

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

| | |
|----------------------------|--|
| Akce: | Územní studie Liberec ÚS9 - Vesec - Na Úbočí, Radostná (v textu též studie, ÚS) |
| Fáze: | Návrh |
| Pořizovatel: | Magistrát města Liberec Odbor územního plánu Nám. Dr. E. Beneše 1, 460 59 Liberec 1 |
| Objednatel | Luboš Dvořák Stará 262, 460 01 Liberec XXXIII |
| Zhotovitel: | Ing. arch. Jiří Plašil Fučíkova 137/10, 460 01 Liberec 5 |
| Číslo zakázky zhotovitele: | 03/2022 |
| Datum zpracování: | 08/2022 |

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 | 4 |
| C | Limity využití území | 4 |
| D | Návrh urbanistické koncepce | 4 |
| E | Podmínky plošného a prostorového uspořádání | 7 |
| F | Návrh řešení dopravní a technické infrastruktury | 11 |
| G | Návrh řešení občanského vybavení, veřejných prostranství a zeleně | 18 |
| H | Etapizace | 19 |
| I | Údaje o počtu listů ÚS a počtu výkresů k ní připojené grafické části | 21 |
| ODŮVODNĚNÍ | | |
| | Kapitola | Strana |
| J | Soulad se zadáním územní studie | 22 |
| K | Soulad s nadřazenými dokumenty | 22 |
| L | Stanoviska příslušných správců sítí | 24 |

| 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 |

NÁVRH

A VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ A SPECIFICKÉ CHARAKTERISTIKY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Území určené k řešení se nachází v městské části Vesec. Lokalita se nachází podél ulic Na Veseckém kopci, Na Úbočí, Radostná, lokalita je zastavěna částečně a potýká se s nekapacitním dopravním napojením. Pro plochy v této lokalitě bylo v územním plánu rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie označené ÚS9.

Dle územního plánu Liberec se předmětné pozemky nacházejí zejména v plochách bydlení všeobecné (BO), z hlediska územního plánu jsou zařazeny do ploch změn zastavitelných (rozvojových) a do plochy dopravní silniční (DS), která je z hlediska územního plánu zařazena do plochy změn - přestavby.

Dle regulativu územního plánu L.1.0.1. se vymezují jako plochy nebo jejich dotčené části, ve kterých je rozhodování v území podmíněno zpracováním územní studie, soubory rozvojových ploch zakreslených ve Výkresu základního členění a mezilehlých ploch, přičemž stanovený výčet rozvojových ploch nelze zmenšit ani dělit.

Vymezená lokalita má výměru cca 29 701 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.

ÚS9 je vymezena rozvojovými plochami: plocha přestavby P6.38.DS část, plochy zastavitelné Z6.153.BO o výměře 5 348 m², Z6.154.BO o výměře 5 910 m², Z6.155.BO o výměře 10 473 m², celkově tyto rozvojové plochy zabírají 21 731 m². Z toho pozemky parc. č. 64/73 a 764/92 (zahrnuté do plochy Z6.154.BO) jsou již zastavěny rodinnými domy, do ÚS jsou zařazeny také pozemky parc. č. 764/72 a 764/91 se stávajícím rodinným domem, které jsou již zařazeny do plochy stabilizované a dále stabilizované plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP) určené k propojení ul. Radostná a Vyhlídková na pozemcích parc. č. 1017/3, 1017/7, 1017/77, 1017/90, 1017/105, 1017/106.

Vlastní lokalita je již rozparcelována na jednotlivé pozemky, které jsou různých vlastníků, zahrnuje především pozemky parc. č. 600/1, 600, 764/83, 764/82, 764/84, 764/81, 764/80, 764/79, 794/78, 764/85, 764/3, 764/4, 764/89, 764/11, 764/10, 764/9, 764/7, 764/8, 764/12, 764/46, 764/90, 764/88, 764/92, 764/73, 764/94, 764/93, 764/72, 764/91, 764/71, 1018 (část), 764/44, 764/45, 1017/11017/3, 1017/60, 1017/61, 1017/62, 1017/104, 1017/77, 1017/90, 1017/106, 1017/105, 1017/7 v katastrálním území Vesec u Liberce.

Pozemek není zemědělsky využíván.

Řešené území je i přes atraktivitu místa z hlediska potenciální kvality bydlení potvrzené navazující zástavbou a tvořeno vnitřní nezastavěnou prolukou přírodního charakteru.

Důvodem je s poměrně členitý reliéf terénu lokality svažující se více směry ve sklonu často i více než 1:10 pokrytý travnatým porostem a postupně se zahušťujícími náletovými dřevinnými, středem lokality procházející VVN elektrické vedení a otevřená situace výstavby nové hlavní obslužné komunikace propojující ulice Českou, Vyhlídkovou, Dobrodružnou a Zelené údolí.

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

B VAZBY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ NA ŠIRŠÍ OKOLÍ

Z hlediska širších vazeb řešené území s ohledem na svou náhorní polohu nad údolím Lužické Nisy a Lučního potoka v současné době dopravně odtrženou od navazujících území spadáje jednoznačně po Radostné a Vyhlídkové ulici k centru městské části Vesec tvořenému Českou ulicí.

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 řešení polyfunkčního prostoru Vyhlídkové ulice, který bude po dopravním dořešení lokality dostupný cca 700 m jihovýchodním směrem.

Stejným směrem má lokalita potenciálně dobré vazby na širší rekreační zázemí Veseckého rybníka a dále do bezprostředně navazujících přírodních ploch Císařského kamene.

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 představují:

- Vedení inženýrských sítí včetně ochranných pásem (VVN a VN elektrické vedení včetně ochranného pásma, komunikační vedení, elektrická trafostanice, páteřní vodovodní řed, uliční plynovodní řady včetně ochranného pásma,
- ochranné pásmo přibližovacích prostorů letiště Liberec,
- území s archeologickými nálezy ÚAN II – 03-14-22/4,
- vydaná územní rozhodnutí v daném území,
- veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury VD-6.38.DS „Česká – Rochlická – páteřní doplnění dopravní kostry Vesec včetně koridoru územní rezervy CNU-6.38.DS v parametrech MO2.11/7/50

Přesné umístění limitujících prvků bylo zjištěno u příslušných správců inženýrských sítí, projektanta RD objednatele územní studie 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 rozdělena do 3 regulačních bloků ploch změn zastavitelných a 1 plochy přestavby, do ÚS jsou zařazeny také pozemky parc. č. 764/72 a 764/91 se stávajícím rodinným domem, které jsou již zařazeny do plochy stabilizované a dále stabilizované plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP) určené k propojení ul. Radostná a Vyhlídková na pozemcích parc. č. 1017/3, 1017/7, 1017/77, 1017/90, 1017/105, 1017/106.

