

ÚZEMNÍ STUDIE lokalita „HORNÍ HANYCHOV – NAD BERLÍNEM“

pořizovatel: Magistrát města Liberec, Odbor hlavního architekta, Nám. Dr. E. Beneše 1, 460 59 Liberec1

objednatel: BjörnHlawatsch, Haškova 939/6, Liberec VI-Rochlice, 460 06 Liberec

zhotovitel: Ing. arch. Dott. Ing. Petr Janoš, Rybniční 5, 411 45 Úštěk

datum: 03/2018

fáze: čistopis

autorský kolektiv:

Ing. arch Rastislav Hronský

– zodpovědný projektant, autorizovaný architekt (ČKA 04 404)

Ing. arch. Dott. Ing. Petr Janoš

– vedoucí projektant

Ing. Josef Filip, Ph.D.

– dopravní infrastruktura

OBSAH ÚZEMNÍ STUDIE

TEXTOVÁ ČÁST

Obsah územní studie	1
A. Vymezení řešeného území a specifické charakteristiky řešeného území	2
B. Vazby řešeného území na širší okolí	3
C. Limity využití území	3
D. Návrh urbanistické koncepce	4
E. Podmínky plošného a prostorového uspořádání	5
-funkční regulativy	5
-prostorové regulativy	5
F. Návrh řešení dopravní a technické infrastruktury	6
- doprava	6
- vodovod	9
- kanalizace	10
- zásobování elektrickou energií	12
- vytápění – plyn	12
- spoje	13
- veřejné osvětlení	13
G. Návrh řešení občanského vybavení, veřejných prostranství a veřejné zeleně	13
H. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření	14
I. Etapizace	14
- podmínky výstavby	15
J. Údaje o počtu listů územní studie a počtu výkresů k ní připojené grafické části	16
K. Odůvodnění	16

Textová část územní studie obsahuje včetně titulní strany celkem 10 listů formátu A3 (17 číslovaných stran A4).

GRAFICKÁ ČÁST

grafická část územní studie obsahuje celkem 10 výkresů formátu A3 –

- A. Situace širších vztahů - M 1 : 5 000
- B1. Celková situace - návrh – M 1:1000
- B2. Schematický řez územím – M 1:500, Referenční příklady
- B3. Hlavní výkres včetně regulací - M 1 : 1 000
- C. Výkres dopravy - M 1 : 1 000
- C1. Výkres dopravy – rozhledy - M 1 : 1 000
- C2. Výkres dopravy – rozhledy původní - M 1 : 1 000
- C3. Výkres dopravy – profilové řezy – M 1:100
- D. Výkres inženýrských sítí - M 1 : 1 000
- E. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření, asanací a etapizace - M 1 : 1 000

A. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ A SPECIFICKÉ CHARAKTERISTIKY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území studie je vymezeno v souladu se zadáním a jeho grafickou přílohou a místně upřesněno dle aktuálního mapového podkladu, zaměřením skutečného stavu a konkrétního řešení studie (trasování komunikace na ploše 51/3 je z dále uvedených důvodů mírně odlišné od trasování předběžně vymezeného územním plánem, v důsledku čehož se nepatrně odlišuje též hranice řešeného území – viz část F. Návrh řešení dopravní a technické infrastruktury – doprava). V rámci plochy 51/2 je navržena místní obslužná komunikace, z důvodu jejího napojení na ulici Ještědskou byla rozšířena hranice řešeného území. Hranice řešeného území je vyznačena ve všech grafických přílohách studie. Řešené území nezahrnuje žádné jiné pozemky, než pozemky dotčené 51. změnou územního plánu města Liberec.

Územní studie zahrnuje s výhledem budoucího uspořádání a ucelené koncepce území také řešení návazné plochy OS (plochy veřejné vybavenosti – služby), kde se nachází chátrající objekt někdejší restaurace Berlín. Studie zde počítá s asanací stávajícího objektu a výstavbou dvou rekreačních pronajímatelných bytových (apartmánových) domů venkovského charakteru. Zahrnutí plochy OS a její řešení v rámci studie umožní komplexnější pojetí návrhu lokality.

