

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE	
Akce:	Územní studie Liberec Lokalita Vyhlídková - Dlouhomostecká (v textu též „studie“)
Fáze:	Návrh
Pořizovatel:	Magistrát města Liberec Odbor hlavního architekta, oddělení územního plánování Nám. Dr. E. Beneše 1, 460 59 Liberec 1
Objednatel:	Vratislavické kaskády s.r.o. Legerova 1820/39, 120 00 Praha 2
Zhotovitel:	Ing. arch. Jiří Plašil Fučíkova 137/10, 460 01 Liberec 5
Číslo zakázky zhotovitele:	003/2013
Číslo zakázky objednatele:	
Datum zpracování:	12/2014

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

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI		
	Kapitola	Strana
A	Základní údaje	3
A1	Hlavní cíle řešení	3
A2	Zhodnocení dříve zpracované ÚPD a jejího vztahu k řešení	3
A3	Vyhodnocení splnění zadání	3
A4	Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování	4
B	Řešení studie	5
B1	Vymezení řešeného území	5
B2	Specifické charakteristiky řešeného území	5
B3	Vazby řešeného území na širší okolí	5
B4	Návrh urbanistické koncepce	6
B5	Regulační prvky plošného a prostorového uspořádání	7
B6	Limity využití území	10
B7	Návrh řešení dopravy, technického, občanského vybavení	10
B8	Vymezení pozemků přípustných pro dobývání ložisek	16
B9	Vymezení pozemků veřejně prospěšných staveb a asanačních úprav	16
B10	Etapizace	17
B11	Návrh řešení požadavků civilní ochrany	17
B12	Vyhodnocení důsledků řešení na životní prostředí, ZPF a PUPFL	17
B13	Návrh lhůt aktualizace	18
C	Číselné údaje – zahrnuty v jednotlivých kapitolách	18
D	Regulativy	19
E	Zásady organizace výstavby	25

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

Textová část studie obsahuje 26 stran textu. Grafická část studie obsahuje 4 výkresy formátu A2.

A ZÁKLADNÍ ÚDAJE

A1 HLAVNÍ CÍLE ŘEŠENÍ

Cílem řešení územní studie Vyhlídková-Dlouhomostecká je navrhnout podrobnější funkční a prostorové uspořádání řešené lokality na pomezí částí Vesec a Vratislavice n/N na podkladě platného ÚPML z roku 2002 a prověřit jeho úpravy pro začlenění do celkové koncepce města Liberce v probíhající zpracování nového Územního plánu Liberec.

Hlavními problémy k řešení jsou uspořádání obytné zástavby dlouhodobě sledovaných rozvojových ploch v této lokalitě ve vazbě na uvolnění území od zastaralých inženýrských sítí, formování lokálního centra „U vodojemu“ smíšenou zástavbou a veřejným náměstím a trasování Vyhlídkové ulice jako hlavní obslužné komunikace propojující lokalitu Na Kopci s výjezdem z Vratislavic n/N na Dlouhé Mosty.

A2 ZHODNOCENÍ DŘÍVE ZPRACOVANÉ ÚPD A JEJÍHO VZTAHU K ŘEŠENÍ

Podrobnost řešení lokality jde nad rámec platného ÚPML, který pro ucelené funkčně promíšené lokality vyžaduje upřesnění koncepce v dílčích částech tak, aby byl předem ujasněn postup projektové přípravy investičních záměrů na jednotlivých pozemcích.

V lokalitě Vyhlídková navrhuje platný ÚPML na hřebeni pás ploch bydlení městského (BM) doplněný plochami bydlení čistého (BČ) a lokálním centrem tvořeným plochami smíšenými městskými (SM) v místě, kde ulice Vyhlídková navržená k posílení jako hlavní obslužná komunikace míjí vodojem.

Řešení územní studie v zásadě respektuje závazné části platného ÚPML. Rozdíly, které lze nalézt v detailním vymezení ploch, vyplývají z konkretizace umístění komunikací a veřejných prostranství a průmětu limitů využití území z aktuálních územně analytických podkladů (2014). Rozdíly v navrženém využití ploch vyplývají ze snahy o sladění s regulativy nového ÚP Liberec při zohlednění požadavků vlastníků pozemků uplatněných při jeho projednávání a jsou vesměs v obsahovém překryvu s regulativy platného ÚPML.

Urbanistická koncepce lokality byla v předchozím období prověřována v rámci Regulačního plánu Zahradní město na něj navazující DÚR Vyhlídková, vždy v souladu s výše uvedeným pojetím platného ÚPML, po zrušení záměru Zahradního města tyto podklady nejsou závazné.

Dalším podkladem pro ÚS Vyhlídková-Dlouhomostecká je podrobná DÚR dílčí části lokality na svazích navazujících nad Vratislavicemi nad Nisou SV směrem na ulici Vyhlídková, pro jejíž dopracování je ÚS Vyhlídková-Dlouhomostecká podkladem požadovaným v platném ÚPML.

A3 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ

Magistrát města Liberec, úřad územního plánování, zpracoval návrh zadání územní studie pod č.j. MML 048486/13-Tv.

- 1.1 vymezené území je respektováno dle zadání a jeho grafické přílohy a místně upřesněno dle aktuálního mapového podkladu a řešení studie,
- 1.2 limity využití území jsou respektovány, existence inženýrských sítí byla ověřena u příslušných správců inženýrských sítí,
- 1.3 cíl a účel územní studie je respektován,
- 2.1 požadavky na řešení dopravy jsou respektovány, především je dopravní kostra lokality Vyhlídková-Dlouhomostecká napojena na rekonstruovanou páteřní obslužnou komunikaci Vyhlídková v návaznosti na silnici III/2873 Dlouhomostecká,
- 2.2 požadavky na řešení technické infrastruktury jsou respektovány stejně jako dříve navržené přeložky páteřních tras jednotlivých systémů, lokalita je komplexně napojena na širší území,
- 2.3 požadavky na občanské vybavení jsou respektovány, zařízení OV jsou vedle lokálního centra tvořeného plochami smíšenými centrálními zařazeny v souladu s regulativy nového ÚP Liberec i do ploch bydlení,

- 2.4 požadavky na životní prostředí jsou respektovány, jsou chráněny koridory sídelní zeleně vymezené limity, výsadba alejí podél komunikace Vyhlídková je omezena na stranu odvrácenou od zástavby,
- 2.5 požadavky na architekturu a urbanizmus jsou respektovány, vymezení stavebních pozemků dosahuje průměrné výměry přes 900m², což je členění odpovídající okolní stávající struktuře zástavby i zahušťování zástavby směrem k lokálnímu centru.

A4 VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Vyhodnocení souladu s PÚR

Politika územního rozvoje ČR 2008 (PÚR ČR) byla schválena usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 20.7.2009. Území města Liberec je v PÚR ČR zahrnuto do rozvojové oblasti OB7 Liberec. Jedná se o území s koncentrací obyvatelstva a ekonomických činností se silnou rozvojovou dynamikou veřejné infrastruktury oblasti krajského města. Zvláštní požadavky na studii z pohledu PÚR ČR nevyplývají.

Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování

Studie rozšířením zastavitelných ploch v návaznosti na lokální centrum dynamicky se rozvíjejícího 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 umístěním nového lokálního centra, obytných a rekreačních ploch a průchodů řešenou částí města 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 umístěním bydlení a občanského vybavení koordinuje veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizuje ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.

Studie ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní a civilizační hodnoty území. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to respektuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy jsou vymezeny s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem

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

Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů

Studie je zpracována v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

Vyhodnocení souladu se strategickými dokumenty

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

B ŘEŠENÍ STUDIE

B1 VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území studie je vymezeno v souladu se zadáním a jeho grafickou přílohou a místně upřesněno dle aktuálního mapového podkladu a konkrétního řešení studie. Hranice řešeného území je vyznačena ve všech grafických přílohách studie.

Území určené k řešení územní studií je součástí katastrálních území Vesec u Liberce a Vratislavice nad Nisou a dle platného ÚPML sektorů Jih a Jihovýchod. Nachází se mezi ulicemi Chatařská, Vyhlídková a Dlouhomostecká.

B2 SPECIFICKÉ CHARAKTERISTIKY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešená lokalita Vyhlídková-Dlouhomostecká má dle ÚPML menšinové stabilizované funkční využití – bydlení čisté (BČ), urbanizovaná zeleň-zahrádky (ZZ) doplněné převažujícími rozvojovými plochami bydlení městského (BM), bydlení čistého (BČ), smíšenými městskými (SM) a zeleně rekreační (ZR).