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. 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:

- **Z6.153.BO.2.15.70.p** „Radostná – soustředné bydlení“, obytná lokalita v zastavěném území obytné a rekreační zástavby, ve vazbě na připravenou infrastrukturu nové páteřní obslužné komunikace, uspokojení zájmu o individuální bydlení v souladu s požadavkem dosažení výhledové velikosti města; dotčené pozemky parc. č. 1017/60, 1017/61, 1017/62 a 1017/104 v k.ú. Vesec u Liberce; velikost plochy 5 348 m²; orientační počet rodinných domů umístitelných na ploše – 5 je s ohledem na limit OP VVN snižen na 4.

Cílem územní studie je potvrdit v širších souvislostech možnost výstavby RD jejího objednatele na pozemku p.č.1017/62. Rodinné domy na pozemcích p.č. 1017/60 a 1017/61 mají připravenou PD vycházející z minulého ÚPML, tuto PD lze bez úprav použít na p.p.č.1017/60 při využití redukce OP VVN (obdobně 1017/62) a s úpravami na 1060/61, k jehož zastavitelné části v novém ÚP Liberec již nepatří p.p.č.1017/77.

- **Z6.154.BO.2.15.70.p** „Nad Nisou – soustředné bydlení“, obytná lokalita v zastavěném území obytné a rekreační zástavby, ve vazbě na připravenou infrastrukturu, uspokojení zájmu o individuální bydlení v souladu s požadavkem dosažení výhledové velikosti města; dotčené pozemky parc. č. 764/73, 764/94, 764/92, 764/3, 764/78, 764/79, 764/80, 764/81 a 764/82 v k.ú. Vesec u Liberce; velikost plochy 5 910 m²; orientační počet rodinných domů umístitelných na ploše – 6 je navýšen s ohledem na provedené dělení pozemků před platností ÚP (úspěchem je udržení koridoru pro komunikaci) na 7, přičemž 2 již byly realizovány,
- **Z6.155.BO.2.20.60.p** „Nad Nisou – soustředné bydlení“, obytná lokalita v zastavěném území obytné a rekreační zástavby, ve vazbě na připravenou infrastrukturu, uspokojení zájmu o individuální bydlení v souladu s požadavkem dosažení výhledové velikosti města; dotčené pozemky parc. č. 764/44, 764/45, 764/7, 764/8, 764/9, 764/10, 764/11, 764/12, 764/88, 764/46, 764/12, 764/90, 764/4, 764/89, 764/85 (část), 764/83 (část), 764/84 (část), 601 a 600/1 (část) v k.ú. Vesec u Liberce; velikost plochy 10 473 m²; orientační počet rodinných domů umístitelných na ploše – 10 je s ohledem na provedené dělení pozemků před platností ÚP snižen na 5.
- **P6.38.DS** (pouze část vymezená ÚS) „Česká – Rochlická – páteřní komunikace“, hlavní rozvojové potřeby města, doplnění dopravní kostry Rochlic a Vesce k jeho přímému napojení na základní komunikační síť města v MUK Zelené údolí a zajištění dopravní obsluhy stabilizovaných i rozvojových ploch lokality Na Kopci včetně zajištění nezákonně blokovaného propojení do Dobrodružné ulice; dotčené pozemky v řešené části pro VPS včetně vymezeného koridoru územní rezervy CNU-6.38.DS parc. č. 1017/1, 1017/3 (část), 1017/60 (část), 764/44 (část), 764/93, 764/83, 764/84 (část), 764/85 (část), 600/1 (část), 601 (část).

Společné podmínky vyplývající z ÚP pro všechny zastavitelné plochy:

- 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. Vzhledem k členitosti a orientaci reliéfu terénu a okrajové poloze je území děleno celkem na 12 stavebních pozemků s proměnnou výměrou. Stavební regulační čáry jsou vymezeny při respektování nepřekročitelných limitů využití území, nejsou navržena uvolnění území od nadzemních vedení.
- Při návrhu územní studie byla provedena pracovní analýza různých typologií a jejich možné aplikování na území. Výsledkem je návrh zástavby dvou doporučených typů výhradně samostatně stojících rodinných domů. Objekty RD jsou dispozičně prověřeny s tím, že maximálně využívají dostupného koeficientu zastavění, možností oslunění a výhledů do navazující rekreační krajiny.
- Návrh 16 nových RD odpovídá demografické analýze provedené pro ÚPL, ze které vyplynula opodstatněnost zařazení předmětné lokality do zastavitelných ploch s orientační kapacitou 21 RD.
- Územní studie je vypracována s prvky regulačního plánu (regulační čáry, výšky) – viz následující kapitola.
- Odůvodněním prostorové struktury ne zcela pravidelně uspořádané zástavby RD jsou vstupní podmínky vnitřně členité konfigurace svahů řešeného území a dosavadní charakter zástavby širšího území, v prostorově omezené vnitřní proluce s četnými limity se hierarchizace prostorů omezuje na veřejné a soukromé prostory, přičemž kromě nezbytných napojení RD se navrhuje významnější veřejné prostranství v nezastavitelném pásu OP VVN vedení.
- Územní studie v řešeném území vytváří otevřený kampus tří skupin obytných pozemků přirozeně navazujících na realizovanou zástavbu příslušného trianglu lokality, z nich každý je fakticky neprostupný, avšak spolu s podmiňujícími komunikacemi obnovují prostupnost celé širší lokality Na Kopci.
- Lokalita je koncipována s vícenásobným dopravním připojením na síť málo významných městských komunikací s umožněnou veřejnou pěší prostupností do navazující rekreační krajiny, podmíněnost realizací nové významné městské komunikace, pro niž územní studie zajišťuje volný koridor, se nenavrhuje.
- Lokalita vzhledem ke svému rozsahu a charakteru proluky v zastavěném území nenarušuje koncepci krajinné zeleně ÚPL, vnitřní kostru sídelní zeleně tvoří pás nízké sídelní zeleně v OP VVN vedení bez možnosti dostatečného navázání na neexistující kostru zeleně v území.