Území se nachází v prostoru mezi ulicemi K Bucharce, Krásná Vyhlička a Ještědská, je součástí katastrálního území Horní Hanychov, dle platného i nového územního plánu sektoru 07-JIHOZÁPAD. Lokalita zahrnuje plochy vymezené 51. změnou územního plánu města Liberec: Plocha 51/1, 51/2 a 51/3 a dále stávající plochu OS. Územní studie respektuje funkční využití dotčených ploch určené územním plánem - pro plochu 51/1 je určeno využití Plochy bydlení venkovského (BV) – návrh, pro plochu 51/2 je určeno využití Plochy sportu a rekreace-areály zimních sportů – (RZ) – návrh a pro plochu 51/3 Komunikace ostatní (C3, D1,2,3). Funkční využití stávající plochy OS zůstává beze změny, koncepce platného územního plánu je zcela zachována.

Vymezení řešeného území:

	Parc. čísla pozemků v k.ú. Horní Hanychov	Využití dle územního plánu
Plocha 51/1	část 128/2	plochy bydlení venkovského – návrh
Plocha 51/2	část 117/2, 117/4 a část 128/2	plochy sportu a rekreace – areály zimních sportů – návrh
Plocha 51/3	části 117/2, 119/1, 119/2, 128/2 a 762/2	komunikace ostatní

Plocha OS zahrnuta ve studii:

	Parc. čísla pozemků v k.ú. Horní Hanychov	Využití dle ÚP
Plocha OS	118, 119/3, 119/4, 120/1, 120/2, části 117/2, 119/1, 119/2, a 762/2	plochy veřejné vybavenosti – služby

Řešené území „Horní Hanychov- Nad Berlínem“ se nachází na okraji zástavby městské části Liberce – připojeného historického sídla Horní Hanychov, na pomezí rozptýlené historické zástavby podél ulice Ještědská a nedávno realizované rozvojové lokality kolem ulice K Bucharce, v těsném sousedství přírodního parku a sportovně rekreačního areálu Ještěd.

Řešení lokality Nad Berlínem, která je prolukou zástavby, může uspořádat vztah mezi historickou a novou zástavbou a doplnit chybějící propojení veřejné dopravní infrastruktury ulic Ještědská a K Bucharce. Řešení lokality nabídne možnost výstavby bydlení venkovského typu, uspokojí potřeby vybudování rekreačního ubytování pro celoměstské sportovně-rekreační aktivity v Horním Hanychově, doplní veřejné prostranství včetně rekreační zeleně a zlepší dopravní napojení již dříve realizovaných rozvojových ploch na sběrnou komunikaci Ještědská.

B. VAZBY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ NA ŠIRŠÍ OKOLÍ

Hlavní vazby na širší okolí definují Zásady územního rozvoje Libereckého kraje (ZÚR LK) zpracované společností SAUL s.r.o., které byly vydány v lednu 2012. Ze ZÚR LK pro řešené území nevyplývají žádné specifické požadavky. Řešení územní studie je v souladu s koncepcemi nadřazené dokumentace. Zajištění nových rozvojových ploch pro bydlení, sport a rekreaci včetně nového dopravního propojení navržené ve studii, je obecně v souladu s koncepcí rozvojové oblasti stanovené v této dokumentaci. Řešené plochy nezasahují do ploch nadregionálních a regionálních prvků ÚSES ani do koridorů nadřazené infrastruktury. Sektor Jihozápad města Liberce jako celek, jehož součástí je lokalita Nad Berlínem, zahrnuje z hlediska bydlení stabilizované i návrhové plochy RD a bytové zástavby všech typů. Zahrnuje také sportovní a rekreační zázemí, především v návaznosti na sportovně rekreační areál Ještěd. Funkční náplň řešeného území je tak zcela v souladu s náplní, využitím a rozvojovými aktivitami širšího okolí lokality.

C. LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

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

- v prostoru řešeného území budou respektována ochranná pásma stávajících nadzemních elektrických NN vedení, která nebudou zástavbou dotčena
- ochranná pásma stávajících podzemních inženýrských sítí jsou s ohledem na vedení převážně komunikacemi na obvodu lokality (mimo řešené území) respektována bez požadavků na přemístění vedení – splašková kanalizace, STL plynovod, příváděcí a rozváděcí vodovodní řad, telekomunikační kabely (nezakresleno)
- ochranná pásma navržených podzemních inženýrských sítí umístěných převážně do místních komunikací jsou malého rozsahu (nezakresleno)
- nad prostorem řešeného území probíhají radioreleové trasy ve výšce, která nemá vliv na využití lokality (zakresleno).
- v prostoru řešeného území probíhá ochranné pásmo lesa, pro záměry do 50 m od lesa nutno získat souhlas SSL (týká se plochy 51/1)
- do prostoru řešeného území (v místě napojení obslužné komunikace na komunikaci v ul. Ještědská – plocha 51/3) zasahuje pásmo záplavového území Slunného potoka (zakresleno). Záplavové území nezasahuje do prostoru navržené zástavby, potok bude kvůli průchodu pod komunikací zatrubněn, takže jeho záplavové pásmo nebude mít žádný vliv na využití lokality.

D. NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE

Platný ÚPML v řešené lokalitě Nad Berlínem navrhuje doplnění stabilizovaných zastavěných ploch. Řešené území je zastavitelné, nachází se mimo hranice zastavěného území města Liberce, přímo však na zastavěném území navazuje. Území sousedí s plochami bydlení čistého a venkovského, plochou lesní, plochou sídelní zeleně a plochou smíšenou ostatní. V současnosti je území nevyužité a zarůstá sukcesní zelení. V části území (plocha OS) se nachází chátrající objekt bývalé restaurace Berlín, studie počítá s jeho asanací.

V projednávaném novém ÚP Liberec je lokalita řešena v zásadě shodně s platným ÚPML, v intencích 51. změny ÚP. Lokalitu tvoří zastavitelné plochy bydlení venkovského (BV), plochy sportu a rekreace – areály zimních sportů (RZ) a komunikace ostatní (C3, D1,2,3).

V rámci plochy 51/3 je navržena obslužná komunikace, propojující ulice Ještědská a K Bucharce. Tato komunikace umožní napojení samotné lokality i lokalit sousedních na sběrnou komunikaci v ul. Ještědská a tím zlepší dopravní obslužnost širšího území. Komunikace (plocha 51/3) je oproti předpokladu v ÚP vedena v plynulé křivce (bez ostřejších zatáček), díky tomu organicky zapadne do terénu, umožní lepší přehlednost a orientaci pro řidiče a tím i zvýší bezpečnost provozu. Takto vedená komunikace zároveň vhodněji vymezí tvar a velikost jednotlivých navazujících funkčních ploch (51/1 a 51/2). Vedení komunikací v plynulých křivkách (bez zlomů) je v širším kontextu lokality obvyklé. V návaznosti na komunikaci jsou podél ní umístěny sběrné nádoby na tříděný odpad.

Kromě komunikace umístěné v ploše 51/3 je v rámci plochy 51/2 navržena ještě podružná místní obslužná komunikace, která poslouží napojení přilehlých pozemků a také umožní pěší prostupnost územím. Na tuto komunikaci navazují podélná parkovací místa v celkovém počtu 7, která budou sloužit pro odstavení vozidel návštěvníků rekreačního areálu.

Lokalita je přednostně určena pro využití rekreačními objekty (plocha 51/2) s vlastními pozemky s výhledem na horu Ještěd a dobrou dostupností sportovních zařízení v okolí. Navrženo je celkem 7 rekreačních domů.