Řešené území se nachází v náhorní poloze na lokálním hřbetu oddělujícím údolí Lučního potoka a Lužické Nisy a tvořícím cca hranici městských částí Liberce – Vesce a MO Vratislavice nad Nisou vzdálenou od jejich stávajících lokálních center i hlavních dopravních os.

Postupným urbanizačním vývojem nedávných let zde byly rekreačně i z hlediska krajinného rázu atraktivní severovýchodní svahy postupně zaplněny novodobou zástavbou rodinných domů, která pokračuje i na vlastní hřeben, oplocené ochranné pásmo vodojemu nevyjímaje.

Na neduzích tohoto způsobu zástavby se podílí vedle zcela neřešené dopravní infrastruktury lokality, která vytváří limit pro komplexní koordinovanou zástavbu, když plíživému doplňování jednotlivých RD lze těžko zabránit, především absence celkové koncepce zástavby.

Nově vznikající obytná zástavba chaoticky vstupující do členitého terénu, proluk mezi ochrannými pásmy, řídké původní stavební struktury bez jakékoli urbanistické kompozice vyniká značnou nesourodostí, nízkou kvalitou architektury RD a absencí hierarchie veřejných prostranství.

Na druhé straně je řešené území dobře napojitelné na hlavní dopravní osy – silnice III/2783 Dlouhomostecká směřující k centru Vratislavic n/N a na ni navazující rekonstrukce hlavní obslužné komunikace Vyhlídková směřující k centru Vesce s potenciálními zastávkami liberecké MHD, zatímco technickou infrastrukturu, která z hlediska vyšších systémů území značně limituje, bude třeba na lokální úrovni výrazně doplnit.

Hlavní kvalitou řešené lokality je návaznost na rekreační zázemí příměstské krajiny, která bude i po dokončení navržené výrazné urbanizace zachována díky respektování bezpečnostního pásma VTL plynovodu i striktnímu postoji DO k ochraně krajinného rázu v lokalitě.

B3 VAZBY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ NA ŠIRŠÍ OKOLÍ

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

Ze ZÚR LK pro řešené území nevyplývají žádné specifické požadavky. Zajištění nových rozvojových ploch pro bydlení a veřejnou infrastrukturu navržené ve studii je obecně v souladu s koncepcí rozvojové oblasti stanovené v této dokumentaci, řešené území nezasahuje do ploch nadregionálních a regionálních prvků ÚSES, koridory nadřazené technické infrastruktury navržené v této dokumentaci (přeložka VTL plynovodu) jsou respektovány.

Sektory Jih a Jihovýchod města Liberce jako celky, jejichž součástí je lokalita Vyhlídková-Dlouhomostecká, zde vymezují plochy bydlení a plochy smíšené (lokální centrum).

Lokalita tvořená okrají zastavěného území Vesce a Vratislavic n/N leží na hranici sektorů vzdálená lokálním centřům i hlavním rozvojovým osám, je bez jasných dopravních vazeb. To řeší dopravní připojení této části města rekonstruovanou ulicí Vyhlídková a založení lokálního centra.

Vazby na bližší okolí jsou dány polohou řešeného území studie mimo dosah lokálních center Vesce i Vratislavic n/N a jeho napojením především na dopravní infrastrukturu.

Z tohoto pohledu jsou důležité směry hlavních cyklistických a pěších tras vycházejících jak z lokálních center a zastávek ČD na trati Liberec-Jablonec n/N do okolních obytné zástavby – ulice Tulipánová, Dlouhomostecká, tak z centra Liberce do širšího okolí – ulice Vyhlídková.

Studie neřeší aktivity přesahující hranici řešeného území platného ÚPML.

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

B4 NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE

Platný ÚPML v řešené lokalitě Vyhlídková-Dlouhomostecká víceméně respektuje stávající monofunkční využití území stabilizovanými zastavitelnými plochami bydlení čistého (BČ), které doplňuje v rozsáhlých prolukách návrhovými zastavitelnými plochami převážně bydlení městského (BM) doplněnými plochami bydlení čistého (BČ) a smíšenými městskými (SM) tvořícími základ nového lokálního centra.

Jižní okraj lokality tvoří podstatné nezastavitelné pozemky, které patří do ploch rekreační zeleně (ZR).

V projednávaném novém ÚP Liberec je oproti platnému ÚPML z hlediska principiální (ne)zastavitelnosti rozsah zástavby redukován po projednání s DO pouze na západním přechodu do údolí Lučního potoka.

Podstatnější úpravy jsou navrženy v souvislosti s požadavky MO Vratislavice n/N a na ně navazujících dalších vlastníků pozemků podpořených dotčenými orgány z hlediska krajinného rázu na snížení hmotového uspořádání zástavby podél Vyhlídkové ulice na 2 NP a s tím související úpravu funkčních a prostorových regulativů v souladu s platnou legislativou (jasné stanovení výškové hladiny a intenzity zástavby). V důsledku toho je navržen větší podíl RD.

Koncepce lokality Vyhlídková-Dlouhomostecká navazuje na již prověřené nebo správnými rozhodnutími potvrzené dokumentace – části regulačního plánu „Zahradní město“ a DÚR obytného souboru Vyhlídková.

Lokalitu tvoří především zastavitelné plochy bydlení (B), na kterých je na rozdíl od platného ÚPML (dělení na samostatné kategorie BV, BČ, BM) nepodstatné dělení na rodinné a bytové domy, přičemž výšková hladina a intenzita zástavby je řešena regulativy pro každou vymezenou plochu.

Dále jsou to plochy smíšené centrální (C) odpovídající plochám SM i SC platného ÚPML a tvořící základ lokálního centra,

Jihozápadní okraj lokality dotváří nezastavitelné plochy sídelní zeleně (Z) odpovídající plochám ZR platného ÚPML.

Lokalita je nadále rozdělena navrhovanou hlavní obslužnou komunikací Vyhlídková, která by měla přes Dlouhomosteckou ulici propojit náhorní část Vratislavic n/N a Vesce s jejich hlavními lokálními centry a následně podle nového ÚP Liberec přes komunikaci „Nová Dobrodružná“ a křižovatku Zelené údolí mimo řešené území se základní komunikační kostrou města.

V severní části lokality je po obou stranách Vyhlídkové ulice rozšířené do nevelkého náměstí vyvinuto lokální centrum tvořené domy smíšené funkce s využitím např. pro DPS, domovy důchodců nebo startovací byty s drobným občanským vybavením místního významu v parteru (služby, obchod, ordinace lékaře, miniškolka) a s hmotovým uspořádáním směřujícím primárně k vytvoření veřejného prostoru, domy smíšené funkce na východní straně mohou mít charakter RD při respektování podmínky umístění občanského vybavení v přízemí.

Ve střední části lokality je Vyhlídková ulice navržena k obestavění oboustranně - na západní straně oproti předpokladům platného ÚPML rodinnými domy, na východní straně solitérními obytnými domy terasového charakteru s minimalizovanou výškou hmotového uspořádání a větším či menším podílem občanského vybavení v návaznosti na lokální centrum.

V jižní části lokality je Vyhlídková ulice navržena k obestavění jednostranně oproti předpokladům platného ÚPML rodinnými domy (dvojdomy), což opět odpovídá požadavkům MO Vratislavice n/N na co nejmenší zastínění stávající zástavby východních svahů nad centrem.

Hmotové uspořádání objektů smíšené funkce je výsledkem redukce po projednání nového ÚP s DO – výšková hladina je jednotně stanovena na 11 m, mělo by vytvořit stavební kulisu veřejnému náměstí a zároveň vizuálně i hygienicky uzavřít obytné vnitrobloky.

Naznačené (nezávazné) uspořádání objektů vychází jednak z limitů ochranných pásem VN elektrického vedení, jednak z předpokládaného typu provozů a jejich navržené dopravní obsluhy.

Významná část lokality je využita pro stávající rodinné bydlení, které po pokračujícím zahušťování stavební struktury a ztrátě vazeb na zemědělskou krajinu nabývá spíše městského než venkovského charakteru. Spojení s drobnou chovatelskou a pěstitelskou činností se s ohledem na regulativy platného ÚPML pro plochy BČ a BM nepřipouští. Využití drobných doplňkových hospodářských objektů charakteru kůlen a garáží a zahrad pro provozovny drobné řemeslné výroby a služeb, které provozem ani obsluhou neovlivní své okolí, zůstává zachováno.

Zástavba vytváří uliční bloky pozemků RD v nepravidelně uspořádané osnově obousměrně průjezdných komunikací navazujících na historické uspořádání vycházející z dramatické konfigurace terénu.