- Hlavním veřejným prostranstvím v lokalitě bude pás nízké sídelní zeleně s dětskými hřišti, místy pro sousedské setkávání s pítkem, posezením s výhledy a osluněním oddělený od budoucí významné komunikace souvislými keřovými porosty doplněný v těžišti lokality u křižovatky ulic Radostná, Na Úbočí (Dobrodružná a nová páteřní obslužná) a u zastávky MHD drobnou ploškou čistě pro pěší s parkovou úpravou a stanovištěm pro sběr separovaného odpadu.
- Přestože oblast zažívala v posledních letech masivní výstavbu rodinných domů a s tím spojený nárůst obyvatel, dosud nebylo na území města Liberce řešeno 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 nové páteřní obslužné komunikace a z možností napojení nové zástavby na městské komunikace, uspořádání vnitřních komunikací na členitém terénním reliéfu a zajištění obytného charakteru veřejných prostranství.
- Lokalita je napojena na systém MHD v zastávce autobusové dopravy navržené v těžišti lokality v ulici Radostná po jejích směrových i sklonových úpravách zajišťujících páteřní obslužný charakter nového úseku.
- 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 PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

FUNKČNÍ USPOŘÁDÁNÍ

Lokalita ÚS9 - Vesec - Na Úbočí, Radostná je koncepčně řešena jako dokončení významné vnitroměstské proluky vytvořené v rozvojovém území Liberce ochranným pásmem VVN elektrického vedení a využité pro umístění nové významné městské komunikace.

Z hlediska uplatnění principů příměstské zástavby rodinných domů je lokalita využita pro bydlení v rodinných domech v souladu s podmínkami využití ploch danými ÚPL.

Pomocí rodinných domů je dotvářena vrcholová partie lokality Na Kopci tak, aby i při uvedených omezeních byly vytvořeny dílčí kompaktní uliční prostory obytných ulic a uvolněný prostor po vedením podél dopravně zatíženější páteřní komunikace.

Studie navrhuje funkční členění pozemků v souladu s novým ÚPL.

Po detailním rozdělení regulačních bloků ÚPL Z6.153 BO.2.15.70.p, Z6.154 BO.2.15.70.p a Z6.155 BO.2.20.60.p na vlastní obytné pozemky, komunikace a sídelní zeleň a přiřazení pozemků potřebných pro umístění dopravního a technického vybavení a veřejných prostranství územní studie na řešeném území v majetku různých subjektů o výměře 29.701 m² vymezuje:

- 14.951 m² rozvojových pozemků pro bydlení v RD s kapacitou 16 nových RD o průměrné velikosti stavebního pozemku 1.042,5 m²,
- 4.516 m² rozvojových pozemků dopravní infrastruktury
- 2.454 m² rozvojových pozemků veřejných prostranství – komunikací
- 4.426 m² rozvojových i stabilizovaných pozemků zeleně vč. vodních ploch.

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

| BO – BYDLENÍ VŠEOBECNÉ | |
|---|--|
| HLAVNÍ VYUŽITÍ | |
| pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření | |
| trvalé bydlení rodinné domy | |
| PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ | |
| pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření | |
| ubytování (zejména) penziony | |
| oplocení | |
| PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ | |
| obecné podmínky: prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu, resp. přípustnému využití z hledisek: významu v širším území, narušení kvality prostředí, resp. pohody bydlení, charakteru a kapacity napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů | |
| pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření | specifické podmínky: |
| rekreační bydlení a volnočasové aktivity (zejména) stavby pro rodinnou rekreaci hřiště, bazény, skleníky | plocha sousedí s plochami systému sídelní zeleně, resp. volnou krajinou umísťování nových a zhodnocování stávajících staveb pro rodinnou rekreaci je možné, pokud budou připojeny na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu odpovídající funkci trvalého bydlení |
| zemědělský výrobní funkce (zejména) samozásobitelská pěstitelská a chovatelská činnost | bezprostředně spojené s bydlením na dané nebo sousedící ploše BO |
| dopravní infrastruktura odstavování OA – krytá, nekrytá stání, individuální garáže | bezprostředně spojené s bydlením na dané nebo sousedící ploše BO |
| technická infrastruktura liniové stavby místních rozvodů a plošně nenáročná zařízení | plocha nepřesáhne 600 m ² |
| základní vybavenost území | viz str. 113 ÚPL |
| NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ | |
| zejména využití, u kterého existuje zjevné riziko, že: naruší pohodu bydlení a kvalitu prostředí plochy bydlení | |
| PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ | |
| výšková hladina, intenzita využití ploch a charakter zástavby se stanoví specifickým kódem přiřazeným k jednotlivým stabilizovaným plochám a plochám změn | |

| PP – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ S PŘEVAHOU ZPEVNĚNÝCH PLOCH | |
|--|---|
| HLAVNÍ VYUŽITÍ | |
| pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření | |
| silniční doprava místní komunikace funkční skupiny D – se smíšeným provozem tvoří vnitřní komunikační systém stabilizovaných i rozvojových ploch, zajišťují přístup k jednotlivým stavebním pozemkům | |
| bezmotorová doprava, shromažďování (zejména) místní komunikace funkční skupiny D – s vyloučením motorového provozu tvoří vnitřní komunikační systém stabilizovaných i rozvojových ploch, zajišťují bezpečnou bezbariérovou prostupnost území pro bezmotorovou dopravu | |
| PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ | |
| pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření | |
| technická infrastruktura liniové stavby místních rozvodů | |
| PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ | |
| obecné podmínky: prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu resp. přípustnému využití z hledisek: významu v širším území, narušení kvality prostředí, resp. pohody bydlení, charakteru a kapacity napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů | |
| pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření | specifické podmínky: |
| dopravní infrastruktura odstavování OA – nekrytá stání | v rozsahu, který neomezí společenskou funkci veřejných prostranství |
| technická infrastruktura plošně nenáročná zařízení | plocha nepřesáhne 300 m ² |
| základní vybavenost území | viz str. 113 ÚPL |
| NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ | |
| zejména využití, u kterého existuje zjevné riziko, že naruší kvalitu prostředí, celistvost a funkčnost plochy veřejného prostranství, nároky na kvalitu prostředí, resp. pohodu bydlení omezí hlavní funkci plochy veřejného prostranství, oplocení | |

