

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Akce:	Územní studie ÚS7 Liberec lokalita Nad Strání - Borůvková (v textu též studie, ÚS)
Fáze:	Návrh pro projednání
Pořizovatel:	Magistrát města Liberec Odbor územního plánu Nám. Dr. E. Beneše 1, 460 59 Liberec 1
Objednatel	PRODECA s.r.o. Plaská 622/3 150 00 Praha
Zhotovitel:	Ing. arch. Jiří Plašil Fučíkova 137/10, 460 01 Liberec 5
Číslo zakázky zhotovitele:	008/2023
Datum zpracování:	011/2023

AUTORSKÝ KOLEKTIV

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

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI		
NÁVRH		
	Kapitola	Strana
A	Vymezení řešeného území a specifické charakteristiky řešeného území	3
B	Vazby řešeného území na širší okolí	3
C	Limity využití území	4
D	Návrh urbanistické koncepce	4
E	Podmínky plošného a prostorového uspořádání	6
F	Návrh řešení dopravní a technické infrastruktury	11
G	Návrh řešení občanského vybavení, veřejných prostranství a zeleně	17
H	Etapizace	18
I	Údaje o počtu listů ÚS a počtu výkresů k ní připojené grafické části	20
ODŮVODNĚNÍ		
	Kapitola	Strana
J	Soulad se Zadáním územní studie	21
K	Soulad s dalšími ÚPP a ÚPD	21

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI		
	Výkres	Měřítko
1	Situace širších vztahů	1:5000
2	Hlavní výkres včetně regulací	1:1000
3	Výkres dopravy	1:1000
4	Výkres inženýrských sítí	1:1000
5	Výkres veřejných prostranství a veřejné zeleně	1:1000
6	Výkres etapizace	1:1000
Grafická část komplexního řešení obsahuje 6 výkresů formátu „A3“		

NÁVRH

A VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ A SPECIFICKÉ CHARAKTERISTIKY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Území určené k řešení je součástí katastrálních území Vesec u Liberce a Vratislavice nad Nisou. Nachází se západně od ulice Borůvková v proluce rekreační zástavby nad Veseckým rybníkem postupně transformované do trvalého bydlení.

Vlastní lokalita zahrnuje pozemky 593 část, 1179/3 část, 1896/1, 1896/2, 1908/4, 1908/11 část, 1908/12 část, 1908/13 část, 1909/1, 1909/2, 2950/1 část v katastrálním území Vesec u Liberce a p.č. 592/4 část, 2951/1 část, 2951/2, 2953/1 část, 2954/1 část v katastrálním území Vratislavice nad Nisou.

Na západě je vymezené hustou náhorní zástavbou rekreačních objektů podél ulice Chatařská, na severu rozsáhlou soukromou oplocenou zahradou rodinného domu navazující na široký pás sídelní zeleně zachovaný díky nezastavitelnému bezpečnostnímu pásmu VTL plynovodu, na východě je odděleno od další husté údolní zástavby rodinných, resp. rekreačních domů podél Borůvkové ulice užší prolukou tvořenou lesní i nelesní zelení, na jihu navazuje přímo na zástavbu rekreačních domů nad Veseckým rybníkem.

Vymezená lokalita má výměru cca 22 651 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.

Územní plán Liberec (dále jen „ÚPL“) zařadil řešené území do ploch změn zastavitelných bydlení všeobecného (BO) – Z.6.69.BO.2.15.70.p a Z.6.71.BO.1.15.70.v. Jedná se o plochy, ve kterých je rozhodování v území podmíněno zpracováním územní studie.

Řešené území je i přes atraktivitu místa z hlediska potenciální kvality bydlení potvrzenou navazující zástavbou tvořeno okrajovou nezastavěnou přírodní prolukou svažitých luk se sporadickou náletovou zelení. Pozemek není zemědělsky využíván. Zástavba širšího území chatami postupně bez celkové koncepce a zřejmě i individuálních projektů přeměňovaná na objekty pro trvalé bydlení nevykazuje žádné výrazné kvalitní archetypy. S ohledem na umístění na rozhraní předměstského a venkovského charakteru se lze vycházet z obdélného půdorysu a sedlové střechy.

Důvodem je s poměrně členitý reliéf terénu lokality svažující se jižním směrem ve sklonu často i více než 1:10 pokrytý travnatým porostem a postupně se zahušťujícími náletovými dřevinnými porosty za okrajem lokality přecházejícími do lesního i nelesního remízu.

Dalším důvodem je nedostupnost páteřních inženýrských sítí (kanalizace) a špatné dopravní napojení. Tuto slabinu lokality je však třeba řešit bez ohledu na její zástavbu vzhledem k probíhajícímu trvalému osidlování rekreační zástavby nad Veseckým rybníkem a k růstu jeho rekreační atraktivity.

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 okrajovou polohu na styku Vesce a Vratislavic nad Nisou a náhorní polohu nad údolími Lužické Nisy a Lučního potoka spadáje v nejvýznamnějších vazbách v současnosti k centru Vratislavic nad Nisou po páteřní komunikaci Dlouhomostecké. Přímé napojení na tuto komunikaci však v současnosti neexistuje a doprava z řešeného území je odváděna neregulovaně prostorově nedostatečnými dopravně zklidněnými ulicemi jak do Vratislavic nad Nisou, tak do Vesce.

Lokalita není prostupná ani pro cyklistickou a pěší dopravu vyjma volného pohybu po neobhospodařovaných loukách, což činí navazující rekreační území Veseckého rybníka z této strana města nedostupným. Studie ve třech místech propojuje vlastní dopravní kostru se stávajícím systémem zaslepených uliček a celé propojuje do Nové Chatařské ulice a dále pře Vyhlídkovou do Dlouhomostecké.

Do budoucna se podle úspěšnosti realizace lokálního centra rozvojové lokality Vyhlídková navrženého v ÚPL dá očekávat posílení vazeb k tomuto centru po ulici Vyhlídková nově vybudované v souvislosti se zastavováním navazujících rozvojových ploch a dále pokračování k napojení na průtah silnice I/14 a k centru Liberce.

Lokální centrum Vyhlídková je reakcí na širší lokalitu zastavovanou postupně čistě obytnými domy, která postrádá vlastní základní občanské vybavení i ekonomické aktivity.

Na druhé straně má lokalita výborné vazby na širší rekreační zázemí rozsáhlých luk a dále k Císařskému kamení po ulici K Mojžíšovu Prameni. Vazby na hlavní město Prahu se odehrávají po silnici III/2873 s napojením na silnici I/35 v Jeřmanicích.

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 a bezpečnostních pásem (VTL plynovod, podzemní i nadzemní NN elektrické vedení, nadzemní vedení CETIN)
- vzdálenost 30 m resp. 25 m od hranice lesních pozemků,

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

D NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE

CÍL A ÚČEL ÚZEMNÍ STUDIE

Požadavek na zpracování územní studie vyplývá z ÚPL, protože se předmětné pozemky a ostatní dotčené části nacházejí v plochách, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

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

Cílem územní studie je na základě analýzy území posoudit, prověřit a navrhnout řešení dané lokality. Lokalita je definována zastavitelnými plochami ÚPL Z.6.69.BO.2.15.70.p a Z.6.71.BO.1.15.70.v, dopravně napojené na nově navrženou komunikaci Z.6.70.PP „Nová Chatařská“.