Ačkoli stávající rodinné bydlení v sousedství lokality po pokračujícím zahušťování stavební struktury a ztrátě vazeb na zemědělskou krajinu nabývá spíše městského než venkovského charakteru, je lokalita v souladu s koncepcí ÚP určena také pro využití k bydlení venkovského typu - jsou zde umístěny 2 rodinné domy venkovského charakteru (plocha 51/1) s vlastními pozemky. V ploše OS - místo stávajícího objektu restaurace Berlín, který bude asanován (vyznačeno na výkresu etapizace E) - se počítá s výstavbou 2 menších rekreačních pronajimatelných apartmánových domů venkovského charakteru pro provoz penzionu, předpokládaný počet 18 apartmánových jednotek a 45-50 lůžek.

Zástavba rekreačních domů v ploše 51/2 je podél komunikací částečně vymezena závaznými regulačními čarami, které určují žádoucí odstupy od komunikací a vtiskují lokalitě pevnější řád a organizaci. Jinde je zástavba regulována volně ale s dostatečnými odstupy, reaguje tak na tradiční rozptýlenou nepravidelnou podhorskou zástavbu (stávající historická zástavba v okolí). Navržený způsob zástavby tak umožní propojit historickou zástavbu podél ulice Ještědská s novější zástavbou v lokalitě ul. k Bucharce / Krásná vyhlídka. Přestože není určeno konkrétní umístění a orientace objektů, měla by nová zástavba respektovat průběh terénu a vrstevnic.

Pro lokalitu se vzhledem k její malé rozloze nenavrhují vlastní samostatné objekty občanského vybavení, to je umístěno v dobré dostupnosti v lokálním centru okolo konečné tramvajové

zastávky. Případná obslužná zařízení lze v rámci regulativů (přípustného využití) umisťovat v objektech pro bydlení nebo sport a rekreaci. Rekreační apartmánové domy v ploše OS budou vybaveny recepcí, budou fungovat jako penzion a nabídnou celkovou kapacitu 45-50 lůžek.

Výšková hladina RD (plocha 51/1) je stanovena na 9,0 m, pro rekreační objekty je potom možná hladina 12,0 m s ohledem na terénní výškové vyrovnání. Odstupy od uličních čar na stranách vjezdů na pozemky jsou 6,0 m odstupy mezi objekty minimálně 15,0 m. Důraz je kladen na zachování pocitu volného prostoru a prorůstání zástavby a přírody (zeleně, lesa).

V místě napojení na ulici Ještědská (před restaurací Berlín) je obslužná komunikace doplněna na severovýchodní straně stromořadím a shluky stromů, jejichž účelem je vizuální a částečně i hlukové odstínění komunikace. Stromořadím je také doplněn prostor podél obou navržených komunikací, kde je účelem upozadění dopravy i dopravy v klidu a posílení přírodního charakteru lokality.

E. PODMÍNKY PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

FUNKČNÍ REGULATIVY

Studie navrhuje členění funkčních ploch v souladu s platným ÚPML, konkrétně 51. změnou ÚP, jedná se o následující zastavitelné rozvojové plochy:

plochy bydlení venkovského (BV) - pro rodinné domy (plocha 51/1)

plochy sportu a rekreace – areály zimních sportů (RZ) - pro rekreační objekty (plocha 51/2)
Pro plochu 51/2 se stanovuje nepřípustné využití – komplex sportoviště pro zimní sporty nadměstského významu.

komunikace ostatní (C3, D1,2,3) - pro obslužnou komunikaci širšího území (plocha 51/3)

PROSTOROVÉ REGULATIVY

Studie stanovuje pro řešené území v souladu s ÚP a 51. změnou ÚP Liberec následující prostorové regulativy:

- plocha 51/1:
výšková hladina 9 m,
koeficient zastavění nadzemními stavbami 15%,
koeficient zeleně 70%

- plocha 51/2: výšková hladina 12 m,
koeficient zastavění nadzemními stavbami 15%,
koeficient zeleně 70%

Z hodnoty výškové hladiny je 6 m určeno pouze pro zahrnutí rozdílu mezi nejnižším a nejvyšším místem napojení na svažité terén resp. přípustnosti využitelného „podkroví“. Výšková hladina zástavby se definuje jako největší rozdíl mezi nadmořskou výškou nejvyššího bodu hlavní hmoty stavby a nejnižšího bodu stavby v kontaktu s terénem – nezohledňují se vstupy a vjezdy do podzemních podlaží a anglické dvorky.

