

# Územní studie ÚS17 – lokalita Krásná Studánka – Švestková

Díličí část : **ÚZEMNÍ STUDIE – TEXTOVÁ ČÁST**  
Objekt – název a adresa : Územní studie ÚS17 – lokalita Krásná Studánka - Švestková  
k.ú. Krásná Studánka [673641]  
Stupeň : **ÚZEMNÍ STUDIE**



## ZPRACOVATEL:

Zpracovatel - název, adresa firmy : IKA Veselý & partneři, a.s., Jablonecká 7/22, 460 05 Liberec V - Kristiánov  
- vypracoval : Ing. Daniel Fadrhonc, Ing. arch. Jiří Bonzet  
- mobil : +420 775 382 443  
- e-mail : daniel.fadrhonc@ikavesely.cz  
- autorizovaná osoba : Ing. Daniel Fadrhonc, Autorizovaný inženýr ČKAIT – 0501348

## INVESTOR:

Objednatel - název : Sdružení investorů  
- adresa : Švestková, Liberec XXXI-Krásná Studánka, 46001 Liberec  
- tel. / GSM :

## ČÍSLO VÝTISKU

1 2 3 4 5 6 7 8 9 0

Datum : 07/2024  
Číslo zakázky : 2402

## **OBSAH**

<b>ZADÁNÍ .....</b>	<b>3</b>
<b>A.VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ A SPECIFICKÉ CHARAKTERISTIKY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ.....</b>	<b>3</b>
<b>B. VAZBY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ NA ŠIRŠÍ OKOLÍ .....</b>	<b>5</b>
<b>C. LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ.....</b>	<b>6</b>
<b>D. NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE.....</b>	<b>7</b>
<b>E. PODMÍNKY PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ .....</b>	<b>7</b>
<b>F. NÁVRH ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY .....</b>	<b>10</b>
<b>G. NÁVRH ŘEŠENÍ OBČANSKÉHO VYBAVENÍ, VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ A VEŘEJNÉ ZELENĚ .....</b>	<b>14</b>
<b>H. ETAPIZACE .....</b>	<b>14</b>
<b>I. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍ STUDIE A POČTU VÝKRESŮ K NÍ PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI .....</b>	<b>15</b>
<b>J. ODŮVODNĚNÍ (ZEJM. SOULAD SE ZADÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE).....</b>	<b>15</b>

## ZADÁNÍ

### Výchozí podmínky a podklady

- Zadání územní studie „**ÚS 17: Z11.42.OS – Z11.44.BO – Z11.45.BO – Z11.210.PP – Z11.216.BO**“
- Územní plán Liberec – Úplné znění územního plánu po vydání změny Z1-B, Z1-C; nabytí účinnosti 29.9.2023

### Hlavní cíle a účel územní studie

Podkladem pro zpracování územní studie bylo zadání zpracované odborem územního plánování Magistrátu města Liberec dne 8.8.2022.

Účelem pořízení územní studie „**ÚS 17: Z11.42.OS – Z11.44.BO – Z11.45.BO – Z11.210.PP – Z11.216.BO**“ (dále jen „územní studie“) je ověření optimálního využití návrhové plochy určené pro bydlení a občanské vybavení sportovního charakteru včetně řešení její obsluhy a napojení na veřejnou a technickou infrastrukturu.

Cílem územní studie je posoudit, prověřit a navrhnout optimální řešení lokality, které bude sloužit jako podklad pro rozhodování v daném území. Lokalita je určena k výstavbě rodinných domů a rozvoji sportovně rekreační plochy v severní části řešeného území.

V rámci studie bude vyřešeno zejména napojení na celoměstské / sektorové dopravní a technické vybavení, vnitřní dopravní a technická infrastruktura, uspořádání veřejných prostranství, zeleně a občanského vybavení. Územní studie navrhne řešení využití území, přičemž důraz bude kladen na propojení připravované zástavby do sídelní struktury města a zapojení do komunikačního systému města a do systému zeleně.

Navržené řešení musí zohlednit limity v území, případně navrhnout příslušná opatření.

Je nutné zabezpečit trvalý soulad přírodních, krajinných, civilizačních a kulturních hodnot v území.

Zpracovaná územní studie bude po jejím schválení zaevidována v evidenci územně plánovací činnosti a bude sloužit jako podklad pro rozhodování v území.

## A.VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ A SPECIFICKÉ CHARAKTERISTIKY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

### Vymezení řešené plochy

Území určené k řešení je součástí i katastrálního území Krásná Studánka. Nachází se východně od ulice Hejnická, v návaznosti na stávající zástavbu při ulicích Švestková a Přímá.