| PZ – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ S PŘEVAHOU ZELENĚ | |
|---|---|
| HLAVNÍ VYUŽITÍ | |
| pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření | |
| přírodní i cíleně založená zeleň s prostorotvornou a rekreační funkcí se zaručeným veřejným přístupem převážně ve vlastnictví SML (zejména) parky veřejné zahrady rekreační louky | |
| PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ | |
| pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření | |
| doprovodná zeleň (zejména) remízky lesní a nelesní vzrostlé zeleně ostatní sídelní a krajinná zeleň, stromořadí | |
| PODMINĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ | |
| obecné podmínky: prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu resp. přípustnému využití z hledisek: významu v širším území, narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení, charakteru a kapacity napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů | |
| pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření | specifické podmínky: |
| sportovní, rekreační a volnočasové aktivity (zejména): univerzální přírodní hřiště | jsou technologicky přímo vázané na dané stanoviště a nelze je odůvodněně umístit v příslušných plochách pro ně primárně určených budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy nebude narušen krajinný ráz, protierozní ochrana a odtokové poměry a prostupnost krajiny |
| sportovní, rekreační a volnočasové aktivity (zejména): osvětlení a jiná technologická zařízení | slouží bezprostředně k zajištění hlavního a přípustného využití jsou technologicky přímo vázané na dané stanoviště a nelze je odůvodněně umístit v příslušných plochách pro ně primárně určených nebude narušen krajinný ráz, protierozní ochrana a odtokové poměry a prostupnost krajiny |
| technická infrastruktura liniové stavby místních rozvodů a plošně nenáročná zařízení oplocení | plocha nepřesáhne 100 m ² zajišťuje bezpečnost veřejné rekreační funkce, nebrání veřejné prostupnosti, slouží bezprostředně k zajištění bezpečného provozování navazujících ploch pro dopravu v souladu s ochranou krajinného rázu |
| základní vybavenost území | viz str. 113 ÚPL |
| NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ | |
| zejména využití, u kterého existuje zjevné riziko, že naruší kvalitu prostředí, celistvost a funkčnost plochy veřejných prostranství s převahou zeleně, nadzemní stavby kromě podružných staveb, mobilní domy, dlouhodobě odstavené dopravní prostředky | |

PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ

Podmínky prostorového uspořádání jsou dány územním plánem Liberec v jednotlivých regulačních blocích takto (0. pozice (Z, P) – plocha změn Zastavitelná, Přestavba, 1. pozice (6) – číslo sektoru, 2. pozice (153,154,155, 38) – pořadové číslo plochy změn, 3. pozice (BO, DS – funkce plochy s rozdílným způsobem využití – bydlení všeobecné (BO), doprava silniční (DS), 4. pozice (2) – výšková hladina, 5. pozice (15, 20 – koeficient zastavění nadzemními stavbami (Kn), 6. pozice (60, 70) – 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 regulační čáry definují uliční bloky, oddělují stavební pozemky od veřejných prostranství a definují umístění oplocení.
- Stavební regulační čáry vymezují v rámci uličního bloku prostor pro umístění staveb jak vůči veřejnému prostranství, tak vůči vnitrobloku nebo sousedním pozemkům,
čáru volnou nelze překročit, avšak zástavba nemusí zasahovat až k ní, čáru pevnou rovněž nelze překročit, avšak min. 1/6 půdorysného obvodu objektu musí zasahovat až k ní (v ÚS není použita),

RD jsou umístovány tak, aby tvořily stavební čáru, která přispěje k definování urbánního prostoru a pobytového charakteru obytných ulic, ke koridoru páteřní obslužné komunikace se i z důvodu protihlukové ochrany obrací zády.

- Minimální odstup 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.
- Koeficient zastavění 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% (Z6.153, Z6.154) resp. 20% (Z6.155).

při výměře nejmenšího pozemku v bloku Z6.154 vloženého majitelem po provedené parcelaci do KN 556 m² to znamená celkem cca 83,4 m² půdorysné velikosti stavby RD (tomu odpovídá orientační zákres domů v grafické části).

- Koeficient zeleně, 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% (Z6.153, Z6.154) resp. 60% (Z6.155) a v této hodnotě uplatněn na každém stavebním pozemku.
- 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 – v celkovém součtu max. 10 m mezi nejnižším bodem upraveného terénu a nejvyšším bodem hlavní konstrukce stavby v souladu s ÚPL.
- Navrhují se rodinné domy předměstského charakteru v maximálně pravidelném uspořádání umožněném konfigurací terénu a limitními ochrannými pásmy. Jedná se o samostatně stojící – nikoliv stavebně propojené objekty malého měřítka s orientací podélné osy přizpůsobenou především svažitému terénu.
- Na pozemcích soustředěných v katastrem nemovitostí předem definovaném 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.

tvary 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 výrazně členitého terénu na jednotlivá podlaží RD tak, aby RD nebyly umístovány na předem vyrovnaný terén.
- Doplnkové stavby (např. přístřešky pro uskladnění nářadí), 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. 1,7m. (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 je utilitární, v doprovodných páslech je lemován jednostrannou alejí drobných dřevin a další okrasnou zelení keřových porostů nekolidující s ochrannými pásmy místních inženýrských sítí.
- 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 samostatně stavebně propojené s domem.
parkování návštěvníků lokality je možné na vlastních pozemcích RD nebo na zelených páslech s parkováním v rámci vymezených dopravně zklidněných komunikací, vzhledem k vypočtené potřebě pro 16 nových RD cca 4 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.
- Místo pro sběr tříděného odpadu je umístěno na veřejném prostranství u křižovatky v těžišti lokality tak, aby bylo dobře dostupné, avšak nenarušovalo pobytovou kvalitu hlavního veřejného prostoru.
- Sjezdy na pozemky budou navrženy tak, aby byl minimalizován zábor půdy.
- Výstavbou nesmí dojít k narušení hydrologických a odtokových poměrů území.
- Konceptí lokality je nově zajištěna pěší prostupnost územím v návaznosti na navazující území údolí Lužické Nisy na severu a lokálního centra Vyhlídková a pokračováním do rekreační zóny Veseckého rybníka na jihovýchodě.

F NÁVRH ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

ŠIRŠÍ VZTAHY

Lokalita ÚS9 - Vesec - Na Úbočí, Radostná je značně nedostatečně definována prvky vyšší dopravní kostry – prostorově stísněnými ulicemi Nad Nisou, do níž je zaústěna severní část řešeného území pomocí ulic Na Úbočí a Na Veseckém kopci, a ulicí Radostná, která dále pomocí ulice Vyhlídkové napojuje jak stávající lokální centrum Vesce rozložené podél ulice České, tak poněkud klikatě lokální centrum navržené ve vrcholové partii u vodojemu na pomezí Vratislavic nad Nisou.

Tato špatná prostupnost a napojení celé lokality Na Kopci je jedním z hlavních důvodů k řešení územní studie, která potvrzuje a upřesňuje návrhy ÚPL na umístění nové páteřní obslužné komunikace propojující Českou ulici těžištěm lokality s mimoúrovňovou křižovatkou (MÚK) Zelené údolí (dle ÚPL lokalita P6.38.DS) a odbočení z jejího lomu na vrcholu lokality do ulice Dobrodružná a dále Vyhlídková.