Regulativy stanovené společně pro plochy 51/1 a 51/2:

- minimální plocha parcel 1 000 m², maximální zastavěná plocha 200 m²
- vzdálenost objektů od hranice veřejného prostoru (pozemku) bude minimálně 6 m
- minimální vzdálenost sousedních objektů bude 15 m
- stavby na sousedních pozemcích na sebe nebudou stavebně navazovat (řadové domy)
- Umístění doprovodných staveb (například garáže) bude řešeno s ohledem na konfiguraci terénu a přírodních podmínek.
- výška objektů bude 1nadzemní podlaží + využitelné podkroví. Stavby mohou být podsklepeny.
- objekty budou zastřešeny sedlovou střechou s využitelným podkrovím, minimální sklon střechy 40°
- výška a hmota objektů bude respektovat okolní zástavbu, nepřijatelné jsou výškové a hmotové dominanty narušující architektonický charakter území a významné průhledy.
- Maximální výška oplocení 1,4 m. Oplocení musí být průhledné. Podezdívka do výšky maximálně 0,60 m.
- Stanoviště popelnic bude na vlastním pozemku, přístupné z veřejné komunikace.
- Parkovací stání osobních automobilů budou na vlastním pozemku.
- Vyloučeny jsou srubové stavby všech typů. Dále jsou vyloučeny rodinné domy tzv. „bungalovy“ a mobilní domy, tzv. „mobilhaus“, nebo stavby jim podobné.
- Při řešení je nutno zohlednit terénní konfiguraci
- musí být chráněna veškerá existující hodnotná zeleň, výstavbou nesmí dojít k narušení hydrologických a odtokových poměrů území

F. NÁVRH ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

DOPRAVA

Z hlediska širších dopravních vztahů je řešené území komunikačně napojené především na ulici Ještědskou a druhotně na ulici K Bucharce. Význam má především nosná komunikace navržená v ploše č. 51/3 (návrhová kategorie MO2 10/6,5/40), která bude do budoucna tvořit základní dopravní kostru širšího území. Realizace této komunikace se jeví jako nezbytná vzhledem k narůstajícím intenzitám místní dopravy. Tato komunikace je navržena v třídě C – jako obslužná komunikace.

Dopravní obslužnost části lokality je dále zajištěna druhotnou místní komunikací na ploše 51/2 (návrhová kategorie MO1 8/3,5/20), která je navržena v zúženém profilu se zálivou pro vyhýbání vozidel, s vjezdem pouze pro dopravní obsluhu. Na obou koncích, v místech napojení, je komunikace rozšířena na 6,0 m. Podél komunikace je celkem 7 parkovacích míst pro návštěvníky. Tato komunikace je navržena ve formě obytné zóny, zdůrazněné zvýšenými přejezdovými prahy (zpomalovacími retardéry). Komunikace je navržena se zařazením do třídy D1 – komunikace se smíšeným provozem.

Pátevní komunikace je určena pro obousměrný provoz: minimální prostor místní komunikace 10,0 m, hlavní dopravní prostor 6,5 m, návrhová rychlost 40 km/h. Součástí uličního profilu je chodník pro chodce o šířce 2,0 m a zelený pás (v rámci něho umístěno veřejné osvětlení) o šířce 1,5 m. Podružná komunikace je navržena v parametrech: prostor místní komunikace 8,25 m, hlavní dopravní prostor 3,5 m, vyhýbací záliv umístěný v podélném zeleném pásu 2,25 m, podélná parkovací místa a připojovací zálivy 2,5 m, návrhová rychlost 20 km/h. Zelené pásy jsou uvažovány pro uložení inženýrských sítí, osazení dřevin, keřů. Napojení této komunikace na ulici Ještědskou je navrženo s rozšířením jízdního pásu na 6,0m – důvodem je možnost vyhnout vozidel vjíždějícím a vyjíždějícím z obytné zóny.