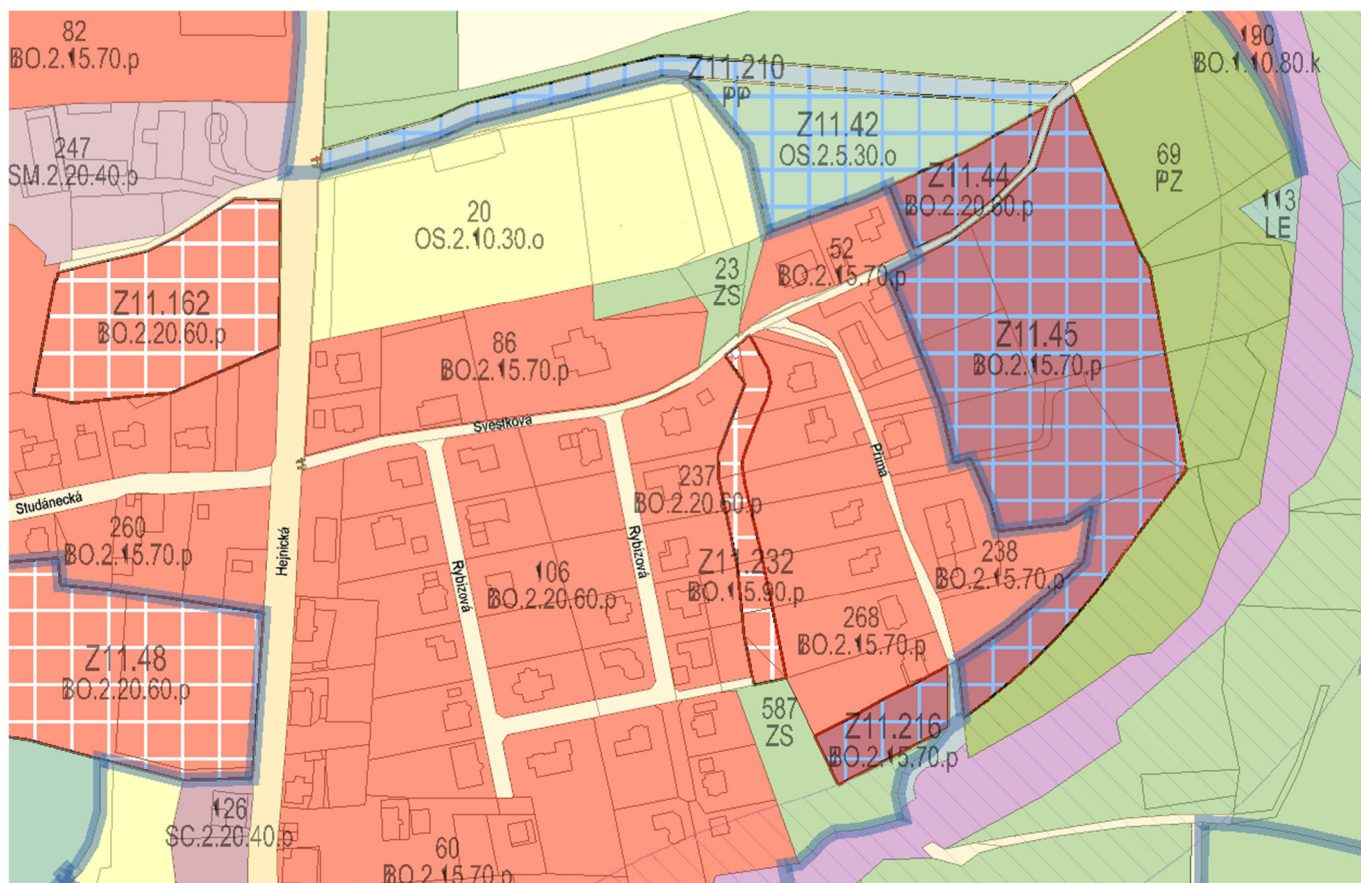
Dle územního plánu města Liberec jsou plochy řešeného území zařazeny částečně do ploch změn zastavitelných bydlení všeobecné (BO) – Z11.44.BO.2.20.60.p, Z11.45.BO.2.15.70.p, Z11.216.BO.2.15.70.p, částečně do ploch změn zastavitelných občanského vybavení- sport (OS) Z11.42.OS.2.5.30.o, částečně do ploch změn zastavitelných veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP) Z11.210.PP a částečně do stabilizovaných ploch PP .

Jedná se o plochy, ve kterých je rozhodování v území podmíněno zpracováním územní studie.

Vlastní lokalita zahrnuje pozemky parc . č. 908/3, 908/5, 908/6, 980/1, část pozemku parc. č. 980/2, část pozemku parc . č. 980/5, 980/22, část pozemku parc. č. 980/28, 980/33, část pozemku parc. č. 980/35, 980/36, 980/40 a části pozemků parc. č . 1203/1, 1221/1 v katastrálním území Krásná Studánka.

Vymezená lokalita je v rozloze cca 3,5 ha.

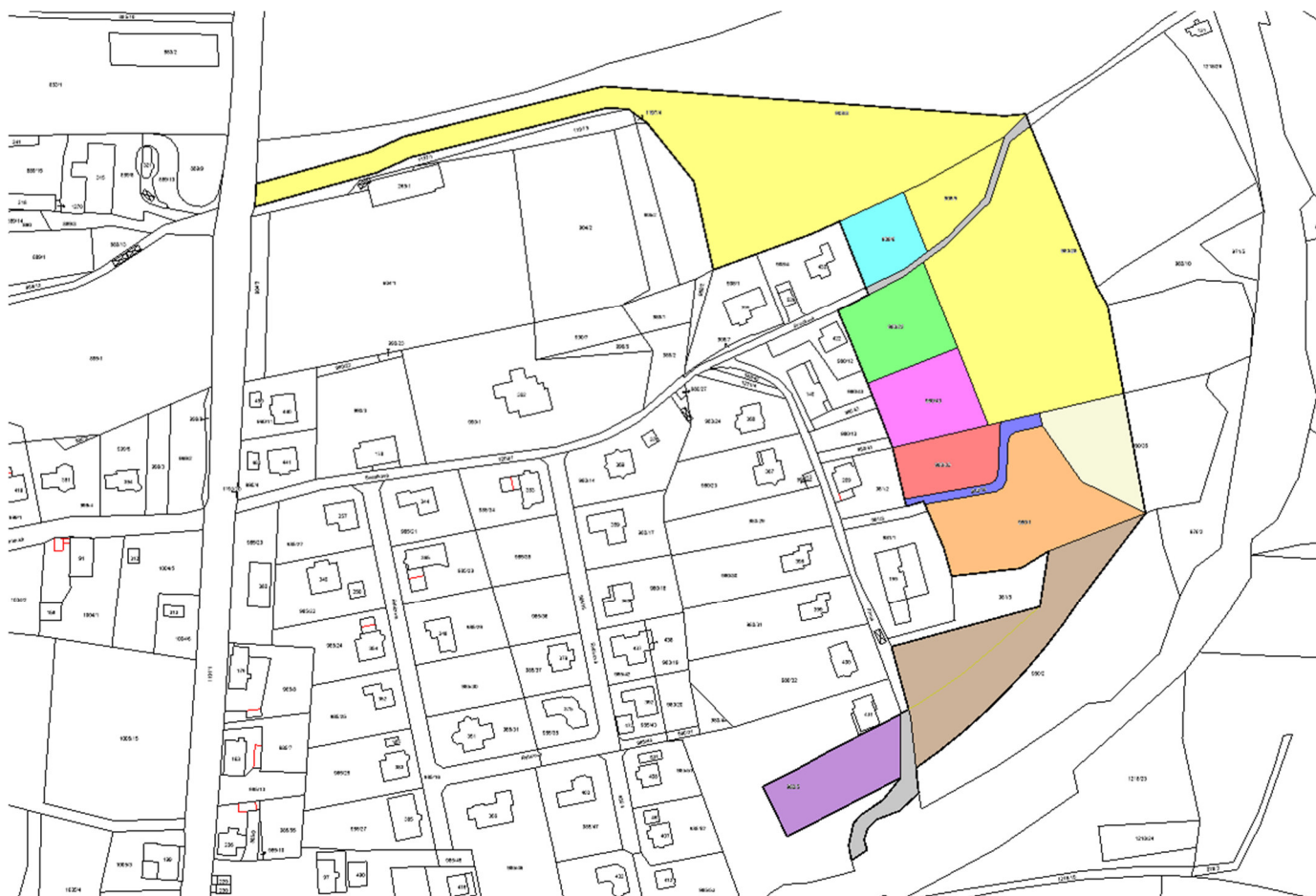
Vymezení řešeného území je graficky znázorněno na výkrese A. grafické části, která je přílohou této dokumentace.