Výšková hladina RD je jednotně stanovena na 11 m, odstupy od uličních čar, kde je to možné, 5,0 - 6,0 m, předpokládaná kompozice rovnoměrně rozptýlená s důrazem na vytváření uličních front spíše než vnitřních mikroprostorů. Při minimální velikosti pozemků pro RD 900 m² a respektování koeficientu zastavění se připouští umístování dvojdomek s polovičními pozemky.

Podél jihozápadního okraje lokality v bezpečnostním pásmu stávajícího + přiloženého VTL plynovodu je respektován pás sídelní zeleně (Z), který slouží jako veřejně přístupná pobytová zeleň pro širší spádový okruh.

Za Vyhlídkovou ulicí ze zeleného pásu východním směrem vybíhá menší svažité enkláva podél prameniště se vzrostlými stromy, která má lokální rekreační význam, může být přetvořena na parčík s veřejně přístupnou vybaveností (např. dětské robinzonádní hřiště).

Podél Vyhlídkové ulice je po pracovním projednání studie navržena jednostranná alej (regulativ ÚPML č. 4.3.6 J – Sektor Jih, bod 5 d) včetně oboustranného chodníku, obdobně podél ostatních obslužných komunikací. V dopravně zklidněných ulicích bude umístována nízká zeleň podle jejich detailního dělení na dopravní a rekreační prostor v následných stupních projektové přípravy.

Studie vymezuje 7.317 m² stabilizovaných ploch pozemků RD, 25.508 m² rozvojových ploch pozemků RD, 3.416 m² rozvojových ploch pozemků BD, 11.279 m² rozvojových ploch smíšených lokálního centra (celkem 40.203 m²), k nimž formálně náleží 3.241 m² veřejných prostranství, která mají charakter rekreační zeleně (jejich součástí není komunikace), tedy 1,5 x více, než požaduje § 7 vyhlášky 501/2006 Sb. Navíc z jihozápadní strany navazuje na lokalitu pás sídelní zeleně.

Přibližná kapacita území je 7 stávajících a 39 nových BJ (RD), 84 nových malometrážních BJ a 3.000 m² CUP navržených ploch občanského vybavení.

B5 REGULAČNÍ PRVKY PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

FUNKČNÍ REGULATIVY

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

- **plochy bydlení (B)** pro rodinné domy i bytové domy – sloučení ploch BČ a BM a rozčlenění pomocí prostorových regulativů,
- **plochy smíšené centrální (C)** pro založení lokálního centra – vychází z ploch SM a upřesňuje jejich průnik s plochami SC,

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

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

Dále popsané faktické rozdíly v detailním územním vymezení ploch oproti platnému ÚPML vyplývají převážně z přizpůsobení urbanistické koncepce územní studie konkrétnímu umístění komunikací a veřejných prostranství a z průmětu limitů využití území aktuálních územně analytických podkladů (2014).

Plochy stabilizované

1.B.11.15.70 – je vymezena v souladu s platným ÚPML.

2.B.11.15.70 – vymezení stabilizované plochy je upraveno dle skutečného stavu zjištěného aktuálními průzkumy a rozborů pro územní studii, část stabilizované plochy je využitím návrhové plochy téže funkce, část je zmenšena ve prospěch sídelní zeleně v souladu s upřesněním ÚPML.

Plochy rozvojové

1.C.11.30.40 – vymezení je upraveno vyčleněním ploch komunikace a veřejného prostranství upřesněných v souladu s koncepcí ÚPML, regulativ odpovídá SM dle ÚPML.

2.C.11.40.40 – vymezení je upraveno vyčleněním ploch komunikace a veřejného prostranství upřesněných v souladu s koncepcí ÚPML, zahrnuje i malou oddělenou část návrhové plochy BM a stabilizované plochy BČ, jejíž vymezení v ÚPML neodpovídá realitě, p.p.č. 1178/1 k.ú. Vesec u Liberce je oproti ÚPML zařazen do nezastavitelných ploch s ohledem na negativní stanovisko DO při pořizování nového ÚP, regulativ odpovídá SM i BM dle ÚPML.

3.C.11.40.40 – vymezení je upraveno vyčleněním ploch komunikace a veřejného prostranství upřesněných v souladu s koncepcí ÚPML, zahrnuje i oddělenou část návrhové plochy BM, regulativ odpovídá SM i BM dle ÚPML.

4.B.11.15.70 – vymezení je upraveno vyčleněním ploch veřejných prostranství upřesněných v souladu s koncepcí ÚPML, zahrnuje i oddělenou část návrhové plochy BČ, regulativ upravený dle požadavku vlastníka odpovídá BČ i BM dle ÚPML.

5.B.11.15.70 – vymezení je upraveno vyčleněním ploch komunikace a veřejných prostranství upřesněných v souladu s koncepcí ÚPML, promítnutím dělení pozemků dle aktuální KM a limitů (upřesněné bezpečnostní pásmo VTL plynovodu znemožňuje oproti platnému ÚPML využití p.p.č. 592/3 k.ú. Vratislavice n/N) dle ÚAP 2014 (vliv na vymezení hranice ŘÚ), regulativ upravený dle požadavku vlastníka odpovídá BČ i BM dle ÚPML.

6.B.11.25.60 – vymezení je upraveno vyčleněním ploch komunikace a veřejných prostranství (zeleň údolní nivy) upřesněných v souladu s koncepcí ÚPML, regulativ upravený dle požadavku vlastníka odpovídá BČ i BM dle ÚPML.

7.C.11.30.50 – vymezení je upraveno vyčleněním ploch veřejných prostranství upřesněných v souladu s koncepcí ÚPML, regulativ upravený dle požadavku vlastníka odpovídá SM i BM dle ÚPML.

8.B.11.25.60 – vymezení je upraveno vyčleněním ploch komunikace a veřejných prostranství upřesněných v souladu s koncepcí ÚPML, regulativ upravený dle požadavku vlastníka odpovídá BČ i BM dle ÚPML.

9.B.11.20.60 – vymezení je upraveno vyčleněním ploch komunikací a veřejných prostranství upřesněných v souladu s koncepcí ÚPML, regulativ upravený dle požadavku vlastníka odpovídá BČ i BM dle ÚPML.

10.I – vyčleněna z ploch pro bydlení v souladu s upřesněním koncepce ÚPML.

11.B.11.15.70 – vymezení je upraveno vyčleněním ploch veřejných prostranství upřesněných v souladu s koncepcí ÚPML a stabilizované plochy BČ dle skutečného stavu zjištěného aktuálními průzkumy a rozborů pro územní studii, zahrnuje i malou část návrhové plochy BM, regulativ odpovídá BČ i BM dle ÚPML.

12.M – upřesněno vymezení v souladu s upřesněním koncepce ÚPML.

13.M – upřesněno vymezení v souladu s upřesněním koncepce ÚPML.

14.Z – vyčleněna z plochy komunikace v souladu s upřesněním koncepce ÚPML.

16.P – vyčleněna z ploch pro bydlení v souladu s upřesněním koncepce ÚPML.

17.Z – vyčleněna z plochy pro bydlení v souladu s upřesněním koncepce ÚPML.

18.P – vyčleněna z ploch pro bydlení a zeleň v souladu s upřesněním koncepce ÚPML.

19.P – vyčleněna z ploch pro bydlení v souladu s upřesněním koncepce ÚPML.

20.P – vyčleněna z ploch smíšených v souladu s upřesněním koncepce ÚPML, JZ část vyčleněna z ploch pro bydlení a zeleň nad rámec koncepce ÚPML.

21.P – vyčleněna z ploch smíšených v souladu s upřesněním koncepce ÚPML.

22.P – vyčleněna z ploch pro bydlení v souladu s upřesněním koncepce ÚPML.

23.P – vyčleněna z ploch pro bydlení v souladu s upřesněním koncepce ÚPML.