Minimální kategorie páteřní obslužné komunikace v přilehlém úseku je navržena MO2 11/7/50 s přidruženými cyklopruhy 2 x 1,5 m a minimálně jednostranným chodníkem. Severní úsek komunikace využívá k umístění v nezastavitelném pásu OP VVN elektrického vedení prostoru v soukromých pozemcích, který byl majitelem katastrálně vymezen v průběhu zpracování ÚPL.

Jihozápadní úsek komunikace představuje podstatné rozšíření ulice Radostné a mimo řešené území i ulice Vyhlídkové zajištěné v ÚPL formou veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury. Vzhledem ke sklonovým poměrům Radostné ulice je třeba počítat s navýšením nivelety Vyhlídkové ulice v místě nového mostku přes Luční potok (mimo řešené území) snížení nivelety Radostné ulice formou zářezu v místě ohbí u p.p.č.764/73.

S ohledem na náročnost této dopravní stavby a její postavení v portfoliu nutných dopravních investic města není tato páteřní komunikace zařazena územní studii mezi stavby podmiňující realizaci výstavby RD v řešené lokalitě.

Druhým významným propojením je prodloužení Dobrodružné ulice od její křižovatky s Vyhlídkovou po napojení do ohbí páteřní obslužné komunikace s využitím p.p.č. 1017/1. Minimální kategorie této obslužné komunikace v přilehlém úseku je navržena MO2 10/5,5/30 s přidruženým zeleným pásem s možností parkování a jednostranným chodníkem.

Realizace této propojky není vázána na existenci nové páteřní obslužné komunikace, lze ji propojit i s dnešní trasou Radostné ulice. S ohledem na skutečnost, že nelegální blokování této veřejně prospěšné stavby zařazené již do ÚPML z roku 2002 nebylo SML dosud vyřešeno, není tato páteřní komunikace zařazena územní studii mezi stavby podmiňující realizaci výstavby RD v řešené lokalitě.

Toto výhledové uspořádání řešeného území je navrženo tak, že umožňuje umístění 16 nových RD. Navrhovaná zástavba bude generovat dopravu, která bude po dokončení páteřní obslužné komunikace realizována ze 100% po její trase a nebude přitěžovat stávající komunikační síť jejího okolí.

Směrování jízd vozidel od napojení páteřní obslužnou komunikaci je odborně odhadnuto na 70% k průtahu silnice I/14 v MÚK Zelené údolí a 30% k ulici Česká.

Výsledné předpokládané intenzity dopravy (všechna vozidla / nákladní vozidla za den po realizaci celé lokality) nepřekročí 120 / 5 vozidel/24 hod.

Vzhledem k poměrně nízkým předpokládaným celodenním intenzitám dopravy ve výhledovém období a ve srovnání s tím vysoké a ostatní dopravou ne zcela vytížené kapacitě páteřní obslužné komunikace bylo upuštěno od kapacitního posouzení dotčených křižovatek. Lze však na základě odborného odhadu konstatovat, že kapacita dotčených křižovatek bude i ve výhledovém období dostatečná.

Vzhledem k takto nízkým generovaným kapacitám dopravy územní studie připouští dopravní napojení nových 16 RD do stávající dopravní kostry území s úpravami popsány níže.

DOPRAVNÍ SÍŤ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Prostor určený pro budoucí realizaci páteřní obslužné komunikace P6.38.DS je podle ÚPL chráněný koridorem navržené silniční komunikace, který umožní v dalších fázích projektové přípravy upřesnit umístění komunikace v rámci tohoto koridoru vč. všech doprovodných staveb bez ohledu na stanovené využití koridorem dotčených ploch,

v koridoru je nutno v dalších fázích projektové přípravy – tedy i v této územní studii – prokázat potenciální vliv veškerých činností na možnost umístění komunikace při dosažení požadovaných parametrů stanovených charakteristikou typu příčného uspořádání vč. prostoru pro křižovatková napojení, sjezdy k navazujícím plochám, bezmotorovou dopravu, zastávky VDO, doprovodnou zezeň a protihluková opatření a současně prokázat potencionální vliv hluku z provozu na okolní plochy,

do vydání ÚR na umístění komunikace mohou být ve vymezeném koridoru umisťovány pouze stavby v odůvodněném veřejném zájmu – např. technická a dopravní infrastruktura, veřejná prostranství a zezeň, které podstatně nenaruší budoucí realizaci záměru.

Vzhledem k tomu, že prověření budoucí trasy páteřní obslužné komunikace ukazuje na potřebu výrazných terénních úprav, územní studie umožňuje do vymezeného koridoru umístit pouze stavby dopravní infrastruktury, které mají dočasný charakter (do vybudování páteřní obslužné komunikace) a představují minimální zásah do prostorového uspořádání stávajících komunikací, jejichž úpravy řeší (opravy povrchů).

S ohledem na výhledový charakter páteřní obslužné komunikace P6.38.DS bude aktuální dopravní obsluha řešeného území využívat stávajících místních komunikací. Ty sudou stavebně (ve vymezeném koridoru) a pokud to vlastnické vztahy dovolí (mimo vymezený koridor) i prostorově upraveny v souladu s „Dopravním posouzením záměru výstavby RD v lokalitě Na Kopci“ (Jaroslav Pivrnec, říjen 2022), které je nedílnou přílohou této územní studie.

Blok Z6.153 přimknutý k ulicím Radostná a Na Úbočí využije principiální příjezd do lokality po stávající ulici Radostná v kategorii MO2 5,5/5,5/20 s dílčími stavebními, avšak bez prostorových úprav. K napojení 4 stavebních pozemků umístěných v jižní části lokality se využije úsek ulice Na Úbočí s výhledovou úpravou napojení na ulici Radostnou a prodloužením jako nová obousměrná komunikace kategorie MO2 8/4/20 až k napojení na stávající ulici Vyhlídková. Komunikace bude doplněna zeleným pásem s možností umístění parkovacích stání pro návštěvníky a výhyben.

Blok Z6.154 přimknutý k ulici Na Veseckém Kopci a vymezený z východu koridorem páteřní obslužné komunikace využije k dopravní obsluze 7 stavebních pozemků prostorově dostatečně vymezené ulice Na Veseckém Kopci propojené do rozptýlené sítě stávajících místních komunikací (Mladá). Na obousměrné komunikaci v kategorii MO2 10/4/20 doplněné zeleným pásem s možností umístění parkovacích stání pro návštěvníky a výhyben jsou vedle stavebních úprav navrženy pouze místní prostorové úpravy ve výhledovém napojení na páteřní obslužnou komunikaci.