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

- VP v dalších stupních projektové přípravy prokázat způsob vymezení veřejných prostranství na celé ploše vč. návaznosti na širší území – splněno, celá lokalita je rozdělena na stavební pozemky a dopravně zklidněné komunikace charakteru veřejných prostranství navazující na nedokončenou dopravní kostru širšího území, je navrženo hlavní veřejné prostranství, jehož součástí není komunikace,
- TI v dalších stupních projektové přípravy prokázat řešení vnitřní technické infrastruktury na celé ploše vč. návaznosti na širší území – splněno, na základě vyjádření správců sítí je do lokality navrženo rozšíření rozvodů NN elektrické energie, veřejného osvětlení a spojů a vodovodu, nový výhledový systém kanalizace, připouští se dočasné individuální řešení odkanalizování,

- IN v dalších stupních projektové přípravy prokázat řešení napojení celé plochy na celoměstské / sektorové dopravní a technické vybavení – splněno, lokalita je napojena novou komunikací „Nová Chatařská“ vymezenou jako VPS VD-6-70.PP na ulici Dlouhomosteckou – silnici III/2873, rozvody technické infrastruktury jsou, pokud je to možné, napojeny na celoměstské systémy,
- L umístování staveb, u kterých je reálné riziko ohrožení osob nebo významných škod při pádu stromů, není ve vzdálenosti 25 m od okraje lesa obvykle žádoucí – splněno, stavební regulační čáry omezují zástavbu do vzdálenosti 25 m od lesa.

URBANISTICKÁ KONCEPCE

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

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

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 na 16 stavebních pozemků s výměrou kolem 850 m² pro zástavbu předměstského charakteru v severní svažitéjší části území a 3 stavební pozemky s výměrou přes 1000 m² pro zástavbu venkovského charakteru v jižní méně svažité části území.
- Uličními čarami jsou v rámci zastavitelné plochy ÚPL Z.6.69.BO.2.15.70.p jsou od veřejných prostranství a obslužných komunikací zajišťujících jeho dopravní obsluhu v propojení na stávající neukončenou dopravní kostru lokality odděleny 2 uliční bloky, zatímco zastavitelná plocha ÚPL Z.6.71.BO.1.15.70.v tvoří samostatný uliční blok.
- Stavební regulační čáry jsou vymezeny při respektování nepřekročitelných limitů využití území, v jednom případě je navrženo uvolnění omezení území „ochranným pásmem“ lesního pozemku, který ze je setrvačnosti veden v katastru nemovitostí na pozemku užívaném k rekreaci (p.p.č. 1897 v k.ú. Vesec).

Stavební regulační čáry jsou stanoveny jako volné a poměrně velkoryse vymezené s ohledem na specifiku umístění rodinných domů na takto svažitém pozemku. V jižním uličním bloku jsou stavební regulační čáry vymezeny sevřeněji s ohledem na požadavek minimálního odstupu RD 15 m podle venkovského charakteru zástavby.

- Při návrhu územní studie byla provedena pracovní analýza různých typologií a jejich možné aplikování na území. Výsledkem je návrh zástavby výhradně samostatně stojících rodinných domů. Objekty RD jsou dispozičně prověřeny s tím, že koeficient zastavění 15% umožňuje výstavbu RD o zastavěné ploše cca 130 – 150 m², přičemž ve výkresové části jsou nezávazně zobrazeny RD o zastavěné ploše 112,5 m². Zohledněny jsou i výborné možnosti oslunění na jižním svahu a výhledů do navazující rekreační krajiny,
- Návrh 19 nových RD odpovídá demografické analýze provedené pro ÚPL, ze které vyplynula opodstatněnost zařazení předmětných pozemků do zastavitelných ploch s orientační kapacitou 19 RD.
- Územní studie je vypracována s prvky regulačního plánu (stavební regulační čáry, výšky) – viz následující kapitola.
- Odůvodněním prostorové struktury zástavby RD jsou vstupní podmínky vnitřně členité konfigurace jižního svahu řešeného území a dosavadní charakter zástavby širšího území. V prostorově omezené okrajové lokalitě se hierarchizace prostorů omezuje na veřejné a soukromé prostory

- Takto územní studie v řešeném území vytváří pocitově do sebe uzavřený kampus obytných pozemků fakticky prostupný jak do navazující uliční struktury, tak do příměstské krajiny a přirozeně navazující na okolní zástavbu.
- Lokalita je koncipována kolem nové hlavní obslužné komunikace – ulice „Nová Chatařská“ s dopravním připojením k centru Vratislavic nad Nisou na páteřní městskou komunikaci – ulici Dlouhomostecká přes ulici Vyhlídkovou. Opačným směrem napojení této ulice na Chatařskou zajistí zlepšený přístup k Veseckému rybníku a do chatové oblasti, čímž umožní zrušit průjezdnost hráze rybníka.
- Lokalita vzhledem ke svému malému rozsahu a okrajové poloze v návaznosti na zastavěné území nenarušuje koncepci krajinné zeleně ÚPL, vnitřní kostru sídelní zeleně tvoří jednostranné dřevinné aleje podél vedlejších komunikací a zeleň veřejného prostranství v návaznosti na existující kostru zeleně lemující východní okraj území.
- Vedle nezbytných pásů doprovodné zeleně a napojení pozemků RD se navrhuje hlavní pobytové veřejné prostranství parkového charakteru mezi dvěma napojeními historických nedokončených ulic na novou hlavní obslužnou komunikaci s vazbou na nelesní část zeleného pásu východně řešeného území.
- To jako místo pro sousedské setkávání umožní posezení pod stromy s výhledy a osluněním, umístění odpočívky i pro cyklisty s pítkem, altánu, laviček, pískoviště, prolézaček, drobného hřiště.
- Přestože širší oblast zažívala v posledních letech masivní převod rekreačního bydlení do trvalého i výstavbu nových 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 okrajové poloze. Potřebné občanské vybavení je připravované ÚPL v lokálním centru „Vyhlídková“.
- Dopravní koncepce popsaná v samostatné kapitole vychází především z možností napojení 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 umístěné v ulici Vyhlídková bezprostředně za severním okrajem lokality.
- Územní studie navrhuje maximální retenci dešťových vod na vlastních obytných pozemcích a jejich řízené odvádění ze zpevněných částí veřejných prostranství se zdržením v otevřených uličních příkopech a vsakováním na pozemcích pásu krajinné zeleně navazujících na východní okraj lokality.

E PODMÍNKY PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

FUNKČNÍ USPOŘÁDÁNÍ

Lokalita Nad Strání – Borůvková je koncepčně řešena jako doplnění významného okrajového rozvojového území Liberce rozkládajícího se po obou stranách hřebínku tvořícího předěl mezi Vescem a Vratislavicemi nad Nisou.

Z hlediska uplatnění principů předměstské zástavby rodinných domů je lokalita využita pro bydlení v rodinných domech v souladu s podmínkami využití ploch danými ÚPL při uplatnění jak předměstského tak venkovského charakteru zástavby.

Pomocí rodinných domů je dotvářena proluka mezi rekreační zástavbou nad Veseckým rybníkem a obytnou zástavbou podél Vyhlídkové a Dlouhomostecké ulice.