Detailní uspořádání těchto komunikací není ve studii specifikováno s ohledem na pouze doporučené umístění stavebních objektů a tím i vstupů na pozemky. Součástí dokumentace jsou typické řezy komunikacemi v měř. 1:100 (výkres C3.).

Rozvojové plochy jsou dopravně napojeny na stávající nebo nově doplněnou komunikační síť. Navržené křižovatky jsou řešeny jako stykové.

V řešeném území je navrženo 9 nových objektů, z toho 2 rodinné domy a 7 rekreačních domů. Mimo řešené území v ploše OS je počítáno s výstavbou 2 pronajímatelných rekreačních apartmánových domů (18 jednotek). 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) a na základě odborných znalostí. Předpokladem je, že každý rodinný dům a každý rekreační objekt, vzhledem ke své poloze vůči centru města bude obsluhován 2ma osobními vozidly. Každý apartmán jedním vozidlem. Na všechny objekty společně budou celkem připadat denně 2 vozidla pro návštěvy. Výsledky výpočtu stanovují, že objem generované dopravy bude činit cca 170 osobních a maximálně 10 nákladních vozidel za den. Pojem nákladní vozidla zahrnuje vozidla pro svoz odpadu a dále vozidla dodávek a lehčích nákladních vozidel provádějících zásobování a obsluhu sportovně-rekreačního areálu. Osobní vozidla tvoří objemově 36 jízd do objektů rodinných/rekreačních domů a 36 jízd do apartmánových domů, zbývající jízdy vozidel zahrnují obsluhu stávajících objektů v okolí řešeného území osobními vozy. Celkový počet jízd není nijak vysoký a plně odpovídá charakteru navrhovaných komunikací a daného území. Sama ulice Ještědská je zatížena celkem 3 240 voz. / 24h.. Tento údaj je získán z celostátního sčítání dopravy 2015. Přetížení této komunikace z navrhované oblasti je nepatrné a z hlediska intenzit možné. Předpokládané těžiště cílů jízd dopravy z navrhovaného území je centrum města Liberec. Většina (85%) vozidel směřuje k centru města nově navrženou hlavní obslužnou komunikací s napojením na ulici Ještědská, 10% vozidel (rezidenti) vedlejší obslužnou komunikací s napojením na ulici Ještědská a 5% vozidel stávající ulicí k Bucharce (s vyústěním na ul. Houbařská nebo Erbenova a posléze Ještědská).

Při napojení oblasti na ulici Ještědská (III/2764) je nutné splnit rozhledové poměry dle ČSN 73 6102. Dopravní napojení bude řešeno svislým dopravním značením Stúj, dej přednost v jízdě. Pro napojení je uvažováno s rychlostí jízdy na hlavní 50 Km/h. Napojení je navrženo ve vrcholu směrového oblouku. Z místa napojení je zajištěn rozhled alespoň 80 m vpravo a 65 m vlevo (výkres C1.). Orientačním výpočtem byla prověřena kapacita přípojních křižovatek, které vykazují min. 85% rezervu kapacity i při zohlednění tendence rostoucích intenzit dopravy ve výhledovém období horizontu 10 let. Kapacita křižovatek i sběrných komunikací je ve výhledovém období dostatečná. Také ostatní komunikace a křižovatky v bezprostředním okolí lokality mají velkou rezervu kapacity.

Problematické je spíše šířkové uspořádání stávající komunikace K Bucharce a její technický stav – stav živického povrchu, absence chodníků apod. I z tohoto důvodu je hlavní dopravní napojení uvažováno a realizováno do ulice Ještědská.

Návrh dopravy je zpracován tak, aby odpovídajícím způsobem nezhoršil situaci i pro pěší (a cyklisty) v zajištění prostupnosti širšího území zejména ve směru od Ještědské ulice k zástavbě.