PROSTOROVÉ REGULATIVY

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

- členění řešeného území je oproti ÚPML upřesněno na uliční (regulační) bloky, k nimž se vztahuje funkční využití, maximální výška v metrech, maximální koeficient zastavění, minimální koeficient zeleně, výměra plochy a kapacita daná počtem objektů nebo m² celkové užitkové plochy objektů (CUP),
- určujícím typem zástavby v plochách bydlení jsou rodinné domy s možností spojení s drobnými doplňkovými hospodářskými objekty charakteru kůlen a garáží (ne pro zemědělské hospodaření), dvory a zahradami,
- minimální pozemek pro výstavbu RD bude 900 m² (dvojdomy 2 x 450 m²), odstupové vzdálenosti mezi rodinnými domy budou minimálně 10 m, je možné použít dvojdomy,
- doplňkovým typem zástavby na plochách bydlení jsou bytové domy podle charakteru pozemku deskového nebo terasového uspořádání,
- v plochách bydlení musí být chráněna veškerá existující doprovodná zeleň,
- v návaznosti na plochy bydlení musí být chráněna veškerá existující hřiště a rekreační zařízení na veřejných prostranstvích využívané pro účely krátkodobé rekreace,
- pro rozvoj systému sídelní zeleně se sleduje ukazatel ploch veřejné zeleně v návaznosti na plochy bydlení 2,0 m² na každou osobu bydlící v RD a 12,0 m² na každou osobu bydlící v BD v dané lokalitě,
- odstavování osobních automobilů bude řešeno na vlastním pozemku, garáže budou součástí domu nebo samostatné, vždy však stavebně spojené s objektem hlavní funkce,
- parkování návštěvníků je možné na vymezených stanovištích dopravně zklidněných komunikací, veřejná parkoviště jsou vymezena samostatnými plochami (G),

- stanoviště popelnic budou na vlastním pozemku nebo na vymezených stanovištích dopravně zklidněných komunikací, stanoviště pro sběr tříděného odpadu na náměstí v lokálním centru,
- určujícím typem zástavby ploch smíšených centrálních (C) jsou domy smíšené funkce deskového nebo terasového uspořádání nebo i charakteru rodinného domu, jejichž hmotové uspořádání bude sloužit primárně k vymezení hlavních veřejných prostranství,
- dům smíšené funkce je stavba, kde podlahovou plochu podlaží, které navazuje bezprostředně na veřejné prostranství, zaujímá občanské vybavení, minimálně 25 % celkové podlahové plochy zaujímá trvalé bydlení, ostatní náplň odpovídá podmínkám využití dané plochy,
- celkovou výšku 11 m je možno využít pro 2 základní nadzemní podlaží + obytné podkroví + vystupující suterén v členitém terénu,
- určujícím typu zástavby se musí svým charakterem přizpůsobit i stavby určené pro jiné přípustné činnosti,
- výška a hmota objektů bude respektovat okolní zástavbu, nepřijatelné jsou výškové a hmotové dominanty narušující architektonický charakter území a významné průhledy,
- rozdíly ve stanovení koeficientu zastavění nadzemními stavbami (Kn) a koeficientu zeleně (Kz) pro jednotlivé bloky oproti hodnotám těchto koeficientů stanoveným v rozpracovaném ÚP Liberec pro ucelené plochy, jsou dány vyčleněním veřejných prostranství z těchto ploch, přerozdělením kapacit v blocích vymezených v rámci jedné plochy, případně i koncepčními záměry.

Tab.: Plochy stabilizované

Regulační blok	funkce	výměra m ²	Kapacita stav / návrh	regulativ:výška.Kn.Kz
1	Plochy bydlení (B)	2.358	3 BJ (RD) / -	11.15.70
2	Plochy bydlení (B)	4.959	4 BJ (RD) / 1 BJ (RD)	11.15.70
Celkem	Plochy (B)	7.317	7 BJ (RD) / 1 BJ (RD)	

Tab.: Plochy rozvojové – návrhové / přestavbové

Regulační blok	funkce	výměra m ²	kapacita	regulativ:výškaKn.Kz
1	Plochy smíšené-centrální (C)	2.777	5 BJ (RD)	11.30.40
2	Plochy smíšené-centrální (C)	3.215	30 BJ + 1.000 m ² CUP	11.40.40
3	Plochy smíšené-centrální (C)	3.041	30 BJ + 1.000 m ² CUP	11.40.40
4	Plochy bydlení (B)	6.095	8 BJ (RD)	11.15.70
5	Plochy bydlení (B)	2.805	3 BJ (RD)	11.15.70
6	Plochy bydlení (B)	3.416	18 BJ	11.25.60
7	Plochy smíšené-centrální (C)	2.246	6 BJ + 1.000 m ² CUP	11.30.50
8	Plochy bydlení (B)	6.233	12 BJ (RD)	11.25.60
9	Plochy bydlení (B)	1.198	2 BJ (RD)	11.20.60
10	Plochy technické infrastruktury (I)	41	trafostanice	-
11	Plochy bydlení (B)	9.177	8 BJ (RD)	11.15.70
12	Plochy dopravní infrastruktury-silniční (M)	7.880	-	-
13	Plochy dopravní infrastruktury-silniční (M)	766	-	-
14	Plochy sídelní zeleně (Z)	69	-	-
16	Plochy veřejných prostranství (P)	1.833	-	-
17	Plochy sídelní zeleně (Z)	3.241		
18	Plochy veřejných prostranství (P)	504	-	-
19	Plochy veřejných prostranství (P)	793	-	-
20	Plochy veřejných prostranství (P)	2.177	-	-
21	Plochy veřejných prostranství (P)	371	-	-
22	Plochy veřejných prostranství (P)	146	-	-
23	Plochy veřejných prostranství (P)	1.048	-	-
Celkem	Plochy (B)	28.924	33 BJ (RD) + 18 BJ	
	Plochy (C)	11.279	5 BJ (RD) + 66 BJ + 3.000 m² CUP	
	Plochy (M)	8.646	-	
	Plochy (P)	6.872	-	
	Plochy (Z)	3310	-	
	Plochy (I)	41	-	

B6 LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

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

- ochranné pásmo silnice III/2873s ohledem na umístění komunikace v zastavitelném území nemá omezující význam, (zakresleno)
- hlukové zatížení ze silnice III/2873 s ohledem na rozsah jeho průniku do ploch bydlení nemá omezující význam, (nezakresleno)
- ochranná pásma stávajících i navržených elektrických VVN a VN vedení vedoucích napříč lokalitou jsou s ohledem na řídkou strukturu zástavby respektována, v místech konfliktů s urbanistickou strukturou jsou vedení přemístěna, (zakresleno)
- ochranná pásma stávajících i navržených přeložek plynovodních VTL vedení vedoucích napříč lokalitou jsou s ohledem na vymezení zástavby již v ÚP respektována, (zakresleno),
- ochranné pásmo stávajícího vodovodního řadu vedoucího napříč lokalitou - s ohledem na zásah do urbanistické struktury je vedení přemístěno, (nezakresleno),
- ochranná pásma stávajících i navržených místních inženýrských sítí jsou s ohledem vedení převážně komunikacemi lokality respektována bez požadavků na přemístění vedení, (nezakresleno),
- VDJ Vratislavice n/N včetně ochranného pásma,
- významný krajinný prvek č. 31 Lípa srdčitá na pozemcích p.č. 1171, 1047, 1169/1 v k.ú. Vesec u Liberce na křižovatce ulic Vyhlídková a Tulipánová,
- v řešeném území budou respektovány v nevelké vzdálenosti se vyskytující a tím druhotně ovlivňující limity ochranného pásma lesa (zakresleno) a ochranného pásma II. stupně zdroje přírodní minerální vody Kyselka, (zakresleno).

B7 NÁVRH ŘEŠENÍ DOPRAVY, TECHNICKÉHO, OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

DOPRAVA

Z hlediska širších vztahů je řešené území komunikačně napojené ulicí Dlouhomosteckou (silnice III/2873 v kategorii v intravilánu MO2 10/7/50) na centrum Vratislavic n/N resp. na silnici R35 ve směru do vnitrozemí ČR, na niž bude nezbytností vybudovat aspoň jednostranný chodník až k železniční zastávce Vratislavice n/N a úprava napojení dopravně zklidněných komunikací.

Základní komunikační kostru řešeného území tvoří hlavní obslužná komunikace Vyhlídková propojující ulici Dlouhomosteckou s centrem Vesce, resp. potenciálně v novém ÚP Liberec navrženou ulici „Novou Dobrodružnou“ se silnicí I/14 v křižovatce Zelené údolí.

Napojení obou komunikací se předpokládá malou okružní křižovatkou na jižním okraji lokality, jejíž prostor vymezený v grafické části studie nemusí být v případě použití mikrookružní resp. průsečné křižovatky plně využit.

Vyhlídková ulice je v souladu s návrhem platného ÚPML i nového ÚP Liberce navržena k celkové rekonstrukci v parametrech: minimální prostor místní komunikace 10,0 m, hlavní dopravní prostor 7,0 m, návrhová rychlost 50 km/h, v prostoru řešené lokality se předpokládá oboustranný chodník a zelený pás s jednostrannou alejí.