Blok Z6.155 přimknutý v proluce k ulici Na Úbočí využije společně s blokem 6.153 principiální příjezd do lokality po stávající ulici Radostná v kategorii MO2 5,5/5,5/20 s dílčími stavebními, avšak bez prostorových úprav. K napojení 5 stavebních pozemků využije vedle nového 45 m dlouhého úseku obousměrné zaslepené komunikace umístěné v kategorii MO2 8/4/20 mezi těmito katastrálně vymezenými pozemky i stávající úsek ulice Na Úbočí v kategorii MO2 3,5/3,5/20, na které může být zaveden jednosměrný provoz a výhledově bude tvořit nezávislou pěší komunikaci.

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 5,5 m resp. 3,5 m, chodníky se nenavrhují, případné vyhýbání a objíždění vozidel je možné v celé trase u vjezdů na pozemky nebo ve výhybnách umístěných v zelených pásích s možností parkování.

Bezmotorová doprava je součástí hlavního uličního prostoru. Návrhová rychlost je 20 km/h – režim „obytná zóna“ s vyvýšenými prahy v místech křižovatkových napojení.

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.

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

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 čistě pěší propojky k sousední zástavbě i do navazující rekreační krajiny (ulice Nad Nisou, Na Úbočí).

Z hlediska MHD není řešené území v současné době obsluženo. Výhledově ÚPL navrhuje autobusovou linku DPMLJ Rochlice – Vesec jako doplněk linky vedené přes stále zatíženější železniční přejezd na Poštovním náměstí, resp. alternativu lince tramvajové trati, k jejíž realizaci má SML stále méně odvahy.

Zastávka se navrhuje poblíž křižovatky / ohbí páteřní obslužné komunikace tak, že docházková vzdálenost do všech míst řešené lokality nepřesahuje cca 200 m, což je dostatečně motivující pro využití MHD na úkor IAD.

DOPRAVA V KLIDU

Trvalá odstavná stání a garáže residentů v počtu cca 32 stání (2 stání /1 RD) budou řešena ve stavebních objektech připojených k objektům RD nebo volně umístěná na pozemcích k nim příslušejících. Parkovací stání pro vozidla návštěvníků jednotlivých RD budou umístěna v místech vjezdů na pozemky RD v koordinaci se zelenými pásy umožňujícími vzhledem k jejich rozsahu další parkování návštěvníků lokality v počtu převyšujícím požadavky ÚPL a ČSN (potřeba cca 1 – 2 stání na každou ze tří částí lokality).

HLUK Z DOPRAVY

Rozvojová lokalita není zasažena hlukem ze stávajících dopravních koridorů silnice I/14 a železniční trati Liberec – Tanvald v severovýchodním směru. Rozsah hlukové izofony generované hlukem z budoucí páteřní obslužné komunikace podle posouzení provedeného pro ÚPL je zakreslen ve Výkresu dopravy (3) a bude pro dotčené stavební pozemky vyžadovat hlukové posouzení chráněných prostorů.

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

VODOVOD

Výpočet potřeby vody pro návrhovou lokalitu

| Pitná voda | | | | | | |
|-------------------------------------|--------------------------------|-------------------|-------------------------------|--------------------------------|--------------|--------------|
| Denní potřeba vody | | obyvatelstvo | 100 | l/os.den | | |
| | | vybavenost | 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 | 16 | 80 | 8,80 | 13,2 | 0,15 | 0,32 |
| občanské vybavení-návrh | - | - | - | - | - | - |
| průmysl-návrh | - | - | - | - | - | - |
| Celkem | 16 BJ | 80 | 8,80 | 13,2 | 0,15 | 0,32 |

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.

Napříč řešeným územím je mimo vymezené komunikace veden hlavní vodovodní řad, který je doplněn uličními vodovodními řady v ulicích Radostná a Na Veseckém kopci, na které je možno lokalitu napojit.

Vodojemy Liberec – Vratislavice 1,2 jsou dostatečně kapacitními zdroji pitné vody pro řešené území.

Pro pozemky p.č. 764/7-764/11 (regulační blok Z6.155) byl vypracován projekt na prodloužení vdv řadu napojené na PE 90 při ul. Radostná, který je převzat do územní studie.

Pozemky p.č. 764/79 - 764/80 a další severně v regulačním bloku Z6.154 mohou být napojeny na stávající vodovodní řad při ul. Na Veseckém kopci.

Pozemky p.č. 764/78 a 764/3 jižně v regulačním bloku Z6.154 mohou být napojeny na vodovod jak přípojkami, tak vdv řady za podmínky prodloužení veřejně přístupné komunikace – řešení ÚS.)

Pro pozemky p.č. 1017/61 a 1017/62 bylo vydané povolení napojení na vdv řad za podmínky prodloužení řadu na PE 90 při ul. Radostná, stavební úřad povolil studnu. ÚS navrhuje pro celý regulační blok Z6.153 napojení na prodloužený řad PE 90 při ul. Radostná. Technický stav vodovodního řadu LT 250 neumožňuje další napojení.

Nový uliční řad bude realizován 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 nachází částečný kanalizační systém odvádějící odpadní vody na centrální čističku odpadních vod Liberec – Růžodol – splašková kanalizace kPE 315 v ulici Na Veseckém kopci směřovaná do kmenové stoky XXIV v údolí Lužické Nisy.

Na tuto splaškovou kanalizaci budou napojeny stavební pozemky v regulačním bloku Z6.154.

Odkanalizování stavebních pozemků je z technického i majetkoprávního hlediska komplikované. Proto se v regulačních blocích Z6.153 a Z6.155 připouští v souladu s postupně vydávanými povoleními stavebního úřadu individuální likvidace odpadních vod v DČOV. Přecházející odpadní vody by musely být zasakovány na jednotlivých pozemcích na základě hydrogeologického posouzení, které by odborným odhadem mělo být příznivé.

Odkanalizování regulačního bloku Z6.155 by bylo výhledově možné v křižovatce ulic Na Úbočí a Na Veseckém kopci do stávající kanalizace kPE 315. Tato kanalizace (výstavba 2005) však není zkolaudovaná, není ve správě SČVK, vlastník nekomunikuje. Podmínkou napojení do této kanalizace by byla její kolaudace a následný odkup SVS a.s./ dohoda o provozování SČVK.

Odkanalizování regulačního bloku Z6.153 by bylo výhledově možné vedením gravitačního řadu prodlouženou ulicemi Na Úbočí do ulice Vyhliďkové a zde zaústění do kmenové stoky XXIII v údolí Lučního potoka po její realizaci.

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 trubicích vedeních kanalizace budou rozmístěny revizní šachty v max. vzdálenosti 50 m a na všech lomových bodech. Krytí trubicích 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 vodoteče Lužická Nisa severovýchodně lokality a Luční potok jihozápadně lokality oddělené od navržené zástavby barierou zastavěných pozemků a zpevněných komunikací.