Obr. 1 Hranice řešeného území v územním plánu

**Seznam pozemků a vlastnických poměrů v řešeném území**

katastrální území	parcelní číslo	vlastnické právo
Krásná Studánka [673641]	908/3;908/5; 980/28	
	908/6	
	1203/1;1221/1	
	980/22	
	980/40	
	980/33	
	980/36	
	980/1	
	980/35	
	980/2	
	980/5	



Obr. 2 Dotčené pozemky s vyznačením vlastnictví.

### Charakteristiky řešeného území

Řešené území se nachází na východním okraji stávající zastavěné části obce Krásná Studánka. Řešené území je vymezeno ze západní strany stávající zástavbou rodinných domů. Z jihovýchodní strany je území ohraničeno železničním koridorem (trasa Krásná Studánka – Mníšek u Liberce) Na severní straně zástavba přechází do krajiny s roztroušenou venkovskou zástavbou. Jedná se o mírně svažitou lokalitu o nadmořské výšce 380-400 m.n.m v současnosti užívanou jako ornou půdu nebo trvalý travní porost. Skrz řešené území prochází komunikace Studánecká/Švestková tvořící sekundární propojující komunikaci mezi Stráží nad Nisou a Radčicemi. Komunikace Švestková tvoří hranici Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory (CHKO JH) a chráněné oblasti přirozené akumulace vod (CHOPAV). Jedná se o okrajovou část zástavby vymezenou železničním koridorem. Jejím zastavěním tak bude tato oblast urbanisticky pojednána bez možnosti dalšího rozšíření.

### B. VAZBY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ NA ŠIRŠÍ OKOLÍ

Severním a východním směrem na řešenou lokalitu přes železniční koridor navazuje rozptýlená vesnická zástavba. Západním a jižním směrem se nachází plošná zástavba převážně rodinných domů. Charakterem stávající zástavby je především zastřešení sedlovými či valbovými střechami. V severní části území se nachází sportovní areál obsahující beach volejbalové hřiště, tenisový kurt s umělým povrchem, fotbalové hřiště na malou kopanou s umělým travnatým povrchem a travnaté fotbalové. Dopravní vazba je na již zmíněnou komunikaci Studánecká/Švestková která zároveň slouží jako cyklotrasa č 3006 spojující Stráž

nad Nisou s Filipovkou. Celé území je přes tuto komunikaci napojeno na páteřní komunikaci Hejnická spojující Staré Pavlovice a Mníšek. Území je dopravně obslužné hromadnou dopravou a to autobusovou – zastávka Krásná Studánka – Švestková (dochozí vzdálenost cca 500 m od řešeného území). Dále je v blízkosti vlaková zastávka Krásná Studánka (dochozí vzdálenost cca 750 m od řešeného území). Z ulice Příčná vede pěší stezka k vlakové zastávce a zároveň je zde přechod přes kolejiště P2820 kterým je možné dostat se do jižní části obce.

### **C. LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

Při řešení Územní studie jsou respektována ustanovení obecně závazných právních předpisů a norem, budou dodržena všechna ochranná a bezpečnostní pásma, které se řešeného území dotýkají.

#### **Nadzemní vedení NN**

Řešeným územím prochází nadzemní vedení NN ve správě ČEZ Distribuce, stavební záměry musí respektovat ochranné pásmo 10 m a splňovat podmínky správce zařízení.

#### **Chráněná oblast přirozené akumulace vod Jizerské hory**

Severní část řešeného území se nachází v chráněné oblasti přirozené akumulace vod Jizerské hory. Jedná se o zákonem vyhlášené oblasti, ve kterých dochází díky specifickým přírodním podmínkám k přirozené akumulaci vod ve vyšší míře. Proto jsou zde zakázány činnosti narušující vodní režim. Mezi ně patří zejména odlesňování, odvodňování, povrchová těžba a další.

#### **CHKO Jizerské hory**

Severní část řešeného území se nachází v Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory. V závislosti na parametrech konkrétního stavebního záměru, jeho umístění a rozsahu dotčení zájmů chráněných dle ZOPK je nutné požádat příslušný orgán ochrany přírody o správní akty, potřebné k povolení stavebního záměru.