Při stavebním uspořádání jako zóna „tempo 30“ nebo obytné ulice je umožněn bezpečný průchod a průjezd nemotorové dopravy řešeným územím ve všech směrech. Řešeným

územím nejsou trasovány významnější cyklistické tahy. Nejbližší významnější místní trasa podle generelu bezmotorové dopravy vede v ulici V Lukách a Za Domovem.

Z hlediska MHD je území v současné době ne zcela vyhovujícím způsobem obslouženo z konečné tramvajové zastávky DPMLJ Horní Hanychov a konečné autobusové zastávky Horní Hanychov, u lanovky. Docházková vzdálenost ze zmíněných zastávek do centra řešené lokality činí cca 470 m, resp. 360 m, což je sice více než doporučených 300m, nicméně jedná se o vzdálenosti akceptovatelné. Nové zastávky MHD v blízkosti navrhované zástavby proto nejsou uvažovány z důvodu nízkého počtu stálých obyvatel a případného snížení efektivity systému MHD (autobusové zastávky by potom byly v příliš malé vzdálenosti od sebe).

Trvalá odstavná stání a garáže residentů budou součástí objektů RD nebo pozemků k nim příslušejících. Odstavná stání uživatelů rekreačních objektů budou také umístěna na příslušejících pozemcích. Odstavná stání apartmánových domů jsou řešena jako součást plochy OS (zčásti i 51/2) v celkovém počtu 36 stání. Stání jsou částečně kryta přístřeškem, který dorovná terénní rozdíl a je kryt zelenou střechou. Pro návštěvníky lokality a krátkodobé odstavování rezidentů bude ve středním úseku podružné komunikace umožněno podélné parkování vozidel v celkové kapacitě 7 míst.

Odůvodnění trasování komunikace v ploše 51/3

Trasování komunikace v ploše 51/3 je vůči platnému územnímu plánu města Liberec ve studii mírně upraveno a aktualizováno. Trasování původně navržené územním plánem vykazovalo z dopravního a prostorového hlediska určité nedostatky, proto bylo v průběhu zpracování studie přezkoumáno, tak aby došlo optimalizací vedení komunikace k eliminaci těchto nedostatků.

Dopravní hledisko:

Z dopravního hlediska je vhodné napojovat komunikace vzájemně pokud možno v kolmém směru, neboť takové řešení pozitivně ovlivňuje přehlednost křižovatky a rozhledové poměry. Z tohoto důvodu došlo k úpravě obou konců plochy 51/3 v napojení na ulice Ještědskou a k Bucharce, tak aby tato napojení byla kolmá. Vyhovující rozhledové poměry jsou dokumentovány výkresem C1. Z důvodu přehlednosti křižovatky a zlepšení rozhledových poměrů je též vhodné napojovat komunikaci ideálně ve vrcholu oblouku zatáčky. Proto došlo k posunutí napojení komunikace na ul. Ještědskou o cca 10 m jižněji do vrcholu oblouku. Výrazné zlepšení rozhledových poměrů je dokumentováno ve výkresu C1, kde rozhledové pole téměř koresponduje s plochou ul. Ještědské, oproti situaci navržené původně v územním plánu (výkres C2), kde rozhledové pole leží z většiny mimo komunikaci a zajištění potřebných rozhledů je tak výrazně komplikováno (vegetace, náletové dřeviny).

Z důvodu přehlednosti komunikace, lepší orientace pro řidiče a zajištění plynulosti provozu, se doporučuje při návrhu trasování komunikací využívat pokud možno co největších poloměrů oblouků a co nejméně ostrých zatáček. Původní návrh trasování komunikace v ploše 51/3 dle ÚP počítal celkem se čtyřmi ostřejšími zatáčkami, spojujícími jinak přímé segmenty komunikace. Oproti předpokladu ÚP je ve studii komunikace vedena v plynulé křivce (bez ostřejších zatáček), což zlepšuje její přehlednost, orientaci pro řidiče a tím také zvyšuje bezpečnost provozu. Směrové a sklonové poměry navržené komunikace jsou zcela vyhovující a jsou dokumentovány ve výkresu C3. vlevo dole. Sklonové poměry původního návrhu dle ÚP by byly téměř srovnatelné – resp. mírně lepší, nicméně směrové poměry původního řešení byly výrazně horší.