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 trubicích 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 technické vybavenosti 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 vpusti budou z prefabrikovaných betonových dílců DN 450, zakryté litinovou mříží. Vpusti 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.

Do vybudování dešťové kanalizace budou čisté dešťové vody z veřejných prostranství pomocí obrub sváděny k uličním vpustím a jimi do vsakovacích bloků, jejichž velikost a vzájemné vzdálenosti určí hydrotechnický výpočet.

KOMPLEXNÍ POHLED NA ENERGETIKU ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ, ENERGETICKÁ BILANCE

Řešené území, které se rozkládá po obou stranách ulice Na Úbočí, má úplnou energetickou vybavenost. Primárně využitelnou energií je zde zemní plyn, který je přiveden středotlakým plynovodem od regulační stanice v VTL RS Vyhlídková ulicí Radostná do ulic Na Veseckém kopci a Na Úbočí.

Elektrická energie se v této části Liberce rozvádí nadzemními vedeními VN 22 kV přes trafostanici LB4243/Vesec. Dvojnásobné vedení VVN 110 kV má pro lokalitu naopak silně limitující význam.

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 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 | 16 | 96 | - | 160 |
| Celkem | 16 | 96 | - | 160 |

ELEKTRICKÁ ENERGIE

Provozovatelem distribuční soustavy (PDS) v širším zájmovém území je ČEZ distribuce a.s. Při západním okraji řešeného území je vedeno nadzemní elektrické vedení VN a z něj odbočka k TS LB4243/Vesec v ulici Na Veseckém kopci s určenými ochrannými pásmy, která jsou koncepcí ÚS respektována.

Z trafostanice jsou rozvedeny NN kabelové rozvody prakticky do všech veřejných komunikací. V řešeném území je kapacita stávajících rozvodů NN pro přímé napojení řešené lokality na elektrickou energii vyčerpána probíhající zástavbou.

Řešená lokalita může být na tyto rozvody a trafostanici bezprostředně připojena po jejich případném posílení.

Případně obnovované 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.

Posílení 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.

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 lokality, která je v ÚS územně připravena (viz dále).

ZEMNÍ PLYN

Širší zájmové území je plynofikováno stávajícími STL plynovody vyvedenými z VTL RS Vyhlídková, 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 krátký STL plynovodní rozvod jsou napojeny na stávající STL plynovody v ulici Na Veseckém kopci (regulační blok Z6.154) a v ulici Radostná (regulační blok Z6.155).

STL plynovodní řady by byly 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 skříní v pilířku na hranici pozemku. Ve skříní 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. Zbýlý výkop bude zasypán vytěženou, nesedavou zeminou 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.

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 TS LB4243/Vesec.

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 Φ 63 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 \leq 3000 K/. Světelné zdroje budou použity výhradně ve svítidlech pro tyto zdroje přímo určených viz. např.: https://www.mzp.cz/cz/svetelne_znecistení

SPOJE

Osou řešeného území prochází v souběhu s nadzemním VVN elektrickým vedením nadzemní optické komunikační vedení, podél ulic Blatouchové a A.Cihláře významné podzemní telekomunikační vedení, které je koncepcí územní studie respektováno.

Řešené území je dotčeno radioreleovými trasami vedenými v jeho jižní části ve výšce, která nemůže být výstavbou RD dotčena.

Ve vlastní řešené 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

Prostor na potenciální křižovatce ulic Radostná, Na Úbočí a Dobrodružná v centru řešené lokality má přirozený charakter podružného dopravního uzlového bodu pro již realizovanou a navazující potenciální obytnou zástavbu této části Vesce. Nemá však potenciál stát se lokálním centrem v konkurenci ulice Česká na západní a Vyhlídková na východní straně.

V tomto prostoru se také sporadicky vyskytují v rámci pozemků rodinných domů specifická zařízení služeb, vlastní místo ani nově navržená výstavba 16 RD nevytvářejí dostatečný potenciál pro umístění regulérního občanského vybavení.

VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ

Řešená lokalita svojí výměrou cca 3 ha a charakterem vnitroměstské proluky zakládá zákonný i věcný důvod pro umístění významnějšího zde při postupné výstavbě dlouhodobě opomíjeného veřejného prostranství, jehož součástí není komunikace. To je umístěno s využitím dosud volného nezastavitelného OP elektrického vedení v lineárním tvaru podél páteřní obslužné komunikace oddělené od ní pásem souvislých keřových porostů.

Veřejné prostranství o výměře 5.275 m² odpovídající 3 – 4 x větší obslužené ploše bude doplněno o drobné prostory dětských hřišť, posezení s pítkem, dobrým osluněním a výhledy, zastávku MHD a stanoviště sběru tříděného odpadu.

ZELEŇ

Na obvod lokality představující vnitroměstskou proluku nenavazuje žádná přirozeně utvářená či minimálně udržovaná krajinná zeleň. V okolí se nachází zelené pásy podél vodoteče Lužická Nisa severovýchodně lokality a Luční potok jihozápadně lokality oddělené od navržené zástavby barierou zastavěných pozemků a zpevněných komunikací.

Veřejná prostranství obytných ulic jsou doplněná drobnými ploškami veřejné doprovodné zeleně a osazené jednostranným uličním stromořadím, keřovými porosty, resp. květinovými záhony respektujícími uložení inženýrských sítí a rozhledové poměry.

Základem hlavního souvislého veřejného prostranství jsou s ohledem na jeho polohu v OP elektrického vedení travnaté plochy souvislé keřové porosty.

Zahrady rodinných domů budou při 85% 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 celé 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 pouze podle regulačních bloků tvořících skupiny zástavby Z6.153, Z6.154 a Z6.155 s vlastními specifickými podmínkami napojení na dopravní a technickou 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 lokalit se nestanoví.

Náročnost výstavby páteřní obslužné komunikace označené ve Výkresu etapizace (6) jako „etapa nezávislá – výhledová“ a zároveň VPS dopravní infrastruktury VD-6.38.DS určuje její neaktuální postavení v portfoliu nutných dopravních investic města.

Proto není tato komunikace vzhledem k jejím navrženým parametrům výrazně odlišným od parametrů místních přístupových komunikací umístitelných do její trasy zařazena územní studií mezi stavby podmiňující realizaci výstavby RD v řešené lokalitě.

I přes skutečnost, že nelegální blokování veřejně prospěšné stavby propojení Dobrodružné ulice zařazené již do ÚPML z roku 2002 nebylo SML dosud vyřešeno, je součástí etapy nezávislé – výhledové i tato páteřní komunikace.