Studie navrhuje funkční členění pozemků v souladu s novým ÚPL.

Po detailním rozdělení zastavitelných ploch ÚPL Z.6.69.BO.2.15.70.p a Z.6.71.BO.1.15.70.v na vlastní obytné pozemky, komunikace a sídelní zeleň územní studie na řešeném území o výměře 22.651 m² v majetku vedle SML dvou vlastníků z nichž menšinový je objednatel studie umožňuje:

- v zastavitelné ploše ÚPL Z.6.69.BO.2.15.70.p o upřesněné výměře 15.858 m² vymezit 13.383 m² rozvojových pozemků pro bydlení v RD s kapacitou 16 nových RD o průměrné velikosti vlastního stavebního pozemku 836 m², z toho:
2.008 m² nadzemních staveb RD (15% z celkové výměry obytných pozemků) = 16 x 125 m² (průměrná max. velikost RD, maximální skutečná činí 15% z výměry každého stavebního pozemku) zobrazeno 16 x 112,5 m²,
- 11.100 m² zeleně (70% z výměry zastavitelné plochy) rozdělené na 1.450 m² rozvojových pozemků veřejné doprovodné zeleně komunikací vč. veřejného prostranství parkového charakteru a 9.650 m² rozvojových pozemků soukromé zeleně zahrad rodinných domů, zobrazeno 10.768 m², tedy celkem 12.218 m² (77% z výměry zastavitelné plochy) – v zastavitelné plochy je rezerva 1.118 m² zeleně, kterou lze využít pro dosažení maximálního zastavění nadzemními stavbami nebo rozšíření zpevněných ploch.
- v zastavitelné ploše ÚPL Z.6.69.BO.2.15.70.p Z.6.71.BO.1.15.70.v o výměře 3.205 m² vymezit 3.194 m² rozvojových pozemků pro bydlení v RD s kapacitou 3 nových RD o průměrné velikosti vlastního stavebního pozemku 1.065 m², z toho:
480 m² nadzemních staveb RD (15% z výměry obytných pozemků) = 3 x 160 m², zobrazeno 3 x 112,5 m²,
- 1.570 m² zeleně (70% z výměry zastavitelné plochy) rozdělené na 11 m² rozvojových pozemků veřejné doprovodné zeleně komunikací a 1.559 m² rozvojových pozemků soukromé zeleně zahrad rodinných domů, zobrazeno 2.623 m², tedy celkem 2.634 m² (82% z výměry zastavitelné plochy) – v zastavitelné ploše je rezerva 1.064 m² zeleně, kterou lze využít pro dosažení maximálního zastavění nadzemními stavbami nebo rozšíření zpevněných ploch.

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

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

POZEMKY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ	PU
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
silniční doprava - zejména místní komunikace III. třídy	
bezmotorová doprava, shromažďování - zejména místní komunikace IV. třídy, návsi, náměstí	
veřejná zeleň	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
liniové stavby technické infrastruktury	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	<p>obecné podmínky: prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hlediska: významu v širším území narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení charakteru a kapacity napojení na infrastrukturu vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů</p> <p>specifické podmínky:</p>
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
zejména využití, u kterého existuje riziko, že: naruší kvalitu prostředí plochy veřejného prostranství jeho nároky na kvalitu prostředí, resp. pohodu bydlení omezí hlavní funkci plochy veřejného prostranství naruší celistvost a funkčnost plochy veřejného prostranství	

POZEMKY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – ZELENĚ	PZ
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
doprovodná a ochranná zeleň tvořící nedílnou součást celoměstského systému – zejména podél komunikací, umožňující dopravní připojení přiléhajících ploch	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
extenzivně upravená veřejně přístupná pobytová zeleň – pobytové louky, víceúčelová nekrytá přírodní hřiště bez zvláštního vybavení	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	<p>obecné podmínky: prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hlediska: významu v širším území narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení charakteru a kapacity napojení na infrastrukturu vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů</p> <p>specifické podmínky:</p>
intenzivně upravená rekreační zeleň – parkové úpravy krajinná charakteru se zvýšeným zastoupením staveb pro technické vybavení, rekreační a sportovní činnosti, dětská hřiště,...	<p>slouží bezprostředně k zajištění hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití dané plochy charakterem a kapacitou odpovídají charakteru a výměře plochy</p> <p>jsou technologicky přímo vázané na dané stanoviště a nelze je odůvodněně umístit v příslušných zastavitelných plochách budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy nebudou narušen krajinný ráz, protierozní ochrana a odtokové poměry a prostupnost krajiny</p>
vodní plochy	do 500 m ²
liniové stavby technické infrastruktury	souvisí bezprostředně s provozem města nenaruší krajinný ráz
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
zejména využití, u kterého existuje riziko, že: naruší kvalitu prostředí plochy zeleně naruší celistvost a funkčnost plochy zeleně	

PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ

Podmínky prostorového uspořádání jsou dány územním plánem Liberec v jednotlivých zastavitelných plochách takto (0. pozice (Z) – plocha změn Zastavitelná, 1. pozice (6) – číslo sektoru, 2. pozice (69) – pořadové číslo plochy změn, 3. pozice (BO – funkce plochy – bydlení všeobecné, 4. pozice (1) – výšková hladina, 5. pozice (15 – koeficient zastavění nadzemními stavbami (Kn), 6. pozice (70) – koeficient zeleně (Kz), 7. pozice (p) – charakter zástavby – zástavba předměstská.

- Územní studie řeší umístění staveb rodinných domů v rámci regulačních uličních a stavebních čar.
- Uliční 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, která je použita s ohledem na charakter okolní zástavby a členitost terénu, nelze překročit, avšak zástavba nemusí zasahovat až k ní,
čáru pevnou, která je použita vzhledem k předměstskému charakteru zástavby v uličních profilech, nelze překročit, avšak hlavní stavby musí aspoň 1/6 půdorysného obvodu zasahovat až k ní s možností odchylky této části obvodu stavby od pevné stavební čáry o 20⁰,
- RD jsou umísťovány tak, aby při zohlednění členitého terénu tvořily uliční frontu, která přispěje k definování urbánního prostoru a pobytového charakteru ulic.
- Minimální odstup stavebních regulačních čar od veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace, je 3,5 m (výjimečně 0 m), v dostatečných prostorových podmínkách 6,0 m tak, aby bylo zajištěno, že vrata do garáží budou vzdálena od uliční čáry 6,0 m.

Na vzájemné hranici stavebních pozemků a na přechodu do volné krajiny je odstup stavební čáry od hranice pozemku 3,5 m, pokud není ovlivněn limity využití území.

- Koeficient zastavění nadzemními stavbami 15%, který určuje výměru části zastavitelné plochy, která může být zastavěna nadzemními stavebními objekty, je s ohledem na malý, resp. nulový rozsah komunikací a veřejných prostranství vyčleněných ze zastavitelné plochy ÚPL, bez úpravy uplatněn i na vymezené čistě obytné uliční bloky, resp. stavební pozemky.
- Koeficient zeleně 70%, který určuje výměru části zastavitelné plochy, kterou musí dle ÚPL zaujímat zezeň, resp. přirozená vodní plocha, je s ohledem na malý rozsah veřejných komunikací vyčleněných ze zastavitelné plochy dle ÚPL, resp. vyhrazených komunikací vymezených na obytných pozemcích s rezervou dodržen jak pro uliční bloky tak pro jednotlivé stavební pozemky.
- Výměra části zastavitelné plochy (přiměřeně i 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, resp. 1 nadzemní podlaží a 1 zakončující podlaží umožňující s ohledem předepsané sedlové střechy redukováný užitkový objem.