Další napojení centra Vratislavic n/N bude realizováno po obslužné komunikaci Tulipánová, která je navržena k rekonstrukci v parametrech: minimální prostor místní komunikace 8,0 m, hlavní dopravní prostor 6,0 m, návrhová rychlost 40 km/h. Nezbytností zde bude vybudování aspoň jednostranného chodníku a úprava napojení dopravně zklidněných komunikací.

V centru řešeného území se z Vyhlídkové ulice odpojuje obslužná komunikace „Nová Chatařská“, která by měla na rámec podrobnosti platného ÚPML zajistit obsluhu jeho rozvojových ploch a současně realizovat adekvátní napojení rekreační lokality nad Veseckým rybníkem, protože rozšíření hustě obestavěné stávající Chatařské ulice není možné. Komunikace je po průchodu rekreační zónou napojena zpět do Vyhlídkové ulice v křižovatce s Dlouhomosteckou. Parametry: minimální prostor místní komunikace 8,0 m, hlavní dopravní prostor 6,0 m, návrhová rychlost 40 km/h.

Tyto, pro řešené území páteřní, komunikace jsou doplněny o síť místních komunikací, které slouží zejména pro obsluhu přilehlých pozemků. Jedná se zpravidla o již existující komunikace. Stavební uspořádání těchto komunikací se předpokládá jako dopravně zklidněné, tj. obytné ulice nebo zóny tempo 30.

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

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

V řešené oblasti je navrženo cca 38 nových rodinných domů a dvě skupiny domů smíšené funkce pro 84 BJ a občanské vybavení (cca 3.000 m² CUP). Navrhovaná zástavba bude generovat dopravu, která bude přitěžovat stávající i navrhovanou komunikační síť. Intenzita generované dopravy byla spočtena podle certifikované metodiky Ministerstva dopravy (Metody prognózy intenzit generované dopravy, 10/2012). Výsledky výpočtu jsou patrné z tabulky.

Tab.1: Výsledky výpočtu intenzit dopravy generované navrhovanou zástavbou podle metodiky MD

metodika	Počet/m ²	objem generované dopravy	
		osobní OA	nákladní NA
99/2012-52-TPV/1			
rodinné domy	39 BJ (RD)	234	21
bytové domy	84 BJ	168	17
občanské vybavení	3 000 m ²	51	15
celkem	-	453	53

Směrování jízd vozidel podle tabulky 1 bylo navrženo odborným odhadem tak, že cca 50% vozidel směřuje k centru Vratislavic n/N po Dlouhomostecké, cca 30% vozidel směřuje k centru Liberce resp. Vesce po Vyhlídkové, cca 10% vozidel směřuje k centru Vratislavic n/N po Tulipánové a zbylých cca 10% vozidel směřuje k Dlouhým Mostům po Dlouhomostecké.

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

- Dlouhomostecká: 740 voz./24.hod (z toho nákladní vozidla 100 voz./24.hod)
- Vyhlídková: 930 voz./24 hod (z toho nákladní vozidla 40 voz./24.hod)
- Tulipánová: 950 voz./24.hod (z toho nákladní vozidla 80 voz./24.hod)

V současném stavu jsou dopravní zátěže:

- Dlouhomostecká: 1370 voz./24.hod
- Vyhlídková: 300 voz./24.hod
- Tulipánová: 500 voz./24hod

Výhledový pokles v Dlouhomostecké ulici je způsoben zejména dobudováním komunikační sítě v oblasti, zejména propojením Dobrodružná – Vesecká (Česká) – Rochlická.

Orientačním výpočtem (podle metodiky ČSN 73 6102) byla prověřena kapacita dotčených úseků a zejména křižovatek Dlouhomostecká x Vyhlídková, Vyhlídková x Tulipánová, Vyhlídková x „Nová Chatařská“. Rezerva kapacity posuzovaných úseků i křižovatek je pro intenzity dopravy ve výhledovém období dostatečná.

Návrh dopravy je zpracován tak, aby odpovídajícím způsobem vylepšil situaci pro pěší a cyklisty. Podél Vyhlídkové je navržen chodník, resp. stezka pro chodce a cyklisty, která podle potřeby zasahuje do hloubi rekreační zeleně. Na Dlouhomostecké ulici bude nezbytností vybudovat aspoň jednostranný chodník až k železniční zastávce Vratislavice n/N.

Na ostatních MK uspořádaných zpravidla jako obytné ulice nebo ulice v zóně „tempo 30“ je pohyb pěších zajištěn, zároveň je zajištěna maximální průchodnost územím spojitostí úseků těchto komunikací.

Z hlediska MHD je území v současné době obslouženo z autobusových zastávek místní MHD na Vyhlídkové ulici. Docházková vzdálenost je do cca 200 m. Pokud by byla dobudována navrhovaná komunikační síť, bylo by možné do řešeného území zavést standardní linku MHD s průjezdem mezi Vescem a Vratislavicemi n/N po ulicích Vyhlídková, Dobrodružná a Dlouhomostecká.

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

VODOVOD**Bilance****Výpočet potřeby vody pro návrhové lokality**

Pitná voda					
Denní potřeba vody		obyvatelstvo	120	l/os.den	
		vybavenost	10	l/os.den	
Denní potřeba vody		obyvatelstvo	130	l/os.den	
Koeficient denní nerovnoměrnosti		Kd =	1.8		
Koeficient hodinové nerovnoměrnosti		Kh =	3.5		
Počet obyvatel (EO)		BJ (RD)	5	EO	
		BJ	3	EO	
Průmyslové a obchodní plochy		zaměstnanci	70	l/os.den	

Plochy stabilizované

OBJEKT	počet jednotek, m ²	celkem (EO, ZAM.)	potřeba vody			
			denní pr. m ³ /den	denní max. m ³ /den	l/s	max.hod. l/s
RD-stav	7	35	4.55	8.19	0.096	0.3325
RD-návrh	1	5	0.65	1.17	0.014	0.0475
BJ-stav						
BJ-návrh						
centrální aktivity-stav						
centrální aktivity-návrh						
průmysl-stav						
průmysl-návrh						
Celkem		40	5.20	9.36	0.11	0.38

Plochy rozvojové – návrhové / přestavbové

OBJEKT	počet jednotek, m ²	celkem (EO, ZAM.)	potřeba vody			
			denní pr. m ³ /den	denní max. m ³ /den	l/s	max.hod. l/s
RD-návrh	38	190	24.70	44.46	0.52	1.80
BJ-návrh	84	420	54.60	98.28	1.13	3.98
		8.40	0.59	1.06	0.01	0.04
centrální aktivity-návrh	3000	30.00	2.10	3.78	0.05	0.15
průmysl-návrh						
Celkem			81.99	147.58	1.71	5.97

CELKEM

OBJEKT	počet jednotek, m ²	celkem (EO, ZAM.)	potřeba vody			
			denní pr. m ³ /den	denní max. m ³ /den	l/s	max.hod. l/s
RD-stav	7					
RD-návrh	39	195	25.35	45.63	0.53	1.85
BJ-stav						
BJ-návrh	84	420	54.60	98.28	1.13	3.98
centrální aktivity-stav		8.40	0.59	1.06	0.01	0.04
centrální aktivity-návrh	3000	30.00	2.10	3.78	0.05	0.15
průmysl-stav						
průmysl-návrh						
Celkem			82.64	148.75	1.72	6.02

Návrh provedení

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

Lokalitou prochází podél Vyhlídkové ulice stávající vodovod DN300, jehož trasu zasahuje do ploch určených studií pro navrženou zástavbu. Přeložka vodovodu bude realizovaná v koordinaci s výstavbou obytného souboru Vyhlídková-Dlouhomostecká – východ.

Přeložka vodovodního řadu bude umístěna do prostoru komunikace, je navržena z tvárné litiny DN300. Konec přeložky je napojen na stávající vodovod TL300.

Na přeložku budou napojeny nové rozvody vody v řešeném území, které budou vedeny v navržených komunikacích.

Vzhledem k usazení zástavby na členitý terén řešeného území a vzhledem k připojení na vodovodní přívaděč DN300 musí být na přítoku do lokality provedena redukce tlaku (0,35 Mpa). Redukce tlaku je navržena centrálně v místě napojení nových rozvodů na řad DN300.

Veškeré uliční řady budou realizovány z trub plastových hladkých HDPE 90-160, jednotlivé vodovodní přípojky k RD budou provedeny v profilu PE 32 a k objektům občanského vybavení či bytovým domům v profilu PE 63.

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

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

KANALIZACE

Bilance

Bilance odpadních splaškových vod odpovídá bilanci pitné vody.

Návrh provedení

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

Veškeré odpadní splaškové vody budou odvedeny novým oddílným systémem do stávající kanalizace, respektive na centrální ČOV Liberec.

