat v omezení přístupnosti, průjezdu, apod. na komunikacích, při realizaci komunikací a inženýrských sítí budou mít na staveništi přístup jen vozidla stavby a napojených stávajících objektů, (lokalita bude vymezena příslušnými dopravními značkami zákazovými a varovnými – zákaz vjezdu, průchod zakázán, práce apod.), při realizaci jednotlivých objektů RD nebudou žádná tato opatření nutná – stavby se budou provádět na pozemcích jednotlivých stavebníků.

ODBORNÝ ODHAD PODMIŇUJÍCÍCH NÁKLADŮ

- komunikace asfaltová dvoupruhová – etapa A	2070 m ² x 3000,- =	6 210 000,-
- komunikace asfaltová dvoupruhová – etapa B+C	1400 m ² x 3000,- =	4 200 000,-
- komunikace asfaltová jednopruhová	6470 m ² x 2500,- =	16 175 000,-
- zelené pásy s parkováním, vjezdy a výhybnami – dlažba	2020 m ² x 1000,- =	2 200 000,-
- veřejné prostranství – mlat	1360 m ² x 650,- =	884 000,-
- doprovodná zeleň – travnatý povrch	6060 m ² x 300,- =	1 818 000,-
- souvislý keřový pokryv	1000 m ² x 450,- =	450 000,-
- sedací souprava dřevěná 8mimístná	2 ks x 23000,- =	46 000,-
- dětské hřiště univerzální	2 ks x 1500000,- =	3 000 000,-
- pěší komunikace mlat	2460 m ² x 1300,- =	3 198 000,-
- alej menších dřevin	92 ks x 13000,- =	1 196 000,-
- dominantní dřevina	12 ks x 20000,- =	240 000,-
- trafostanice o 630 kW		ČEZ distribuce
- NN elektrické rozvody		ČEZ distribuce
- plynovodní rozvody	1410 m x 3500,- =	4 935 000,-
- veřejné osvětlení - rozvody	1820 m x 800,- =	1 456 000,-
- veřejné osvětlení - svítidla	30 ks x 20000,- =	600 000,-
- spojové vedení - rozvody		poskytovatelé
- vodovodní rozvody	1520 m x 4000,- =	6 080 000,-
- kanalizace splašková	1400 m x 7000,- =	9 800 000,-
- kanalizace dešťová – zasakovací bloky	30 ks x 80000,- =	2 400 000,-
<hr/>		
- sdružený výkop inženýrských sítí 1500 m započten do ceny jednotlivých sítí		
Celkem		64 888 000,- Kč
- stavba RD pro vlastní bytovou potřebu investorů	64 ks x 6 mil =	384 000 000,- Kč

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

Územní studie Liberec ÚS9 - Vesec - Na Úbočí, Radostná obsahuje:

- 23 stran textu návrhu
- 3 strany textu odůvodnění
- 6 výkresů grafické části formátu A1

ODŮVODNĚNÍ

J SOULAD SE ZADÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

Pořízení územní studie Irkutská – Volgogradská je vyvoláno potřebou umístění nové soustředěné individuální zástavby v dosud infrastrukturně zanedbané rozvojové lokalitě Liberce při sladění zájmů soukromých vlastníků pozemků se zájmy SML na dosažení průběžné i konečné kvality celkové koncepce lokality.

Požadavek na prověření lokality územní studií formálně vzešel z nového ÚP Liberec s ohledem na to, že výměra rozvojových plochy Z8.79.BO + Z8.89.BO + Z8.106.BO přesahuje v součtu 1 ha.

Pro zpracování územní studie vytvořil Odbor územního plánování – oddělení úřadu územního plánování Magistrátu města Liberec v květnu 2022 zadání – zpracovatel Ing. Šárka Brožková. Požadavky zadání jsou beze zbytku splněny. Nad jeho rámec je doplněn návrh dílčí změny využití území v lokalitě Z8.148, jejíž přijetí je podmíněno příslušnou změnou ÚPL.