V celkovém součtu se jedná na svažitéjší severní části zástavby předměstské o max. 12 m mezi nejnižším bodem upraveného terénu a nejvyšším bodem hlavní konstrukce stavby v souladu s ÚPL s ohledem na možný větší rozdíl výšek přílehajícího terénu, na méně svažité jižní části zástavby venkovské max. 9 m.

- Navrhují se rodinné domy soudobého charakteru v maximálně pravidelném uspořádání umožněném konfigurací terénu a limitními ochrannými pásmy. Zásah do bezpečnostního pásma VTL plynovodu je podmíněn projednáním dalších stupňů PD se správcem sítě, podle zkušeností s jinými ÚS (Volgogradská – Irkutská) správce povoluje výstavbu do vzdálenosti 25 m vyznačené v hlavním výkresu při zachování orientace domu od vedení, pro niž jsou zde vytvořeny podmínky.

Jedná se o samostatně stojící – nikoliv stavebně propojené objekty malého měřítka s orientací podélné osy přizpůsobenou především svažitému terénu.

- Na pozemcích soustředěných v pravidelném uspořádání převažují obytné zahrady s výrazným uplatněním uměle koncipované sídelní zeleně.
- Stavby RD budou ctít ráz okolní krajiny, kontext a měřítko tradiční, nikoliv zde převažující novodobé zástavby i kvality architektonického detailu.

tvár stavebních objektů se definuje podrobněji pouze omezeně (sedlové střechy o sklonu 40 – 50° a výrazně obdélníkový tvar půdorysu s poměrem více než 1,5 : 1) 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,

- 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.
- Střechy hlavních i doplňkových staveb se doporučují řešit jako zelené případně využité pro umístění solárních systémů.
- Doplňkové stavby (např. přístřešky pro uskladnění náradí), které budou umístěny v zadní části pozemků případně i mimo stavební čáru, ne směrem do hlavního uličního prostoru, musí být v estetickém i proporčním souladu se stavbou hlavní.
- Oplocení směrem do veřejného prostranství se navrhuje bez nadzemní podezdívky s minimální mírou transparentnosti 40% do výšky max. 1,7 m. (průhlednost se nevztahuje na živé ploty 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 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 pásech je lemován jednostrannou alejí drobných dřevin a další okrasnou zelení keřových porostů nekolidující s ochrannými pásmy místních inženýrských sítí.
- Parkovací stání osobních automobilů budou řešena na vlastním pozemku v souladu s ČSN 73 6110 a upřesněním regulativem D.1.5.2. ÚPL. Garáže je výhodné z důvodů tepelně technických řešit jako samostatné stavebně propojené s rodinným domem, s ohledem na potřeby vyrovnání svažitého terénu se připouští vestavěné do objektů RD.
parkování návštěvníků lokality je možné na vlastních pozemcích RD, resp. na vymezených stanovištích dopravně zklidněných komunikací,
- 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 v širší koncepci území (ÚS Na Vrších, ÚS Vyhlídková) umístěno u stožárové trafostanice ve Vyhlídkové ulici, pro lokalitu se navrhuje samostatné stanoviště tak, aby bylo dobře dostupné, avšak nenarušovalo pobytovou kvalitu hlavního veřejného prostoru v těžišti lokality.
- Sjezdy na pozemky budou navrženy tak, aby byl minimalizován zábor půdy.
- Výstavbou nesmí dojít k narušení hydrologických a odtokových poměrů území.
- Koncepcí lokality je zajištěna pěší prostupnost územím. Páteřní obslužná komunikace lokality „Nová Chatařská“ zajistí adekvátní zpřístupnění rekreační oblasti Veseckého rybníka a propojení systémů pěší a cyklistické dopravy mezi Libercem a Jabloncem nad Nisou na jižní a severní straně Lučního potoka.

F NÁVRH ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

ŠIRŠÍ VZTAHY

Lokalita Strání - Borůvková je zcela odříznuta od prvků vyšší dopravní kostry – ulice Dlouhomostecké vedené jako hlavní obslužná komunikace dopravní kostry města Liberce – silnice III/2873 cca 100 m od jejího východního okraje. Minimální cílová kategorie komunikace v přilehlém intravilánovém úseku MO2 10/7/50 není místy naplněna, avšak toto není předmětem návrhu územní studie. Komunikace bude odvádět dopravu z lokality jak jižním směrem přes Jeřmanice na mezinárodní silnici I/35, tak severním směrem přes ulici Tanvaldskou – páteř Vratislavic nad Nisou, na základní dopravní kostru města Liberce.

Napojení páteřní komunikace řešeného území „Nová Chatařská“ na ulici Dlouhomosteckou je oproti ÚPL navrženo nikoliv přímo do křižovatky Dlouhomostecká x Vyhlídková, ale podle vydaného ÚR pro lokalitu „Vyhlídková“ dohodnutého OD MML s využitím stávajícího úseku ulice Borůvkové přes ulici Vyhlídkovou do ulice Dlouhomostecké.

Do budoucna se podle úspěšnosti realizace rozvojové lokality Vyhlídková navržené v ÚPL severně od řešeného území dá očekávat posílení vazeb po postupně opravovaných úsecích ulice Vyhlídková navazujících západním směrem v souvislosti se zastavováním rozvojových ploch k lokálnímu centru Vyhlídková a dále pokračování k centru Liberce pomocí nového napojení Dobrodružné ulice na průtah silnice I/14.

Uspořádání řešeného území je navrženo tak, že umožňuje umístění 19 nových jednobytových RD. Navrhovaná zástavba bude generovat dopravu, která může být realizována do dvou směrů.

Část řešeného území tvořená zastavitelnou plochou ÚPL Z.6.69.BO.2.15.70.p bude napojená výše uvedeným způsobem i přes navržené využití propojení její vnitřní dopravní kostry na stávající síť dopravně zklidněných komunikací navazující chatové oblasti. Ačkoliv je navržené napojení do Dlouhomostecké vzhledem k charakteru a stavu stávající uliční sítě přirozeně výhodnější, bude posíleno dopravně technickými opatřeními na nežádoucích průjezdech.

Dva nejjižnější stavební pozemky v části řešeného území tvořené zastavitelnou plochou ÚPL Z.6.71.BO.1.15.70.v, které nelze napojit do „Nové Chatařské“ ulice, budou dopravně napojeny na stávající zaslepenou komunikaci na p.p.č. 1782 v k.ú. Vesec bez podmíněnosti vybudováním „Nové Chatařské“. Tím není dotčena povinnost majitelů dotčených pozemků podílet se na nákladech jejího vybudování.

Výsledné předpokládané nárůsty intenzity dopravy (všechna vozidla / nákladní vozidla za den po realizaci celé lokality) nepřekročí 142 / 7 vozidel/24 hod.