#### **Ochranné pásmo letiště**

V daném území je nutno respektovat výšková omezení daná ochrannými pásmo letiště Liberec. S ohledem na charakter zástavby není limitující

#### **Ochranné pásmo železniční trati**

Do severozápadní části řešeného území zasahuje ochranné pásmo železniční trati. Každá stavba nebo činnost v ochranném pásmu dráhy a v obvodu dráhy musí být řádně projednána se Správou železnic, a to i v případech, kdy nevyžaduje stavební povolení a ani ohlášení (stavební úpravy energetických a jiných vedení, udržovací práce, terénní úpravy aj.).

Navazující limity železničního koridoru je hluk způsobený provozem železnice.

Limity pro hluk jsou pak podrobně stanoveny nařízením vlády č. 148/2006 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.

<b>venkovní hluk</b>	<b>den (6:00-22:00)</b>	<b>noc (22:00-6:00)</b>
pro hluk z železniční dopravy	<b>55 dB</b>	<b>50 dB</b>
pro hluk v ochranných pásmech drah	<b>60 dB</b>	<b>55 dB</b>

Limity intenzity stavebního využití pozemků

Studie stanovuje limity využití pozemků a intenzitu zastavění, které jsou vyjádřeny ohraničením zastavitelného území, intenzitou zastavění, výškou zástavby a jejím prostorovým vymezením.

#### **D. NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE**

Urbanistický návrh je i dle charakteru ploch rozdělen na dvě části, první částí je návrh obytné zástavby na konci ulice Přímá podél ulice Švestková a na navazující pozemky. Severně od ulice Švestková se nacházejí dvě parcely, které umožňují zástavbu bez územních změn. Na základě prostorových parametrů dotčených pozemků je navrženo využít stávající parcelace pozemků 980/22; 980/40 a 980/33 podél kterých bude navržena zklidněná komunikace se smíšeným provozem napojená na ulici Švestková umožňující zpřístupnění celého území. Podél této komunikace je navržena parcelace pro jednotlivé rodinné domy. V nejbližším místě je navržena kolmá obslužná komunikace umožňující vhodnější parcelaci s rozptýlenější zástavbou.

Podél navržené komunikace tak vznikne 11 pozemků o velikosti 900–1500 m<sup>2</sup>. Další 2 pozemky jsou orientované směrem do ulice Švestková. Do ulice Švestková jsou tak orientovány 4 pozemky o velikostech 1040–1200 m<sup>2</sup>. Na konci ulice přímá prostorové řešení umožňuje návrh 2 pozemků pro rodinné domy. Návrh počítá se zokruhováním ulice Přímá a nově navržené zklidněné dokumentace podél hranice řešeného území. Tato úprava přinese lepší dopravní obslužnost pro stávající zástavbu v ulici přímá i nově vzniklou zástavbu bez nutnosti zřizování obratišť. V jižním cípu řešeného území propojovací komunikace umožňuje pěší propojení nově vybudované čtvrti k zastávce vlakové zastávky Krásná Studánka, či na autobusovou zastávku Krásná Studánka Švestková.

Návrh počítá s doplněním o veřejnou zeleň zejména v prostoru zklidněné komunikace a dále na konci zklidněné komunikace kde může být realizováno hřiště. V místě napojení nové komunikace na ulici Švestková je navrženo umístění stanoviště pro nádoby na tříděný odpad.

Druhou částí návrhu je severní část řešeného území zahrnující plochu pro občanské vybavení sportovního charakteru a přeložku hlavní komunikace do Radčic mimo zástavbu. S ohledem na blíže neurčený záměr sportovního využití zatím nelze specifikovat nároky této plochy. Realizací komunikace dojde k významnému zklidnění ulice Švestková, která se tímto zásahem stane spíše obslužnou komunikací pro obytnou čtvrť.

#### **E. PODMÍNKY PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ**

Podmínky prostorového uspořádání, výšková hladina, plošná intenzita zástavby a charakter zástavby jsou pro vymezené zastavitelné plochy stanoveny územním plánem.

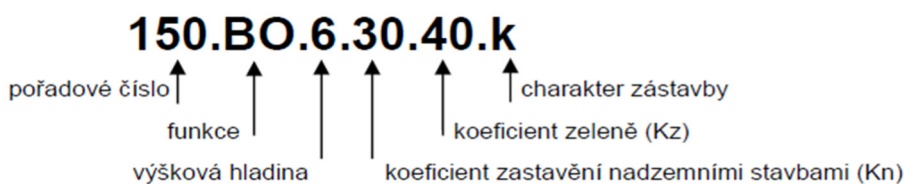
Dotčené vymezené zastavitelné plochy	Podmínky
Z11.42.OS.2.5.30.o Švestková – rozšíření místního sportovně rekreačního areálu	H1, VP, TI
Z11.44.BO.2.20.60.p Švestková – individuální bydlení v proluce zástavby	VP TI
Z11.45.BO.2.15.70.p Švestková – soustředěné individuální bydlení v proluce zástavby	H1, VP, TI
Z11.210.PP Švestková – přeložka hlavní komunikace do Radčic mimo zástavbu	Bez podmínek
Z11.216.BO.2.15.70.p Přímá – individuální bydlení v proluce zástavby	H1, VP TI

**H1** při umísťování staveb v budoucích chráněných prostorech staveb prokázat měřením dodržování hygienických limitů hluku z přilehlých stabilizovaných ploch pro dopravu, výrobu, obchod a zábavní aktivity

**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.

Vysvětlivky k regulačním kódům:



- 0. pozice označuje pořadové číslo stabilizované plochy s rozdílným způsobem využití,
- 1. pozice (AA-ZZ) označuje funkci plochy s rozdílným způsobem využití,
- 2. pozice (1-8) označuje výškovou hladinu zástavby (podlažnost),
- 3. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (koeficient zastavění nadz.stavbami Kn),
- 4. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (koeficient zeleně Kz),
- 5. pozice (a-z) označuje cílový charakter zástavby,

### **BO – BYDLENÍ VŠEOBECNÉ**

HLAVNÍ VYUŽITÍ: trvalé bydlení, rodinné domy, bytové domy, domy smíšené funkce

### **OS – OBČANSKÉ VYBAVENÍ – SPORT**

HLAVNÍ VYUŽITÍ: intenzivní sportovní, tělovýchovné, rekreační a volnočasové aktivity provozované v uzavřených objektech (zejména) stadióny, sportovní haly, tělocvičny, sokolovny, bazény, krytá hřiště se zvláštním vybavením, rehabilitační zařízení

intenzivní sportovní, tělovýchovné, rekreační a volnočasové aktivity provozované na otevřených plochách (zejména) lyžařské skokanské areály, stavebně upravená hřiště, specializovaná hřiště (např. golfová odpaliště, fotbalgolf,...), uzavřené cyklistické, atletické, jezdecké a jiné nemotoristické areály, areály vodních sportů, kynologická cvičiště



**Výšková hladina zástavby** se stanoví číslem na 2. pozici u stabilizovaných ploch, resp. 4. pozici u rozvojových ploch, které určuje počet nadzemních podlaží bez započtení zakončujícího podlaží a vystupujících podzemních podlaží,

tomu současně odpovídá výška v metrech podle následující převodní tabulky:

2. resp. 4. pozice reg. kódu – výšková hladina	1	2	3	4	5	6	7	8+
maximální výška v m = podlažnost x 3 + 6*	9	12	15	18	21	24	27	30 a víc

\* z celkového 6 m “bonusu“ lze využít:

maximálně 6 m pro připočtení vystupujícího suterénu díky rozdílu mezi úrovněmi přiléhajícího svažitého terénu,

maximálně 6 m pro připočtení využitelného zakončujícího podlaží nebo střechy,

maximálně 4 m pro zohlednění nestandardní výšky podlaží.

**Koeficient zastavění nadzemními stavbami (Kn)** se stanoví pro stabilizované rozvojové plochy určené k zastavění jako poměr výměry všech částí plochy, které může zaujímat zastavěná plocha nadzemních staveb, ku celkové výměře plochy x 100 (%),

**Koeficient zeleně (Kz)** se stanoví pro stabilizované i rozvojové plochy určené k zastavění jako poměr výměry všech částí příslušné plochy, které musí být tvořeny zelení, ku celkové výměře plochy x 100 (%),

Vyhrazená zeleň - v plochách pro bydlení se jedná o zahrady u RD. Zeleň na parcelách obytných domů bude převážně prezentována trávnikem a škálou parterových dřevin. Součástí každého návrhu objektu budou sadové úpravy s požadavkem výsadby střední a vysoké zeleně min. 5m<sup>2</sup> na obyvatele.

Charakter zástavby je stanoven jako „**p**“ **zástavba předměstská** - zástavba samostatně stojících i stavebně propojených objektů středního měřítka (rodinné i vícebytové domy řazené do různorodých skupin a jim objemově odpovídající domy jiné funkce) s obytnými zahradami s výrazným uplatněním uměle koncipované sídelní zeleně na pozemcích v nové zástavbě soustředěných v pravidelném uspořádání podle podrobné dokumentace (územní studie) a při individuální dostavbě či přestavbě na okraji či uvnitř stabilizovaných ploch s potřebou zachovat uliční čáry, stavební čáry, orientaci hřebene.

### Požadavky na stavební objekty

Stavby musí ctít ráz okolní krajiny, kontext a měřítko tradiční urbanistické zástavby i kvality architektonického detailu.

Rodinné domy by měly být adaptovány do kontextu krajiny a okolní zástavby bez nároků na masivní přesun zemních hmot a nároků na budování masivních opěrných zdí.

Zastřešení jednotlivých RD zvolit mezi rovnou a sedlovou. Rovné střechy doporučujeme řešit jako zelené. Oplocení s minimální mírou transparentnosti 40%, do výšky max . 1,7m.

Na fasádní nátěry použít lomené odstíny přírodních barev.

Minimalizovat zpevněné plochy a maximalizovat vysoce vodě propustné povrchy.

Doplňkové stavby jako garáže, krytá stání, sklady zahradního nářadí atd. budou zpravidla umístěna v rámci vymezených stavebních čar, mohou být součástí hlavní obytné budovy nebo k ní bezprostředně přistavěné

nebo mohou být samostatně stojící. Doplnkové stavby musí být v estetickém i proporčním souladu se stavbou hlavní.

Podrobné podmínky plošného a prostorového uspořádání viz platné znění územního plánu Liberec.

### **Umístění stavebních objektů**

Územní studie řeší umístění nových staveb (jednotlivých objektů). Zástavba na vymezených plochách bude regulována v rámci uličních a regulačních čar, vlastní tvar objektů je pouze doporučenou možností naplnění obecných regulativů, vždy se však požaduje, aby řešení uličního / regulačního bloku mělo jednotný charakter vč. odpovídajících vazeb na sousední bloky. Hmoty budou respektovat stávající zástavbu, odkazovat na její rozměry a proporce.