Napojovacím bodem na stávající kanalizaci je stávající revizní šachta na stoce v ulici Dlouhomostecká.

Splaškové kanalizační stoky jsou navrženy v nových komunikacích, jejich systém je převážně gravitační. Pouze pro lokality 6.B a 11.B je navržena stoka tlaková. Zde konfigurace terénu neumožňuje gravitační napojení do ulice Dlouhomostecké. Čerpání je uvažováno individuálně u jednotlivých nemovitostí.

Nová kanalizace pro řešené území bude provedena z trub kameninových DN300 u gravitačních stok a z trub plastových hladkých HDPE 63-90 u tlakových stok. Vedení bude uloženo v nově navržených komunikacích v souběhu s ostatními vedeními technické vybavenosti. Bude uloženo v zemi do otevřeného výkopu do pískového obsypu do hloubky přibližně 2 m. V případě souběhu nebo křížení s trasami jiných podzemních vedení inženýrských sítí budou dodržena ustanovení příslušných předpisů. Povrch překopu bude uveden do stavu podle projektu komunikací.

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

Veškeré odpadní dešťové vody z komunikací, ze střech a pozemků rodinných domů budou odváděny resp. likvidovány na příslušném pozemku, a to akumulací do nádrže a druhotným využíváním (zálivka) nebo zasakováním (vypouštěním přes půdní vrstvy do vod podzemních).

Ochranná pásma

Ochranná pásma kanalizačních stok a vodovodních řadů jsou dána §23 Zákona č. 274/2001 Sb. (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů.

(1) K bezprostřední ochraně vodovodních řadů a kanalizačních stok před poškozením se vymezují ochranná pásma vodovodních řadů a kanalizačních stok (dále jen „ochranná pásma“).

(2) Ochrannými pásmy se rozumí prostor v bezprostřední blízkosti vodovodních řadů a kanalizačních stok určený k zajištění jejich provozuschopnosti.

(3) Ochranná pásma jsou vymezena vodorovnou vzdáleností od vnějšího líce stěny potrubí nebo kanalizační stoky na každou stranu

a) u vodovodních řadů a kanalizačních stok do průměru 500 mm včetně 1,5 m,

b) u vodovodních řadů a kanalizačních stok nad průměr 500 mm 2,5 m.

Vzhledem k těmto parametrům nejsou ve výkresové části územní studie ochranná pásma uličních řadů zakreslena.

ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ – SILNOPROUD

Stávající zařízení společnosti ČEZ-distribuce, a.s.

V řešeném území se vyskytují vrchní vedení VN 35kV a dvě trafostanice VN/NN. Stávající rozvody NN jsou provedeny nadzemním vedením, novější podzemními kabely.

Úprava distribučních rozvodů

Za předpokladu realizace studií navrženého rozšíření plynofikace území bude nutno zajistit pro nové stavby navýšení soudobého příkonu elektrické energie o 450 kW. Tento požadavek bude realizován navýšením kapacity stávající trafostanice TS 275 U vodojemu a stavbou nové trafostanice poblíž křižovatky s ulicí Dlouhomosteckou. Nová trafostanice nahradí stávající trafostanici TS 279 Na vršku, která bude zrušena.

Z důvodů snížení rozsahu ochranných pásem vrchních vedení VN 35kV je navržena přeložka přívodního vedení k TS 275 U vodojemu a dále přeložka stávajícího vedení VN 35kV podél spojovací komunikace mezi ulicemi Vyhlídkovou a Dlouhomosteckou. Nové kabelové vedení VN 35 kV bude vedeno v souběhu s komunikací. Dle podkladů společnosti ČEZ distribuce, a.s. je přeložka vedení ve výstavbě. Trasu přeložky VN je nutno koordinovat s úpravou trasy komunikace Vyhlídková navrženou v této studii.

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

Ochranná pásma

Zařízení pro distribuci elektrické energie jsou chráněna ochrannými pásmy dle Energetického zákona č. 458/2000 Sb. v platném znění. Pro zařízení vybudovaná před účinností Zákona č. 458/2000 Sb. platí ochranná pásma podle dříve platných předpisů.

VYTÁPĚNÍ – PLYN

Stávající plynovody

Řešené území protínají dvě významné trasy VTL plynovodů vedené souběžně s ulicí Vyhlídková, jejichž bezpečnostní pásma jsou významným limitem pro rozvoj území.

V řešeném území se vyskytují stávající distribuční STL a NTL plynovody umístěné chaoticky v nepravidelné uliční síti v kontextu s individuálními požadavky na připojení.

Úpravy plynovodů

V souladu s rozpracovaným ÚP Liberec budou trasy obou VTL plynovodů spojeny a vedeny od Vyhlídkové ulice západním směrem do údolí Lučního potoka.

Navrženou výstavbou nových objektů RD a smíšené funkce dojde v souladu s energetickou koncepcí této studie k navýšení soudobého odběru plynu o cca 900 kW. Dle projektu DIPRO z.č.026-11-01 z listopadu 2011 je přípojovacím místem pro východní část řešeného území stávající NTL plynovod v ulici Dlouhomostecké.

Pro zajištění zásobování zbytku řešeného území plynem mohou být rozšířeny STL plynovody z prostoru Tulipánové ulice, z nichž jsou již dnes napojeny některé nemovitosti. Do budoucna lze oba systémy propojit jako středotlaké. Nové uliční plynovody budou položeny v komunikacích.

Ochranná a bezpečnostní pásma

Plynovody jsou chráněny ochrannými pásmy dle Energetického zákona č. 458/2000 Sb. v platném znění. Pro VTL plynovody jsou navíc stanovena bezpečnostní pásma do vzdálenosti 40 m od plynovodů. Na základě stanoviska č. 5000651150 ze dne 16.7.2012 umožní RWE stavbu objektů pro bydlení nejbližší 20 m od VTL plynovodu DN300 a 30 m od VTL plynovodu DN500.

SPOJE

V území jsou řešeny dvě přeložky telekomunikačních vedení (viz. projektová dokumentace DIPRO z.č.026-11-01 z listopadu 2011), které jsou však pro řešení územní studie nepodstatné.

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

Ochranná pásma

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

VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ

Podél komunikací bude zřízeno veřejné osvětlení v souladu se souborem norem ČSN EN 13211. Pro stavbu osvětlovacích stožárů je třeba rezervovat místo vně ochranných pásem podzemních inženýrských sítí. Kabely veřejného osvětlení se budou pokládat v souběhu s rozvody NN při respektování minimálních vzdáleností dle ČSN 73 6005. Ve Výkresu dopravy a inženýrských sítí (3) jsou zobrazeny jako součást sdruženého koridoru kabelů NN, spojů a VO.

Na rozvody veřejného osvětlení se nevztahují ochranná pásma.

B8 VYMEZENÍ POZEMKŮ PŘÍPUSTNÝCH PRO DOBÝVÁNÍ LOŽISEK

V řešeném území se nepředpokládá dobývání ložisek.

B9 VYMEZENÍ POZEMKŮ VPS A ASANAČNÍCH ÚPRAV

Studie v souladu se zadáním navrhuje (přebírá z ÚP) následující veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k dotčeným pozemkům vyvlastnit zakreslené ve Výkresu veřejně prospěšných staveb a etapizace (4):

Tab.1: Veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury

VPS číslo	umístění / účel	poznámka
5.78.M	Dlouhomostecká x Vyhlídková - zlepšení technických parametrů ÚK	
6.62.M	Dobrodružná-Dlouhomostecká - doplnění dopravní kostry Vesce	část

Ulice Vyhlídková se specifikací MO 7/30, dvoupruhová místní komunikace obslužná, 2 x 2,75 m šířka pruhu, včetně okružní křižovatky a chodníků je podle platného ÚPML veřejně prospěšná stavba D 19.

Tab.2: Veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury na veřejných prostranstvích

VPS číslo	umístění / účel	poznámka
6.33.P	Chatařská-Vyhlídková - páteřní obsluha rozvojových ploch	

Tab.5: Veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury - energetika

VPS číslo	umístění / účel	poznámka
6.2.IE	VTL plynovod - přeložka Vesec	část v sektoru 05

Rekonstrukce VTL plynovodu DN 300 v trase stávajícího plynovodu včetně nových úseků od průmyslové zóny Doubí-Jih na rozhraní k.ú. Vratislavice n/N a Proseč n/N je podle platného ÚPML veřejně prospěšná stavba P 5.