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

DOPRAVNÍ SÍŤ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Dosud nezastavěné řešené území nemá stávající dopravní kostru. Lokalita bezprostředně navazuje na dopravní kostru stávající chatové oblasti tvořenou třemi zaslepenými ulicemi pod souhrnným názvem ulice Chatařská, do nichž je propojena navržená vnitřní dopravní kostra lokality včetně páteřní obslužné komunikace „Nová Chatařská“ propojující Dlouhomosteckou ulici s celou chatovou oblastí včetně hráze Veseckého rybníka.

Úseky dvou komunikací nově vyčleněné ze zastavitelné plochy ÚPL Z.6.69.BO.2.15.70.p bezprostředně obsluhující pozemky RD jsou navrženy jako nové dopravně zklidněné obousměrné jednopruhové obslužné komunikace se smíšeným provozem a výhybnami šířkově uspořádané tak, že splňují podmínku na minimální prostor místní komunikace 8,0 m (MO2 8/4/20). Severní z nich je s ohledem na terénní konfiguraci zaslepena a zakončena úvratí, jižní je propojena do ulice Chatařské.

Hlavní dopravní prostor vozovky zaujímá 4,0 m, chodníky se nenavrhují, vyhýbání a objíždění vozidel je možné v celé trase u vjezdů na stavební pozemky a v prostorech výhyben, resp. nadstandardních parkovacích stání pro návštěvníky lokality, jejichž umístění bude upřesněno v rámci dalších stupňů projektové přípravy komunikací v prostoru vymezených zelených pásů.

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

Zklidnění dopravy bude dosaženo fyzickými úpravami komunikací (ne pouze pomocí dopravního značení).

Páteřní komunikace „Nová Chatařská“ tvořící JV okraj řešeného území, do níž jsou výše uvedené komunikace napojeny, bude mít v souladu s ÚPL ve vymezeném 10 m prostoru dopravní prostor vozovky 6,0 m a na straně zástavby jednostranný chodník šířky 2 m.

Tato úprava vyplývá z neúčelnosti zavedení režimu „obytná zóna“ na této komunikaci, z níž nejsou v dlouhých úsecích provedena žádná přímá napojení stavebních pozemků, a motorová doprava na ní směřuje ke kapacitnějším cílům u Veseckého rybníka, přičemž je na ní silný pěší turistický provoz. Přesto bude cyklistická doprava s ohledem na návrhovou rychlost a očekávanou intenzitu dopravy součástí hlavního dopravního prostoru.

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 stavební pozemky, uspořádání uličního prostoru je patrné z přiloženého vzorového příčného řezu.

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

BEZMOTOROVÁ DOPRAVA, MHD

Návrh dopravy je zpracován tak, aby odpovídajícím způsobem vylepšil situaci i pro pěší a cyklisty zejména vymezením částí pozemků ve vlastnictví soukromých subjektů pro realizaci nových veřejných prostranství.

Při navrženém stavebním uspořádání komunikací v lokalitě jako obytná zóna je obecně zajištěn bezpečný obousměrný průchod a průjezd pro všechny účastníky provozu vč. bezmotorové dopravy řešeným územím. Ten je doplněn v důležitém směru do navazující rekreační lokality Veseckého rybníka o chodník podél hlavní obslužné ulice „Nová Chatařská“.

Cyklistická doprava v lokalitě navazující na cyklotrasu 3036 vedenou po Dlouhomostecké ulici bude vedle všudypřítomní účelové dopravy soustředěna jako atraktivní trasa ve směru k Veseckému rybníku jako propojení systémů pěší a cyklistické dopravy mezi Libercem a Jabloncem nad Nisou na jižní a severní straně Lučního potoka.

V profilu ulice „Nová Chatařská“ bude vzhledem k vysokým dosahovaným rychlostem a nízké intenzitě motorové dopravy umístěna do hlavního dopravního prostoru vozovky a chodník bude vyhrazen pěší dopravě.

Podél východní strany stávající chatové zástavby bude vymezen prostor pro pěší propojení všech tří úseků Chatařské ulice.

Z hlediska veřejné autobusové dopravy je řešené území v současné době obslouženo ze zastávky okružní autobusové linky DPMLJ od školy Vratislavice nad Nisou na křižovatce ulic Dlouhomostecká a Vyhlídková. Úprava trasy, umístění zastávky ani režimu linky se v územní studii nenavrhuje. Docházková vzdálenost do všech míst řešené lokality nepřesahuje cca 300 m, což je dostatečně motivující pro využití veřejné dopravy na úkor IAD.

DOPRAVA V KLIDU

Trvalá odstavná stání a garáže residentů v počtu 38 stání budou řešena ve vlastních RD, ve stavebních objektech připojených k objektům RD nebo volně umístěná na pozemcích k nim příslušejících. Parkovací stání pro vozidla návštěvníků lokality v počtu 4 jsou vymezena v rámci podrobně vymezených podélných stanovišť v prostoru obytné zóny uvnitř lokality.

HLUK Z DOPRAVY

Rozvojová lokalita není zasažena hlukem ze stávajících dopravních koridorů, rozsah hlukové izofony generované hlukem z ulice Dlouhomostecká podle posouzení provedeného pro ÚPL nepřekročí její ochranné pásmo.

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	19	95	10,45	15,7	0,17	0,38
občanské vybavení-návrh	-	-	-	-	-	-
průmysl-návrh	-	-	-	-	-	-
Celkem	19 BJ	95	10,45	15,7	0,17	0,38

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.

Severně od řešeného území je podél ulic Vyhlídková a K Mojžíšovu Prameni veden kapacitní propojovací řad vodojemů Liberec – Vratislavice 1 a Liberec – Vratislavice 2.

V ulicích Chatařská a Borůvková jsou zakončeny místní uliční rozváděcí vodovodní řady vycházející z tohoto řadu, na které je možno lokalitu napojit.

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

Veřejný vodovod bude do řešené lokality rozšířen prodloužením a propojením rozváděcích řadů v ulicích Chatařská a Borůvková

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

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

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

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

Nepřipouští se individuální zásobování pitnou vodou.

KANALIZACE

Bilance odpadních splaškových vod odpovídá bilanci pitné vody.

V řešené lokalitě se nenachází kanalizační systém odvádějící odpadní vody na centrální čističku odpadních vod Liberec – Růžodol. Řešené území nelze jednoduše napojit na stávající kanalizaci. Cca 150 m od jižní hranice řešeného území je po pravém břehu Lučního potoka vedena v ÚPL navržená trasa páteřní stoky XXIII splaškové kanalizace, jejíž realizace je v nedohlednu.

V koncepci odkanalizování lokality bylo upřednostněno řešení pomocí likvidace odpadních vod na jednotlivých pozemcích RD přes domovní čističky odpadních vod. Přečištěné odpadní vody by musely být zasakovány na jednotlivých pozemcích na základě hydrogeologického posouzení, které by odborným odhadem mělo být příznivé.

Variantně mohou být přečištěné odpadní vody vedeny v předstihu vybudovanou splaškovou kanalizací a vsakovány společně s dešťovými vodami v zeleném pásu podél bezejmenného pravostranného přítoku Lučního potoka.