Podmiňující etapy ABC (pro výstavbu ve všech lokalitách), A, B, C (pro výstavbu v jednotlivých lokalitách) představují jak využití stávajících přístupových komunikací a do nich uložených inženýrských sítí pouhým využitím jejich vymezených prostorů, resp. podle jejich charakteru nenáročnými stavebně technickými úpravami, tak nové komunikace prostorově vymezené i v souladu s koncepcí dopravy. Tam, kde tyto etapy zasahují do koridoru VPS dopravní infrastruktury VD-6.38.DS, připouští se pouze jejich stavební úpravy (opravy, zpevnění povrchů) spojené s nepodstatnou změnou nivelety. Rozsáhlejší zásahy by byly možné pouze za předpokladu souladu s touto VPS, který lze zajistit vydáním územního rozhodnutí v právní moci na úsek této komunikace mezi jejími napojeními na místní komunikaci Vyhlídková na jihu a propojení Na úbočí a Na Veseckém kopci na severu.

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 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 celý uliční blok 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 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 stavenišťě 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,
- důvody pro stanovení speciálních podmínek pro provedení stavby nejsou v současnosti známy.

ODBORNÝ ODHAD PODMIŇUJÍCÍCH NÁKLADŮ

| | | | |
|---|---|--------------------------------|----------------|
| - | komunikace asfaltová jednopruhová | 240 x 4,0 m x 2350,- = | 2256000,- |
| - | parkovací stání dlažba | 60 m ² x 1200,- = | 72000,- |
| - | veřejné prostranství dlažba | 275 m ² x 1400,- = | 385000,- |
| - | mlatový povrch | 1000 m ² x 650,- = | 650000,- |
| | travnatý povrch | 3000 m ² x 300,- = | 900000,- |
| | souvislý keřový pokryv | 1000 m ² x 450,- = | 450000,- |
| | sedací souprava dřevěná 8mimístná 1 ks = | | 23000,- |
| | dětské hřiště univerzální 1 ks = | | 1500000,- |
| - | pěší komunikace dlažba | 1240 m ² x 1300,- = | 1612000,- |
| - | doprovodná zeleň zatravnění | 300 m ² x 300,- = | 900000,- |
| | alej menších dřevin | 45 ks x 13000,- = | 585000,- |
| - | posílení trafostanice o 160 kW | | ČEZ distribuce |
| - | NN elektrické rozvody | | ČEZ distribuce |
| - | plynovodní rozvody | 180 m x 3500,- = | 630000,- |
| - | veřejné osvětlení - rozvody | 400 m x 800,- = | 320000,- |
| - | veřejné osvětlení - svítidla | 15 ks x 20000,- = | 300000,- |
| - | spojové vedení - rozvody | | poskytovatelé |
| - | vodovodní rozvody | 260 m x 4000,- = | 1040000,- |
| - | kanalizace splašková | 60 m x 7000,- = | 420000,- |
| - | sružený výkop výše uvedených inženýrských sítí 400 m započten do ceny jednotlivých sítí | | |
| | Celkem | | 12043000,- Kč |
| - | stavba rodinného domu pro vlastní bytovou potřebu Investora | 16 ks | 96000000,- Kč |

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

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

- 21 stran textu návrhu
- 3 strany textu odůvodnění
- 6 výkresů grafické části formátu A2

ODŮVODNĚNÍ

J SOULAD SE ZADÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

Pořízení územní studie lokality Liberec ÚS9 - Vesec - Na Úbočí, Radostná je vyvoláno potřebou umístění nové individuální zástavby v pohledově exponované lokalitě při sladění zájmů soukromých vlastníků pozemků se zájmy Statutárního města Liberec 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 ploch Z6.153.BO + Z6.154.BO + Z6.155.BO v součtu přesahuje 1 ha.

Pro zpracování územní studie vytvořil Odbor územního plánování – oddělení úřadu územního plánování Magistrátu města Liberec v květnu 2022 zadání – zpracovatel Lenka Lenertová Skřivánková. Požadavky zadání jsou beze zbytku splněny.

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 a zeleň.

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

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

K SOULAD S NADŘAZENÝMI DOKUMENTY

ÚPL

<https://www.uzemniplanliberec.cz/>

Nově platný územní plán Liberec z roku 2022 (ÚPL) v řešeném území lokality Liberec ÚS9 - Vesec - Na Úbočí, Radostná navrhuje doplnění širšího zájmového území rozvojovými zastavitelnými plochami bydlení všeobecného (BO) pro výstavbu rodinných domů.

Rozvojová lokalita je v současné době tvořena zemědělsky nevyužívanou půdou (TTP), která postupně zarůstá sukcesní zelení.

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 souladu s dílčími prvky závazné části platného ÚPL.

ZÚR LK

<https://oupsr.kraj-lbc.cz/page2416/Uzemne-planovaci-dokumenty-kraje/zasady-uzemniho-rozvoje-libereckeho-kraje/uplne-zneni-zasad-uzemniho-rozvoje-libereckeho-kraje-ve-zneni-aktualizace-c-1>

Hlavní vazby na širší okolí lokality i celého města Liberce 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

https://www.mmr.cz/getmedia/408dfd7d-ae56-44a2-a73b-2dea219355d5/Uplne_zneni_PUR_CR_zavazne_od_20210901.pdf.aspx?ext=.pdf

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

CÍLE A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Studie podrobnou organizací rozšiřovaných zastavitelných ploch v území vnitroměstské proluky dynamicky se rozvíjející městské části Vesec – 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 zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy jsou vymezeny na podkladě ÚPL s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

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 město Liberec

<https://www.liberec.cz/cz/obcan/urad/odbory-magistratu/kancelar-architektury-mesta/dokumenty/manual-verejnych-prostranstvi-pro-mesto-liberec-mestske-povrchy.html>

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

Zásady SML pro výstavbu ve městě

<https://www.liberec.cz/cz/obcan/urad/odbory-magistratu/kancelar-architektury-mesta/dokumenty/zasady-sml-pro-vystavbu-ve-meste.html>

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

<https://www.liberec.cz/cz/obcan/urad/odbory-magistratu/kancelar-architektury-mesta/dokumenty/zasady-statutarniho-mesta-liberec-pro-spolupraci-investory-rozvoji-verejne-infrastruktury.html>

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.

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.

<https://podklady.liberec.cz/?controller=open&action=zm&treepath=2022&contentpath=2022%2F2022-02-24+ZM+2>

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.

L 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 rozsah archivována u zpracovatele územní studie a předána pořizovateli pouze jako součást elektronického vyhotovení územní studie.