- stavby by měly být v rámci uličního bloku umístěny pouze na části vymezené stavební regulační čarou, stavební regulační čára vymezuje prostor pro zástavbu jak vůči veřejnému prostranství, tak vůči vnitrobloku, čáru volnou nelze překročit, avšak zástavba nemusí zasahovat až k ní, čáru pevnou rovněž nelze překročit

- členění řešeného území je oproti ÚP upřesněno na uliční bloky, které jsou od veřejných prostranství odděleny uličními čarami definujícími hranice uličního bloku, uliční čára rovněž definuje umístění potenciálního oplocení

- k uličnímu bloku – nikoliv jednotlivým pozemkům – jsou vztaženy regulační parametry rozvojových bloků popsané kódy, definujícími funkční využití, maximální výšku v metrech, maximální koeficient zastavění nadzemními stavbami  $K_n$ , minimální koeficient zeleně  $K_z$

## **F. NÁVRH ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**

### **Návrh dopravní infrastruktury**

Pro dané území je do nově navržené zástavby navržena nová dopravně zklidněná komunikace charakteru „obytné zóny“. Toto řešení vede v zastavěném území k zachování dopravně zklidněného charakteru komunikace. Návrh předpokládá prodloužení této komunikace jižním směrem podél okraje řešeného území a její propojení do okruhu na ulici Přímá. Komunikace bude jednopruhová obousměrná.

### **Odstavování vozidel**

Trvalá odstavná stání a garáže obyvatel rodinných domů jsou součástí objektů RD nebo pozemků k nim příslušejících. Pro rozšíření možností odstavování a parkování vozidel rezidentů a návštěvníků lokality bude na navržených místních komunikacích na soukromých pozemcích se zavedením režimu „obytné ulice“ umožněno odstavení vozidel v rozšířených úsecích.

- počet jednotek nad 100 m<sup>2</sup> podlahové plochy (2x parkovací stání/ jednotka): 18x RD → 36x parkovací stání
- 36x parkovací stání → 90% vázané = 32x parkovací stání  
→ 10 % návštěvnické = 4x parkovací stání

## **Dopravní posouzení pro územní studii**

Pro územní studii bylo zpracováno Dopravní posouzení pro územní studii (zpracovatel Jaroslav Pivrnec) které je přílohou dokumentace. Dopravní posouzení se zabývá dopravní analýzou stávajícího dopravního řešení lokality a její kapacitní prověření s ohledem na výstavbu navrhovanou územní studií:

### **C.1 Umístění a návrh plánované zástavby**

V rámci návrhu zástavby je proveden návrh dostavby v lokalitě ucelené zástavby při ulici Švestkové rozsahu:

- 4 rodinné domy s napojením přímo na ulici Švestkovou
- 11 rodinných domů napojených na novou, plánovanou komunikaci napojenou na ulici Švestkovou
- 2 rodinné domy napojení na ulici Rybízovou, případně na lokálně zokruhovanou novou komunikaci s napojením Švestková x Rybízová

Celkem se jedná o návrh zástavby o 17 rodinných domů

V dané lokalitě vlastníci (budoucí stavebníci rodinných domů) nyní nepočítají s vybudováním sportoviště. Z hlediska dopravní kapacity stávajících komunikací bylo zpracováno dopravní posouzení, které kapacitnost stávajících komunikací potvrdilo, nicméně vlastníci akceptují potřebnost této nové páteřní komunikace a přispějí SML na její vybudování a to jak formou plánovacích smluv, tak v podobě příspěvku developerů v rámci součinnosti se SML. Jednotliví stavebníci rodinných domů pravděpodobně nebudou nikdy schopni financovat takto nákladnou stavbu veřejné páteřní dvoupruhové obousměrné komunikace včetně jednostranného chodníku pro pěší. Komunikace a chodník bude využívána chodci z celé lokality.

### **C.2 Potřeby a zajištění dopravy v klidu**

V současné době je pro stávající zástavbu při ulici Švestkové řešena doprava v klidu mimo uliční prostor u jednotlivých objektů (pro rodinné bydlení). Jedná se o parkinky za samostatně provedenými vjezdy a sjezdy (zpravidla za branou a oplocením konkrétního soukromého pozemku) v kombinaci s částečným parkingem za krajnicí místní komunikace (opět na soukromých pozemcích). S ohledem na provedení ulice Švestkové je nutné zachování tohoto režimu parkingu mimo prostor stávající komunikace.

V rámci návrhu dostavby v lokalitě vč. řešení nového úseku komunikace napojené na ulici Švestkovou není v této fázi návrhu řešeno případné parkování ani v rozsahu návštěvnického stání. Obecně je předpokládáno řešení potřeb dopravy v klidu mimo stávající Švestkovou ulici vč. nového navrženého úseku komunikace, a to na pozemcích při navržených rodinných domech. Jako vhodné a možné se jeví řešení zajištění vázaných stání na RD v prostoru mimo veřejný prostor komunikace, samotný nový úsek komunikace však řešit stavebně tak, aby umožňoval zajištění potřebného počtu návštěvnických míst.

### **C.3 Posouzení provozních dopadů výstavby na stávající síť**

Pro navrženou zástavbu rodinnými domy je počítáno s potřebou dopravy / pojezdů v rozsahu:

- 17 rodinných domů s předpokladem plochy nad 100 m<sup>2</sup>, tj. 2 vozidla / 1 RD, celkem 34 vozidel

- v maximálním zatížení předpokládáno s 10-ti % návštěvnických pojezdů a obsluhy, tj. 2 vozidel. Celkem se jedná o 36 vozidel, tj. 72 průjezdů / den pro současný stav, při předpokladu nárůstu automobilizace za období 10-ti výhledových let se tato hodnota zvyšuje na max. 88 průjezdů / den.

Dle výše uvedených zjištění je v posuzovaném úseku ulice Švestkové maximální normová kapacita 419 průjezdů / den s možností zvýšení této hodnoty na 465 průjezdů / den při úpravách dopravního značení (odstranění stávajících zjištěných nedostatků vč. jejich negativní opory dle zjištění nehodovosti).

V současné době dle výše provedeného výpočtu je dopravní zatížení v řešeném úseku ulice Švestkové (v místě maxima u napojení na ulici Hejnickou) 234 průjezdů / den v obou směrech, při započítání zvýšení na stávající zástavbu za dobu 10-ti let se tato hodnota zvýší na 286 průjezdů.