Toto řešení může být výhledově nahrazeno soustavou gravitačních stok splaškových vod (po odstavení domovních ČOV), jejich zaústění do v budoucnu realizované páteřní stoky XXIII. 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. Na východním okraji se nachází vodoteč procházející pásem krajinné zeleně, je snaha tuto vodoteč srážkovými vodami z lokality výrazně nezatěžovat.

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 RD 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).

Nová dešťová kanalizace se nenavrhuje. Čisté dešťové vody z veřejných prostranství budou pomocí obrub sváděny k uličním vpustím a jimi do vsakovacích bloků, jejichž velikost a vzájemné vzdálenosti určí hydrotechnický výpočet – předběžně 12 vsakovacích bloků na 2400 m² zpevněné komunikace. V případě nedostatečnosti budou otevřeným příkopem podél komunikací odváděny do nejnižší části lokality a vsakovány v zeleném pásu podél bezejmenného pravostranného přítoku Lučního potoka ve vlastnictví investora. Obecně by nemělo dojít k navýšení stávajícího odtoku z území.

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

KOMPLEXNÍ POHLED NA ENERGETIKU ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ, ENERGETICKÁ BILANCE

Řešené území má potenciálně úplnou energetickou vybavenost. Primárně využitelnou energií by zde mohl být zemní plyn, který je veden severně lokality vysokotlakým plynovodem, jehož bezpečnostní pásmo limituje zastavitelnost širšího území.

Vzhledem k technické a finanční náročnosti napojení na tento plynovod (nová VTL RS) a k nejistému vývoji cen zemního plynu není s jeho využitím pro napojení 19 RD počítáno.

Primární tedy bude využití elektrické energie, která je k lokalitě přivedena nadzemním VN vedením ve směru od Zeleného údolí ke stožárové trafostanici na křižovatce ulic Dlouhomostecká a Vyhlídková.

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
- ohřev TUV
- domácí technologie
- tepelná čerpadla, sluneční energie, elektrická energie
- elektrická energie, sluneční energie, tepelná čerpadla
- 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
		P _{max} (kW)	P _{max} (kW)	P _{max} (kW)
RD izolované celkem	19	114	-	190

ELEKTRICKÁ ENERGIE

Provozovatelem distribuční soustavy (PDS) v širším zájmovém území je ČEZ distribuce a.s. K západnímu okraji řešeného území je přivedeno nadzemní VN elektrické vedení zakončené ve stožárové trafostanici, která bude muset být posílena s ohledem na další připravovanou zástavbu v navazujícím území (ÚS Na Vrších, Vyhlídková,...)

Ve navazujícím území rekreační zástavby jsou v uličních koridorech vedeny stávající rozvody NN, jejichž stav a kapacita nebude pro připojení 19 RD vyhovující.

Z tohoto důvodu bude řešená lokalita nově napojena na trafostanici po jejím posílení kabelovou přípojkou NN, která bude vedena hlavní obslužné komunikaci „Nová Chatařská“ a dále nejkratším směrem podél stávajícího NN vedení.

Vlastní nové uliční NN rozvody zasahující do vzdálenosti méně než 300 m od TS budou na jejich koncích zasmyčkovány (v zaslepené komunikaci) nebo propojeny do stávajících NN rozvodů současné zástavby, čímž zajistí zvýšení spolehlivosti dodávky elektrické energie do širšího území.

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.

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

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 rozvody NN bude dle energetického zákona po zaplacení požadovaného poplatku řešit samostatně PDS.

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

VYTÁPĚNÍ

Řešená lokalita není v dosahu systému CZT, potažmo SZTE.

Předpokládá se, že vytápění lokality bude řešeno nestandardním i když stále více se prosazujícím způsobem.

Tepelná energie bude získávána pomocí nízkohlučných tepelných čerpadel země–voda umístěných na každém jednotlivém pozemku RD.

Jako doplňkový zdroj tepla bude využita elektrická energie s velkým podílem zisků z fotovoltaiky – tomu odpovídají i výše uvedené bilance energií.

ZEMNÍ PLYN

Širší zájmové území není i přes průchod VTL plynovodního řadu plynofikováno

S využitím zemního plynu pro vytápění lokality se nepočítá.

VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ

V řešeném území, které dosud není zastavěno, není zařízení veřejného osvětlení. Pro soustředěnou zástavbu rozvojové lokality nelze počítat ani s využitím veřejného osvětlení v navazujícím území rekreační zástavby, jehož stav nebude pro napojení lokality vyhovující.

Nové kabely veřejného osvětlení vyvedené z nového zapínacího místa u stožárové trafostanice na křižovatce ulic Dlouhomostecká a Vyhlídková se budou pokládat v souběhu s rozvody NN při respektování minimálních vzdáleností dle ČSN 73 6005. Ve Výkresu inženýrských sítí (4) jsou rozvody VO zobrazeny jako součást sdruženého koridoru kabelů NN, spojů a VO.

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

Podle podrobné dokumentace budou osazena např. na stožárech UZM-10, UZM-8 a KL-5,0 a výložnicích AMAKO spol. s r.o. (www.amako.cz) svítidla LED 1915055424 - VOLTANA 3/5102/24LED/700mA/55W/ rovné a LED 1915028416 - VOLTANA 2/5102/16LED/500mA/28W/ rovné - výrobce Artechnic Schréder (<https://www.artehnic-schreder.cz>). Lze použít i aktuálně dostupné novější prvky.

SPOJE

Přes řešené území, které dosud není zastavěno, neprochází žádná místní ani dálková telekomunikační vedení.

Řešené území není dotčeno ani radioreleovými trasami, které bývají vedeny 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 poskytovatelů telekomunikačních služeb. Ve Výkresu inženýrských sítí (4) jsou zobrazeny jako součást sdruženého koridoru NN, spojů a VO.

ODPADY

Stanoviště pro sběr tříděného odpadu se v koordinaci se současně řešenou ÚS Na Vrších umísťuje u trafostanice na křižovatce Dlouhomostecké a Vyhlídkové ulice. Toto stanoviště by mělo dostatečně pokrýt potřeby lokality.

Podle požadavku Zadání však je pro lokalitu navrženo i samostatné místo pro sběr tříděného odpadu tak, aby bylo dobře dostupné, avšak nenarušovalo pobytovou kvalitu hlavního veřejného prostoru v těžišti lokality. Stanoviště je dostupné ze všech míst lokality do 150 m.

G NÁVRH ŘEŠENÍ OBČANSKÉHO VYBAVENÍ, VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ A ZELENĚ

OBČANSKÉ VYBAVENÍ

Řešené území, které dosud není zastavěno, s ohledem na svou okrajovou polohu na styku Vesce a Vratislavic nad Nisou nedisponuje vlastním občanským vybavením. Navazující zástavba v nejvýznamnějších vazbách v současnosti spáduje k centru Vratislavic nad Nisou po páteřní komunikaci Dlouhomostecké.

Do budoucna se podle úspěšnosti realizace lokálního centra rozvojové lokality Vyhlídková navrženého v ÚPL dá očekávat posílení vazeb k tomuto centru po ulici Vyhlídková nově vybudované v souvislosti se zastavováním navazujících rozvojových ploch.