Studie řeší plochy pro bydlení individuálního charakteru z hlediska způsobu zastavění, nové sítě místních komunikací pro dopravní obsluhu objektů i dopravní napojení na stávající širší komunikační kostru, veřejná prostranství, technickou infrastrukturu, zeleň prostorové regulace a etapovitost.

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

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

ÚPL

Nově platný územní plán Liberec z roku 2022 (ÚPL) v řešeném území lokality ÚS Irkutská – Volgogradská navrhuje doplnění širšího zájmového území rozvojovými zastavitelnými plochami bydlení všeobecného (BO) pro výstavbu rodinných domů.

Rozvojová lokalita je v současné době tvořena zemědělsky extenzivně využívanou půdou (TTP), která částečně zarůstá sukcesní zelení zejména podél bezejmenné vodoteče.

Podrobnost řešení lokality jde nad rámec platného ÚPL, jehož koncepci v dílčích částech upřesňuje tak, aby byl předem ujasněn postup projektové přípravy individuálních investičních záměrů na jednotlivých pozemcích. Územní studie je v zásadě v souladu s dílčími prvky závazné části platného ÚPL. Dílčí doplnění koncepce změn v území je podmíněno vydáním příslušné změny ÚPL.

ZÚR LK

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

Ze ZÚR LK a její 1.Aktualizace (2021) pro řešené území nevyplývají žádné specifické požadavky. Zajištění nových rozvojových ploch pro bydlení navržené v ÚPL a rozpracované v územní studii je obecně v souladu s koncepcí rozvojové oblasti Liberec stanovené v této dokumentaci.

Řešené území nezasahuje do ploch nadregionálních a regionálních prvků ÚSES ani koridorů nadřazené dopravní a technické infrastruktury navržené v této dokumentaci.

Studie neřeší aktivity přesahující hranici řešeného území platného ÚPL.

PÚR

V Politice územního rozvoje ČR (PÚR ČR) ve znění aktualizací 1 – 5 je území města zahrnuto do rozvojové oblasti OB7 Liberec. Jedná se o území s koncentrací obyvatelstva a ekonomických činností se silnou rozvojovou dynamikou veřejné infrastruktury oblasti krajského města. Zvláštní požadavky na územní studii z pohledu PÚR ČR nevyplývají.

CÍLE A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

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

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

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

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

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

STAVEBNÍ ZÁKON

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

POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Studie je zpracována v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

SOULAD S DALŠÍMI DOKUMENTY

Manuál veřejných prostranství pro Statutární město Liberec

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

Zásady SML pro výstavbu ve městě

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

Zásady statutárního města Liberec pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury

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

V případě územní studie, kdy majitelé řešených pozemků předpokládají realizaci pouze studií předepsaného podílu na podmiňující infrastruktuře a následnou výstavbu RD pro vlastní potřebu,

„Zásady“ nepočítají s příspěvkem na výstavbu RD ani nestanoví parametry pro případný příspěvek za budování infrastruktury řešeného území.

To však nevylučuje potřebu spolupráce stavebníků se SML při realizaci navržených podmiňujících etap výstavby.

Sada opatření statutárního města Liberec ve vybraných oblastech na území města

Při zpracování územní studie byla, pokud to bylo v této projekční etapě relevantní, respektována „Sada opatření statutárního města Liberec ve vybraných oblastech na území města“, která byla schválena 2. Zastupitelstvem města usnesením č. 73/2022 dne 24. 2. 2022 a jejíž požadavky a doporučení budou využity i v dalších fázích projektové přípravy.

K STANOVISKA PŘÍSLUŠNÝCH SPRÁVCŮ SÍTÍ

Pro zpracování územní studie byly vedle podkladů ÚAP ORP Liberec 2020 poskytnutých pořizovatelem využity informace jednotlivých správců technické infrastruktury o existenci a využitelnosti jednotlivých inženýrských sítí v lokalitě.

Tato korespondence je s ohledem na její formu a rozsah archivována u zpracovatele územní studie a předána pořizovateli pouze jako součást elektronického vyhotovení územní studie.