Z uvedeného zjištění a výpočtu je konstatováno, že provedením navržené zástavby rodinných domů nedojde k navýšení dopravní intenzity nad normový stav v ulici Švestkové a to ani při předpokládaném navýšení dopravní zátěže vlivem nárůstu automobilizace za dobu 10-ti letého výhledu (hodnota se dostane na 384 průjezdů / den).

Výše uvedené zjištění a posouzení je provedeno pro navrženou zástavu rodinných domů, nikoli pro případné související sportoviště dle určení ploch dle územního plánu. S ohledem na absenci návrhu sportoviště není nyní možné určení potřeb dopadů na dopravní síť, ale lze předpokládat, že v případě dostavby prostoru sportovištěm bude z pohledu dopravy nutné vybudování „severní“ propojovací komunikace dle návrhu dopravy v územním plánu Statutárního města Liberce.

## **Návrh technické infrastruktury**

### **Vodovod**

Koncepce zásobování byla projednána s SČVaK a.s.. Na základě vyjádření ze dne 26.4.2024 nelze řešené území napojit na rozvod pitné vody: „V současné době není v této lokalitě napojení možné z důvodu nekapacitního vodovodního řádu (dle zákona 274/2001 Sb., §8). Napojení na vodovod bude možné po realizaci a majetkovém vypořádání stavby nového vodojemu Krásná Studánka 2x 58,0m<sup>3</sup> (č. stavby LI032905)“

Zásobování vodou jednotlivých objektů bude realizována samostatnými studnami umístěných na parcelách stavebníků na základě hydrogeologického posouzení jednotlivých parcel a vydání příslušných vodoprávních povolení.

### **Splašková kanalizace**

Koncepce likvidace splaškových vod byla projednána s SČVaK a.s.. Na základě vyjádření ze dne 26.4.2024 nelze řešené území napojit na síť splaškové kanalizace: „V dané lokalitě se nenachází splašková kanalizace ve správě Severočeských vodovodů a kanalizací, a.s.“

Splaškové vody od jednotlivých objektů budou likvidovány pomocí DČOV umístěných na parcelách stavebníků. Předpokladem výstavby lokálních DČOV je zpracování hydrogeologického posouzení jednotlivých parcel a vydání příslušných vodoprávních povolení.

### **Dešťová kanalizace**

Koncepce likvidace dešťových vod byla projednána s SČVaK a.s.. Na základě vyjádření ze dne 26.4.2024 nelze řešené území napojit na síť splaškové kanalizace: „V dané lokalitě se nenachází dešťová kanalizace ve správě Severočeských vodovodů a kanalizací, a.s.“

U rodinných domů budou dešťové vody zasakovány na parcelách. Dešťové vody z veřejných ploch komunikací zájmového území budou zasakovány v podzemní zasakovací galerii. Navrženou výstavbou nesmí dojít k narušení hydrologických a odtokových poměrů území.

### **Zásobování plynem**

Koncepce zásobování plynem byl projednán se společností GasNet, s.r.o.. Na základě Protokolu o zajištění kapacity ze dne 17.5.2024 provozovatel distribuční sítě potvrzuje kapacitní možnost připojení objektu do výše garantovaného příkonu.

Plynofikace lokality vyžaduje výstavbu nového STL plynovodu a 17-ti ks přípojek na náklady investora. Nejbližší bod napojení může být STL plynovod PE dn 63 (GIS ID 42554) ukončen zátkou v poz. p. č. 908/1. Tyto navrhované technické parametry musí být prověřeny projektantem, který musí posoudit veškeré okolnosti (prostorové uspořádání ostatních inženýrských sítí, budoucí navýšení odběru plynu atd.) mající vliv na trasu, dimenzi navrhovaného plynárenského zařízení a požadované parametry odběrného plynového zařízení. Přesný rozsah stavby plynárenského zařízení (PZ) bude upřesněn v projektové dokumentaci.

K jednotlivým objektům budou vybudovány domovní přípojky, které budou ukončeny hlavním uzávěrem odběrního plynového zařízení, a to na hranici pozemku, nebo ve skříňce na obvodní zdi budovy, pokud tato tvoří hranici. Ve skříňce bude osazen hlavní uzávěr, středotlaký regulátor a plynoměr.

### **Elektrická energie**

Lokalita je nadzemním vedením VN napojena na trafostanici LB4181 (35/0,4 kV), která je pro potřeby nové zástavby potenciálně využitelná.

Pro zásobování případného rozvoje lokality je navrženo posílení stávající sítě NN a dobudování NN kabelových rozvodů do uliční sítě, jejímž základem jsou stávající rozvody vybudované pro realizované rodinné domy. Síť bude zokruhována s využitím stávající a nové komunikace.

Podzemní rozvody NN, vyvedené ze stávající sítě nadzemní sítě NN, budou provedeny kabely 3 x 240 + 120 AYKY. Před každým objektem bude PSR pilíř, do kterého bude kabelový rozvod zasmyčkován a ze kterého bude objekt napojen (případně dle hotové projektové dokumentace).

### **Energetická opatření**

Důležitým potenciálem v území je využití obnovitelných zdrojů energií. Tato perspektivní a intenzivně se rozvíjející činnost se zahrnuje mimo jiné z využívání tepelných čerpadel, sluneční energie pomocí solárních kolektorů nebo fotovoltaických panelů, rekuperace tepla apod.