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

VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ

Řešená lokalita svojí výměrou přes 2 ha zakládá zákonný důvod pro umístění významnějšího veřejného prostranství, jehož součástí není komunikace. Přitom lokalita navazuje na rozsáhlé veřejně přístupné rekreační louky v bezpečnostním pásmu VTL plynovodu severně lokality a zeleném pásmu klesajícím po jejím východním okraji podél bezejmenné vodoteče do údolí Lučního potoka.

Část pozemku p.č. 1896/1 nezastavitelná z důvodu 25 m odstupu od lesa nacházející se přibližně v těžišti lokality mezi napojeními obytných ulic na páteřní obslužnou komunikaci s dobrou vazbou na nelesní část východního zeleného pásu je proto vymezena jako parkově upravené veřejné prostranství.

Zde je možno umístit posezení pod stromem s dobrým osluněním a výhledy, pítkem, odpočívkou sloužící i pro cyklisty, altán, hřiště, pískoviště, prolézačky, lavičky, ohniště,... Výměra 884m² odpovídá 5% z výměry ploch pro bydlení (16.577 m²).

Vymezené stavební pozemky budou jako celek oploceny v souladu s výše uvedenými regulativy. Není cílem okrajové zástavby vytvářet mimo systém zelených pásů a ÚSES vymezený v ÚPL umělé koridory umožňující vstup zvěře do dále houstnoucí zástavby, kde ztrácí orientaci a často i život.

ZELEŇ

K polovině obvodu řešené lokality přiléhá minimálně udržovaná krajinná zeleň přirozeně utvářená travními porosty, houstnoucími nálety i a lesními porosty.

Veřejná prostranství obytných ulic jsou doplněna drobnými ploškami veřejné doprovodné zeleně s keřovými porosty, resp. květinovými záhony a osazené jednostranným uličním stromořadím, respektujícím uložení inženýrských sítí a rozhledové poměry (v územní studii zakresleny pouze schematicky v možnostech měřítko 1:1000).

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

V další fázi projekční přípravy lokality bude předložen podrobný návrh sadových úprav (počet a druhové složení dřevin, spon a způsob výsadby apod.).

V řešené lokalitě není znám výskyt zvláště chráněných druhů. K vydání souhlasu k zásahu do jejich přirozeného vývoje případně požadovaného v dalších fázích projektové přípravy je příslušný Krajský úřad Libereckého kraje.

H ETAPIZACE

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

S ohledem na nejednotné vlastnictví, velikost lokality a jednoznačnost navržené koncepce se navrhuje členění lokality na dvě etapy výstavby RD bez určení pořadí, avšak s určením podmíněnosti.

Etapa A1 zahrnující severní část lokality tvořenou v podstatě zastavitelnou plochou ÚPL Z.6.69.BO.2.15.70.p se 17 RD nemá časovou prioritu, avšak je fyzicky závislá na vybudování dopravního přístupu po páteřní obslužné komunikaci „Nová Chatařská“ a inženýrských sítí do ní uložených.

Z této etapy se vyčleňuje do etapy A2 stavební pozemek, jehož zástavba je podmíněná vynětím lesních pozemků p.č. 1849/1 a 1897 z PUPFL nebo získáním výjimky z předepsané odstupové vzdálenosti 25 m od lesa.

Etapa B zahrnující dva jižní stavební pozemky z části lokality tvořené v podstatě zastavitelnou plochou ÚPL Z.6.71.BO.1.15.70.v se dvěma RD nemá časovou prioritu, avšak není fyzicky závislá na etapě C – vybudování páteřní obslužné komunikace a inženýrských sítí do ní uložených.

Tato etapa umožňuje samostatné dopravní napojení na nejjihnější úsek stávající Chatařské ulice a dále přes dopravní kostru chatové zástavby ke křižovatce ulic Vyhlídkové x Radostná. Dočasné přetížení dopravou ze dvou RD by nemělo vést ke zhroucení již tak špatné dopravní situace v lokalitě i s ohledem na následné připojení a novou obslužnou komunikaci.

Závazek etapy B podílet se finančně na výstavbě etapy C – obslužné komunikace a technické infrastruktury pro celou lokalitu nebude jejím dočasným individuálním napojením dotčen.

Společnou podmiňující etapou C je vybudování páteřní obslužné komunikace a inženýrských sítí do ní uložených, která současně představuje VPS dopravní infrastruktury VD-6.70.PP.

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

ORGANIZACE VÝSTAVBY

Zástavba lokality nebude s ohledem na finanční možnosti a zájem jednotlivých vlastníků současně vymezených pozemků představovat jednu časově a prostorově koordinovanou akci. Navíc potenciální nabyvatelé nově vymezených stavebních pozemků nejsou vždy potenciálními stavebníky, se kterými by bylo možné postup organizace výstavby dohodnout.

Za této situace je sice možné přijmout rigidní plán organizace výstavby vycházející z výše uvedené etapizace, který by ji umožnil realizovat v optimálním sledu z hlediska zatížení území a spravedlivého zapojení všech vlastníků pozemků a následně stavebníků do realizace podmiňujících investic.

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

Navrhovaným řešením je nezávislá případně i etapovitá realizace „etap podmiňujících“ v režii SML na základě odpovídajících příspěvků aktuálních vlastníků příslušných stavebních pozemků (následně lze promítnout do prodejní ceny pozemku) na základě plánovací smlouvy uzavřené dle pravidel SML a přijetí rámcových zásad výstavby.

Zásady výstavby by měly zohlednit možnost zahájit a pokračovat v zastavování lokality na kterémkoli pozemku s tím rizikem, že obyvatelé již realizovaných domů budou po neurčitou dobu žít v prostředí nehotových komunikací (bez finální vrstvy a zahradních úprav), neúdržby sousedních pozemků a v následné 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 rodinného domu do užívání napojen na stávající, resp. nově vybudovanou dopravní infrastrukturu tak, aby v úseku dotýkajícím se jeho obvodu byla vybudována komunikace vedená od napojovacího bodu 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 podle podmínek provozovatele,
- 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 ani demolice staveb, případné kácení dřevin, které vyžaduje souhlas příslušného DO, bude projednáno v rámci DÚR,
- za účelem ochrany životního prostředí při výstavbě stavbu provede dodavatel vybraný stavebníkem v nabídkovém řízení, dodavatel bude mít oprávnění provádět tento druh staveb, bude dodržovat všeobecné podmínky z hlediska bezpečnosti a ochrany zdraví, při stavbě budou dodržovány podmínky pro ochranu životního prostředí,
- odpady vzniklé při stavbě budou likvidovány v souladu se zákonem o odpadech, budou tříděny nebo ponechány ve směsi podle cílového zařízení, kterým bude buď řízená skládka nebo zařízení na recyklaci stavebního odpadu, o této likvidaci bude vedena podrobná evidence, která bude předložena ke kolaudačnímu řízení,
- dopravně inženýrská opatření budou spočívat v omezení přístupnosti, průjezdu apod. na komunikacích, při realizaci komunikací a inženýrských sítí budou mít na staveništi přístup jen vozidla stavby a napojených stávajících objektů, (lokalita bude vymezena příslušnými dopravními značkami zákazovými a varovnými – zákaz vjezdu, průchod zakázán, práce apod.), při realizaci jednotlivých objektů RD nebudou žádná tato opatření nutná – stavby se budou provádět na pozemcích jednotlivých stavebníků,
- důvody pro stanovení speciálních podmínek pro provedení stavby nejsou známé.