B10 ETAPIZACE

Pořízení územní studie je vyvoláno potřebou umístění nové funkčně i hmotově strukturované zástavby včetně nového lokálního centra na hřebeni mezi Vratislavicemi n/N a Vescem při sladění zájmů jednotlivých vlastníků pozemků se zájmem města Liberec na dosažení průběžné i konečné kvality celkové koncepce lokality. Podmínka zpracování ÚS pro tuto lokalitu vychází i z platného ÚPML.

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

Navržené uliční (regulační) bloky jsou proto etapizovány především z hlediska zajištění dopravního přístupu do lokality – tedy podmíněností realizací částečných resp. konečných úprav Vyhlídkové ulice.

Výjimkou jsou části ploch označené jako „etapa nad rámec ÚPML“, které svým vymezením přesahují funkční vymezení platného ÚPML, avšak neznemožní zastavění příslušných ploch v souladu s ním.

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

Na plochách 2.C, 3.C, 4.B, 5.B, 6.B, 8.B, 9.B dotčených bezpečnostním pásmem VTL plynovodu připravovaného ke zrušení (viz výkres č.3) určí časové podmínky zastavitelnosti nad rámec etapizace stanovené územní studií správce plynovodu.

Obecně, tam, kde je koncepce územní studie navržena v rozporu s momentálními zájmy vlastníků nemovitostí v lokalitě a z legislativy nevyplývá možnost jejího prosazení pomocí institutu VPS, je třeba ji chápat jako stanovení územně plánovacích podmínek pro rozvoj lokality jako celku i jejích částí. Rozvoj zde lze realizovat pouze v souladu s těmito podmínkami a při dosažení souladu zájmů vlastníků. Při nemožnosti dosažení souladu nebude rozvoj na příslušných částech lokality realizován.

B11 NÁVRH ŘEŠENÍ POŽADAVKŮ CIVILNÍ OCHRANY

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

- ochranu území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní v řešeném území není třeba řešit,
- v řešeném území se nevyskytují aktivity, které by vyžadovaly respektování zón havarijního plánování,
- pro ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události a pro evakuaci obyvatelstva a jeho ubytování je možno využít navržené kapacitní objekty lokálního centra,
- v řešeném území se nepočítá se skladováním materiálu CO a humanitární pomoci,
- v řešeném území nejsou navrhovány objekty, které by bylo možno podle potřeb HZS využít pro účely vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná území a zastavitelná území obce, ani pro záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události,
- v řešeném území nebudou trvale skladovány nebezpečné látky,
- nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií bude řešeno jednotlivými správci inženýrských sítí jejich požadavky na další stupně projektové přípravy.

B12 VYHODNOCENÍ DŮSLEDKŮ ŘEŠENÍ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ, ZPF A PUPFL

Lokalita Vyhlídková-Dlouhomostecká je územní studii řešena komplexně se zapracováním požadavků na územně technická a organizační řešení nezbytná k dosažení optimálního uspořádání a využití území za účelem dosažení vyváženého vztahu všech složek udržitelného rozvoje – tedy trvalého souladu přírodních, krajinných, civilizačních a kulturních hodnot v území.

Řešení studie vytváří podmínky pro využití územní tak, aby byl minimalizován vzájemný negativní vliv lokality a širšího okolí i jednotlivých částí lokality navzájem. To se týká především vztahu rozvíjejících se ploch bydlení ke stávající zástavbě a jejich dopravního napojení odpovídající celkové výhledové kapacitě.

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

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

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

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

Podle dostupných podkladů bylo při schvalování zadání územní studie konstatováno, že studie nebude mít vliv na vyhlášené Ptačí oblasti ani evropsky významné lokality (NATURA 2000).

V zadání územní studie nebyla předpokládána nutnost provedení vyhodnocení vlivu záměru na životní prostředí podle zvláštního zákona. Z provedených doplňkových průzkumů a známých souvislostí v řešeném území nevyplývá podstatný vliv zástavby lokality na ŽP.

Vzhledem k tomu, že studie vychází z platného ÚPML, kde je zábor ZPF vyhodnocen podle příslušných předpisů, a nepřekračuje jeho návrhy zastavitelných ploch, není ve studii provedeno samostatné vyhodnocení záborů půdního fondu.

V příslušné grafické příloze je dokumentováno umístění zastavitelných ploch převážně v zastavěném území nebo jeho prolukách, návrhy studie se nedotýkají půd třídy ochrany I. – II. ani melioračních opatření.

B13 NÁVRH LHŮT AKTUALIZACE

Na základě územní studie mohou být buďto v souladu s platným ÚPML zpracovány dokumentace k územnímu řízení pro jednotlivé stavební celky, nebo v místech nesouladu bude řešena úprava rozpracovaného návrhu ÚP Liberec. Aktualizace územní studie se nepředpokládá.

C ČÍSELNÉ ÚDAJE

Zahrnuty v jednotlivých kapitolách.

D REGULATIVY

FUNKČNÍ REGULATIVY:

- zastavitelné plochy jsou od veřejných prostranství odděleny **uličními čarami** definujícími hranice regulačního bloku s pořadovým číslem daným 1. znakem regulačního kódu - viz. výkres Komplexní urbanistický návrh vč. regulací (2),
- funkční využití upřesněné oproti agregovaným plochám ÚPML a vztažené k tomuto regulačnímu (uličnímu) bloku je dané 2. znakem regulačního kódu a platí pro něj následující vymezení:

PLOCHY BYDLENÍ	B
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
trvalé bydlení - rodinné domy	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
samostatné zahrady se zahradními stavbami (např. přístřešky, altány)	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	<p>obecné podmínky: prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hlediska:</p> <p>významu v širším území</p> <p>narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení</p> <p>charakteru a kapacity napojení na infrastrukturu</p> <p>vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů</p> <p>specifické podmínky:</p>
provozovny drobné/řemeslné výroby a služeb	souvisí bezprostředně s hlavní obytnou funkcí
provozovny občanského vybavení	souvisí bezprostředně s hlavní obytnou funkcí
samostatné skleníky	součást zahrad
liniové stavby technické infrastruktury nadřazených systémů	s provozem města
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
zejména využití, u kterého existuje riziko, že: naruší pohodu bydlení a kvalitu prostředí plochy bydlení	

PLOCHY SMÍŠENÉ CENTRÁLNÍ	C
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
-	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
smíšené funkce - domy smíšené funkce	
specifické bydlení - zejména domovy důchodců, domy s pečovatelskou službou, hospice	
ubytování - zejména hotely, hostely, penziony	
provozovny občanského vybavení	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	<p>obecné podmínky: prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hlediska:</p> <p>významu v širším území</p> <p>narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení</p> <p>charakteru a kapacity napojení na infrastrukturu</p> <p>vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů</p> <p>specifické podmínky:</p>
dopravní vybavení- zejména veřejná parkoviště	
stavby a zařízení pro reklamu	
liniové stavby technické infrastruktury nadřazených systémů	souvisí bezprostředně s provozem města
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
zejména využití, u kterého existuje riziko, že: naruší pohodu bydlení a kvalitu prostředí plochy smíšené centrální	

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

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

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

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	I
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
technická infrastruktura - zejména zásobování vodou, odvádění a čištění odpadních vod, výroba energie, zásobování energií (teplo, elektřina), doprava produktů (plynná a kapalná média), elektronické komunikace (telekomunikace, radiokomunikace), likvidace a ukládání tuhých odpadů	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
-	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	<p>obecné podmínky: prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hlediska: významu v širším území narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení charakteru a kapacity napojení na infrastrukturu vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů</p> <p>specifické podmínky:</p>
-	
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
zejména využití, u kterého existuje riziko, že: naruší kvalitu prostředí plochy technické infrastruktury jeho nároky na kvalitu prostředí resp. pohodu bydlení omezí hlavní funkci plochy technické infrastruktury naruší celistvost a funkčnost plochy technické infrastruktury	

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

PROSTOROVÉ REGULATIVY:

- zastavitelné plochy jsou od veřejných prostranství odděleny **uličními čarami** definujícími hranice regulačního bloku, ke kterému jsou vztaženy regulační parametry popsané kódy, uliční čára rovněž definuje umístění potenciálního oplocení,
- stavby mohou být v rámci regulačního bloku umístěny pouze na části vymezené stavební **regulační čarou**, zákres objektů ve výkresu Komplexní urbanistický návrh vč. regulací (2) je pouze dokumentační,
- stavební regulační čára vymezuje prostor pro zástavbu jak vůči veřejnému prostranství, tak vůči vnitrobloku, **čáru volnou** nelze překročit, avšak zástavba nemusí zasahovat až k ní, **čáru pevnou** rovněž nelze překročit, avšak min. 1/8 obvodu objektu musí zasahovat až k ní,
- na každém pozemku pro výstavbu RD může být umístěn jeden rodinný dům resp. dvojdom, minimální odstup sousedních rodinných domů se určuje na 10 m, nepřipouští se další přímá stavební návaznost objektů na sousedních pozemcích pro výstavbu RD,
- výměra části pozemku v procentech (%), která může být zastavěna nadzemními stavebními objekty, je stanovena koeficientem Kn daným 4. znakem regulačního kódu,
- výměra části pozemku v procentech (%), která musí být zachována jako zeleň, je stanovena koeficientem Kz daným 5. znakem regulačního kódu,
- výměra pozemku zbývající do 100% může být zpevněna komunikacemi apod.,
- objem staveb vyplývá z výměry pozemku, koeficientu Kn, a výšky v metrech dané 3. znakem regulačního kódu,

- tvar objektů RD a BD se podrobněji nedefinuje s tím, že objekty v jednotlivých úsecích uličních prostorů by měly mít, pokud to vyplývá z orientačního zobrazení objektů ve výkresu Komplexní urbanistický návrh vč. regulací (2), jednotný charakter určený takto:
 - sklon střech 15° – 45° vč. jednotné barevnosti krytiny nebo plochou střechu dvoupodlažních objektů (nepřipouští se bungalovy a srubové stavby),
 - orientaci kratší nebo delší fasády k uliční čáře při poměru stran 1 : 1,5 až 1 : 2 (viz orientační zobrazení ve výkresu komplexní urbanistický návrh (2),
 - nepřípustnost výrazných barevných odstínů omítek, nevztahuje se na povrchy z přírodních materiálů v přirozeném ztvárnění,
 - materiálové ztvárnění oplocení do veřejných prostranství bez podezdívky s průhledností min 20%,
- podél navržených komunikací bude doplněna výsadba drobných dřevin a keřových porostů nekolidující s ochrannými pásmy nadřazené infrastruktury resp. s uložením místních inženýrských sítí,
- navržené objekty budou umístovány v dostatečné vzdálenosti od stávajících hodnotných vzrostlých soliterních dřevin (v lokalitě minimum) a soukromé zahrady budou doplněny o další solitéry a skupiny dřevin v návaznosti na původní porosty,
- výsadba podél komunikací bude provedena nejdéle do doby kolaudace stavby, o zeleň bude pečováno dle pěstitelsko-sadovnických zásad po dobu nejméně 5-ti let, zeleň musí být rozmístěna tak, aby i po jejím vzrůstu nedošlo k zastínění svítidel a bylo dodrženo osvětlení komunikací.

E ZÁSADY ORGANIZACE VÝSTAVBY

Zástavba lokality nebude s ohledem na zájmy jednotlivých vlastníků pozemků projevené na pracovním projednání představovat jednu časově a prostorově koordinovanou akci. Navíc majitelé stavebních pozemků nejsou vždy potenciálními stavebníky, se kterými by bylo možné postup organizace výstavby dohodnout, natož aby měli jasné představy o časovém horizontu realizace staveb.

Za této situace je možné přijmout rigidní plán organizace výstavby, který ji umožní realizovat v optimálním sledu při spravedlivém zapojení všech vlastníků pozemků a následně stavebníků, např. na základě plánovací smlouvy, do realizace podmiňujících investic. Toto řešení je však závislé na aspoň podobném zájmu všech zúčastněných na výstavbě, což se nedá v této lokalitě dlouhodobě zapracované do ÚPML a přitom dosud nevyužité předpokládat, a odkládat možnost výstavby aktuálních zájemců na neurčito.

Druhým řešením je přijetí rámcových zásad výstavby zohledňujících možnost zahájit a pokračovat v zastavování lokality na kterémkoli pozemku s tím rizikem, že první stavebník se budou nadprůměrnou měrou podílet na realizaci podmiňujících investic s malou šancí na dodatečnou úhradu podílů posledních stavebníků, a že obyvatelé již realizovaných domů budou po neurčitou dobu žít v prostředí nehotových komunikací a zahradních úprav, neúdržby sousedních pozemků a v následné době obtěžování realizací dalších etap výstavby.

Jako přijatelný kompromis se jeví navržené rozdělení výstavby do několika časově i prostorově nezávislých etap s vlastními soubory postupně propojovaných podmiňujících investic (místní komunikace s uloženými inženýrskými sítěmi).

Výstavba bytových domů, výrazněji ovlivňující obytné prostředí a provázaná na možnou koordinaci osidlování dokončených bytů investorem bude realizována vždy jako jeden souvislý celek tvořící ucelenou etapu, zatímco výstavba rodinných domů bude realizována pouze s podmínkou dokončení příslušných částí podmiňujících investic podle níže uvedených pravidel:

- každý stavební pozemek musí být při kolaudaci napojen na stávající resp. nově vybudovanou dopravní infrastrukturu tak, aby mezi napojovacím bodem na ulici Dlouhomostecké a daným pozemkem vč. úseků dotýkajících se celého jeho obvodu byla vybudována plnohodnotná komunikace dle PD zpracované pro celou lokalitu bez finální vrstvy, přitom případné jednosměrné úseky lze do realizace uceleného systému dočasně užívat jako obousměrné,
- každý pozemek musí být při realizaci RD resp. BD napojen na stávající resp. nově vybudovanou technickou infrastrukturu plnohodnotnou částí navrženého komplexního systému dle PD zpracované pro celou lokalitu od příslušného napojovacího bodu k místu připojení RD resp. BD vč. úseků dotýkajících se celého obvodu jeho pozemku, které bude řešeno tak, aby umožnilo realizaci pokračování systému bez nutných demoličních zásahů do již dokončených částí areálu,
- 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 RD resp. BD do výšky min. 1,8 m s neprůhledným a neprodyšným povrchem,
- v lokalitě se nepředpokládají asanace, demolice staveb ani kácení dřevin, které vyžaduje souhlas příslušného DO,
- za účelem ochrany životního prostředí při výstavbě stavbu provede dodavatel vybraný stavebníkem v nabídkovém řízení, dodavatel bude mít oprávnění provádět tento druh staveb, bude dodržovat všeobecné podmínky z hlediska bezpečnosti a ochrany zdraví, při stavbě budou dodržovány podmínky pro ochranu životního prostředí, odpady vzniklé při stavbě budou likvidovány v souladu se zákonem o odpadech, budou tříděny nebo ponechány ve směsi podle cílového zařízení, kterým bude buď řízená skládka, nebo zařízení na recyklaci stavebního odpadu, o této likvidaci bude vedena podrobná evidence, která bude předložena ke kolaudačnímu řízení,

- dopravně inženýrská opatření budou spočívat v omezení přístupnosti, průjezdu, apod. na komunikacích, při realizaci komunikací a inženýrských sítí budou mít na staveništi přístup jen vozidla stavby a napojených stávajících objektů, (lokality bude vymezena příslušnými dopravními značkami zákazovými a varovnými - zákaz vjezdu, průchod zakázán, práce apod.), při realizaci jednotlivých RD nebudou žádná tato opatření nutná - stavby se budou provádět na pozemcích jednotlivých stavebníků.
- důvody pro stanovení speciálních podmínek pro provedení stavby nejsou v současnosti známy.

Ve výkresu VPS a etapizace (4) jsou jednotlivé etapy, které je nutno respektovat při územním řízení, znázorněny barevně:

zelená - etapa výstavby RD a BD při ulici Krajová napojitelná na infrastrukturu uloženou v této ulici – nezávislá na celkové koncepci lokality,

žlutá – etapa výstavby RD a BD na východní straně Vyhlídkové ulice – podmíněná výstavbou poloviny profilu rekonstruované Vyhlídkové ulice a na ní napojených místních komunikací vč. do nich umístěné příslušné infrastruktury - označeno oranžově,

zelenomodrá – etapa výstavby RD a BD kolem centrálního náměstí a na západní straně Vyhlídkové ulice – podmíněná výstavbou poloviny profilu rekonstruované Vyhlídkové ulice a na ní napojených místních komunikací vč. do nich umístěné příslušné infrastruktury - označeno modře,

bledě žlutá – etapa výstavby RD nad ulicí Krajová – podmíněná výstavbou příslušné infrastruktury umístěné v nové místní komunikaci, která musí pro tuto etapu propojit ulice Vyhlídková a Leknínová – označeno okrově, vzhledem k aktuálnímu nezájmu vlastníka pozemků označena jako výhledová,

růžová – propojení Vyhlídkové a Chatařské ulice navržené ve studii resp. novém ÚP nad rámec ÚPML