## **Veřejné osvětlení**

Veřejné osvětlení bude vyvedeno z rozvaděče umístěného na stávajícím rozvodu VO, rozvedeno po řešeném území a zaústěno do nejbližšího stávajícího rozvaděče veřejného osvětlení. Kabele veřejného osvětlení se budou pokládat v souběhu s rozvody NN při respektování minimálních vzdáleností dle ČSN 73 6005. Rozvod veřejného osvětlení bude proveden kabelem CYKY 4 x 25 mm<sup>2</sup>. Po celé délce bude uložen do kopoflexu  $\Phi$  63 mm. Ve vzdálenosti cca 50 m budou umístěna svítidla o výkonu 70 W na stožárech OSV.05

## **Síť elektronických komunikací**

V lokalitě je proveden kabelový rozvod sítě slaboproudých elektronických komunikací fy CETIN Napojovací bod bude určen v ul. Švestková. Od tohoto bodu bude položen kabel, ze kterého budou napojeny jednotlivé větve rozvodů pro jednotlivé účastníky. Místní spojové rozvody budou v řešeném území postupně doplňovány podle zájmu odběratelů i poskytovatelů služeb jako součást sdruženého koridoru kabelů NN, spojů a VO.

## **Stanoviska příslušných správců sítí**

Veškeré návrhy na řešení úprav systémů technické infrastruktury vycházejí z podkladových projektových dokumentací pro stavební objekty realizované na hranici řešeného území. Tyto PD byly projednány se správci sítí, jejichž stanoviska jsou archivována u jejich zhotovitele.

## **G. NÁVRH ŘEŠENÍ OBČANSKÉHO VYBAVENÍ, VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ A VEŘEJNÉ ZELENĚ**

V řešeném území se kromě samostatně vymezené plochy pro sportovní vybavenost vzhledem k funkci ploch a okrajového umístění lokality bez možnosti dalšího plošného rozvoje nenavrhuje veřejné občanské vybavení. Řešená lokalita má vzhledem k umístění charakter okrajové části.

Navrhovaná zklidněná komunikace bude mít charakter veřejného prostranství s bohatým uplatněním zeleně ve veřejném prostoru. V rámci návrhu je uvažováno s realizací dětského hřiště v jihovýchodní části řešeného území. Plochy zeleně veřejných prostranství – zahrnuje zelené plochy u obytných ulic a stromořadí. Rozsah alejí bude upřesněn v dalším stupni dokumentace především z ohledu na rozhledové poměry. Stromy mají vymezený pás zeleně o minimální šíři 2 metry a v této minimální vzdálenosti musí být umístěny od vjezdů na pozemky. V nezastavovaných plochách na jihovýchodním okraji oblasti je navržena rozptýlená zeleň navazující na současný pás zeleně podél železniční trati, která bude mít zároveň funkci odclonění hluku od železničního koridoru.

## **H. ETAPIZACE**

### **Etapizace**

Výstavba je ideově rozdělena do 3 etap. Zákres etapizace viz výkres F.

Jednotlivé etapy jsou na sobě nezávislé, a proto je možné provádět je jednotlivě nebo společně.

Každá etapa je podmíněna výstavbou dopravně-technické infrastruktury. Jedná se tedy o výstavbu inženýrských sítí a následně přístupových komunikací tak, aby možné pokračovat s výstavbou jednotlivých objektů pro bydlení, či sportovní vybavenosti.

**Etapa 0:** -Výstavba dvou rodinných domu severně od ulice Švestková  
-Dopravně napojena přímo na stávající komunikaci

**Etapa 1:** -Výstavba tělesa nové komunikační sítě (propojení Švestková – Rybízová)  
-Výstavba technické infrastruktury – VO, STL Plynovod, datové sítě  
-Výstavba rodinných domů s vlastním zdrojem vody, vlastní DČOV a vlastní likvidací dešťových vod.  
-Výstavba nové dopravní komunikace (severní propojení Hejnická – Švestková)  
Před zpracováním DUR bude proveden hydrogeologický průzkum pro určení polohy studny, polohy a velikosti zasakovacího zařízení.  
- Dostavba komunikace (horní definitivní vrstvy komunikací)

**Etapa 2:** -Výstavba sportovní vybavenosti

## **I. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍ STUDIE A POČTU VÝKRESŮ K NÍ PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI**

Název dokumentu	Měřítko	Formát
Textová část		15xA4
A. Situace širších vztahů	M 1:5000	2xA4
B. Hlavní výkres včetně regulací	M 1:1000	8xA4
C. Výkres dopravy	M 1:1000	6xA4
D. Výkres inženýrských sítí	M 1:1000	6xA4
E. Výkres veřejných prostranství a veřejné zeleně	M 1:1000	6xA4
F. Výkres etapizace	M 1:1000	6xA4
G. Vzorové příčné rezy komunikací	M 1:100/1:50	6xA4
Dopravní posouzení pro územní studii, zhotovitel Jaroslav Pivrnec		19xA4

## **J. ODŮVODNĚNÍ (ZEJM. SOULAD SE ZADÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE)**

Navrhované řešení územní studie splňuje zadání, stanovuje způsob napojení lokality na dopravní infrastrukturu a dokládá prostupnost území, dále stanovuje způsob napojení na technickou infrastrukturu. Vymezuje prostory pro veřejná prostranství a jednotlivé kategorie sídelní zeleně.

Územní studie stanovuje části řešeného území a jednotlivých ploch určené, resp. neurčené k zastavění, podrobné funkční využití uličních bloků, podrobné prostorové charakteristiky uličních bloků, stavebních pozemků, požadavky na architektonické ztvárnění veřejných prostranství a stavebních objektů.

**IKA Veselý & partneři, a.s.**

- Projektová činnost ve výstavbě
- Technicko – organizační činnost v oblasti požární ochrany
- Poskytování služeb v oblasti bezpečnosti a ochrany zdraví při práci

Jablonecká 7/22  
460 05 Liberec V – Kristiánov  
Tel. +420 775 005 141  
E-mail: ales.vesely@ikavesely.cz

---

V Liberci, 07/2024

Vypracoval: Ing. Daniel Fadrhonc, Ing. arch. Jiří Bonzet