ODBORNÝ ODHAD NÁKLADŮ

- komunikace asfaltová jednopruhová	848 m ² x 2350,- =	1992800,-
- komunikace asfaltová dvoupruhová	1630 m ² x 2350,- =	3830500,-
- parkovací stání dlažba	49 m ² x 2170,- =	106330,-
- veřejné prostranství mlatový povrch	442 m ² x 650,- =	287300,-
- zatravnění	442 m ² x 300,- =	132600,-
- dominantní dřevina	1 ks x 20000,- =	20000,-
- sedací souprava dřevěná 8mimístná	1 ks x 23000,- =	23000,-
- doprovodná zeleň zatravnění	1210 m ² x 300,- =	363000,-
- alej menších dřevin	23 ks x 13000,- =	299000,-
- posílení trafostanice	100 kW	ČEZ distribuce
- NN elektrické rozvody	628 m	ČEZ distribuce
- plynovodní rozvody	0 m x 3500,- =	0,-
- veřejné osvětlení - rozvody	628 m x 800,- =	502400,-
- veřejné osvětlení - svítidla	30 ks x 20000,- =	600000,-
- spojové vedení - rozvody		poskytovatelé
- vodovodní rozvody	512 m x 4000,- =	2048000,-
- kanalizace dešťová – vsakovací bloky	12 ks x 80000,- =	960000,-
(- kanalizace splašková výhledová	548 m x 7000,- =	3836000,-)
- sdružený výkop výše uvedených inženýrských sítí	započten v ceně jednotlivých sítí	
Celkem		15000930,-Kč
- stavba rodinného domu pro vlastní bytovou potřebu Investora	19 ks	152000000,- Kč

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

Územní studie ÚS7 – Liberec lokalita Nad Strání – Borůvková obsahuje:

- 20 stran textu návrhu
- 3 strany textu odůvodnění
- 6 výkresů grafické části formátu A3

ODŮVODNĚNÍ

J SOULAD SE ZADÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

Pořízení územní studie ÚS7 – Liberec lokalita Nad Strání – Borůvková je vyvoláno potřebou umístění nové individuální zástavby v pohledově exponované lokalitě při sladění zájmů soukromého vlastníka pozemků se zájmy Statutárního města Liberec na dosažení průběžné i konečné kvality celkové koncepce lokality.

Požadavek na prověření lokality územní studií formálně vzešel z nového ÚP Liberec s ohledem na to, že výměra rozvojových ploch ÚPL Z.6.69.BO.2.15.70.p a Z.6.71.BO.1.15.70.v přesahuje 1 ha.

Pro zpracování územní studie vytvořil Odbor územního plánování – oddělení úřadu územního plánování Magistrátu města Liberec v květnu 2023 zadání – zpracovatel Ing. Zuzana Kučerová. Požadavky zadání jsou beze zbytku splněny.

Studie řeší plochu 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 vlastníka s celoměstským zájmem na stanovení koncepce atraktivní lokality v okrajové poloze vč. zajištění prostupnosti území.

Je respektováno dle Zadání, zahrnuje rozvojové plochy ÚPL Z.6.69.BO.2.15.70.p a Z.6.71.BO.1.15.70.v a mezilehlá veřejná prostranství.

Řešení studie bylo od samého počátku koordinováno s realizací RD na stavebním pozemku p.č.2933/5 probíhající podle pravomocného stavebního povolení.

CÍLE ÚZEMNÍ STUDIE

Jsou respektovány návrhem optimálního podrobného řešení lokality na základě provedené analýzy.

POŽADAVKY NA VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Jsou respektovány návrhem umístění výhradně rodinných domů vycházejícím z prověřené typologie zástavby a základních regulačních podmínek ÚPL.

Byly prověřeny požadavky na veřejná prostranství, občanské vybavení a ochranu přírody a krajiny.

Požadavky na návrh dopravy a technické infrastruktury byly bez zbytku splněny.

Je zpracován návrh etapizace i ekonomické zhodnocení projektu.

POŽADAVKY NA OBSAH ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Požadovaný obsah a struktura textové části je respektován. V grafické části je po dohodě s pořizovatelem vypuštěno grafické znázornění analytické části vzhledem k jednoduchému stavu řešeného území – sporadicky obdělávané louky svažující se k jihu k rekreační zástavbě kolem Veseckého rybníka. Limity území jsou obsaženy v Hlavním výkresu.

K SOULAD S DALŠÍMI ÚPP A ÚPD

ÚPL

Nově platný územní plán Liberec z roku 2022 (ÚPL) v řešeném území územní studie ÚS7 – Liberec lokalita Nad Strání – Borůvková navrhuje doplnění širšího zájmového území rozvojovými zastavitelnými plochami bydlení všeobecného Z.6.69.BO.2.15.70.p a Z.6.71.BO.1.15.70.v pro výstavbu rodinných domů.

Rozvojová lokalita je v současné době tvořena zemědělsky nevyužívanou půdou (TTP) a částečně 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.

Z upřesnění koncepce územní studie nevyplývá k dosažení optimálního využití a uspořádání území potřeba úpravy dílčích regulačních prvků závazné části platného ÚPL. Proto Územní studie ÚS7 – Liberec lokalita Nad Strání – Borůvková může po vložení do evidence soužit jako podklad pro rozhodování v území.

ZÚR LK

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 ÚS7 je obecně v souladu s koncepcí rozvojové oblasti Liberec stanovené v této dokumentaci.

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

Studie neřeší aktivity přesahující hranici řešeného území platného ÚPL.

PÚR

V Politice územního rozvoje ČR (PÚR ČR) ve znění aktualizací 1 – 6 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 navazujícím na příměstskou krajinu v návaznosti na zastavěné území dynamicky se rozvíjející městské části Vesec – integrální součásti krajského města, vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území, který spočívá ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

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

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

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

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

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**

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

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

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

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

V takovém případě je možné budoucího investora pouze předběžně upozornit, že při komerční výstavbě RD v dané lokalitě by při prosazovaném započtení maximální výtěžnosti řešeného území příspěvek činil cca:

Zastavitelná plocha Z.6.69.BO.2.15.70.p = 15.858 m²

x 0,15 (Kn)

x 3 (počet úrovní)

x 800,-Kč /m²

= 5.708.880,- Kč

Z.6.71.BO.1.15.70.v

Zastavitelná plocha Z.6.69.BO.2.15.70.p = 3.205 m²

x 0,15 (Kn)

x 2 (počet úrovní)

x 800,-Kč /m² =

= 961.500,- Kč

celkem 6.670.380,- Kč

V případě této územní studie, kdy se předpokládá iniciační až kompletní výstavba infrastruktury a následný rozprodej připravených stavebních pozemků pro výstavbu RD pro vlastní potřebu stavebníků, „Zásady“ nepočítají s příspěvkem na výstavbu RD, avšak stanoví parametry pro případný příspěvek na budování infrastruktury řešeného území.

STANOVISKA PŘÍSLUŠNÝCH SPRÁVCŮ SÍTÍ

Pro zpracování územní studie byly vedle podkladů ÚAP ORP Liberec 2022 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.