Z dopravního hlediska odbourává optimalizovaná trasa komunikace v ploše 51/3 navržená ve studii nedostatky původního řešení dle ÚP a představuje celkově vhodnější, více vyhovující a lépe fungující řešení.

Prostorové hledisko:

Trasování komunikace v plynulé křivce (návrh ve studii), oproti přímým segmentům s prudkými zatáčkami (dle ÚP), má organičtější charakter a lépe zapadne do volného a svažitého terénu. Takto trasovaná komunikace zároveň vhodně vymezí tvar a velikost jednotlivých navazujících funkčních ploch (51/1 a 51/2, částečně i OS). Vedení komunikací v plynulých křivkách (bez zlomů) je v širším kontextu lokality obvyklé. Z majetkoprávního hlediska nemusí vedení a půdorysné tvarování komunikace zohledňovat stávající parcelaci (což byl zřejmě také jeden z důvodů původního trasování v ÚP), protože všechny dotčené pozemky v lokalitě mají jednoho vlastníka. Z prostorového hlediska je navržené trasování komunikace vhodnější a více odpovídá krajinnému kontextu lokality, než původní řešení dle ÚP.

VODOVOD

BILANCE

Pitná voda - spotřeba vody dle vyhl. 120/2011 Sb

počet RD	2		
počet obyvatel v 1 RD	5	os.	
počet obyvatel v RD celkem	10	os.	
specifická denní potřeba vody na obyvatele RD	99	l/os.den	=36m ³ /rok
Počet rekreačních chat / domů	7		
počet obyvatel v 1 chatě	7	os	
počet obyvatel celkem (po 0,7 období roku)	49	os	
specifická roční potřeba vody na obyvatele chaty	35	m ³ /rok x 0,7	=24,5m ³ /rok
počet pronajímatelných apartmánů penzionu	18		
počet obyvatel v 1 apartmánu	2,5	os.	
počet obyvatel apartmánů celkem	45		
specifická roční potřeba vody na obyvatele apartmánu	35	m ³ /rok	
průměrná denní potřeba vody Qd	8,59	m³/den	
koeficient denní nerovnoměrnosti kd	1,25		
max. denní potřeba vody Qm	10,74	m ³ /den	=0,124 l/s
koeficient denní nerovnoměrnosti kh	2,5		
max. hodinová potřeba vody Qh	0,31	l/s	

NÁVRH VODOVODU

Vlastníkem vodovodu v řešeném území je Severočeská vodárenská společnost a.s. Teplice. Provozovatelem vodovodního systému je společnost Severočeské vodovody a kanalizace a.s. Teplice. Určujícími vodojemy pro dané území jsou VDJ Horní Hanychov (100 m³) a VDJ Bucharcka (100 m³), který je v těsné blízkosti lokality.

V okolí lokality prochází stávající vodovody v ulicích:

- K Bucharce – řad LT DN 125 a výtlačk PVC 160
- Ještědská – LT 100
- Krásná Vyhlídka – PVC 110

V ulici K Bucharce je veden řad LT s tlakem cca 0,2-0,25MPa a výtlačk vodovodu PVC 160. Na vodovod LT 125 v ulici K Bucharce je možno provést napojení lokality, a to napojením vodovodního řadu PE90 do řešeného území. Vzhledem k malému rozsahu navržené zástavby je kapacita stávající vodovodní sítě dostatečná.

V případě, že v ulici Ještědská je vodovod stejného tlakového pásma, je možné vodovodní řady mezi ulicemi K Bucharce a Ještědská skrze řešené území propojit (zokruhovat) a zajistit tak vyšší spolehlivost dodávky.

Napojení plochy OS (penzion - apartmánové domy) bude realizováno přípojkou z řadu v ul. Ještědská.

Uliční řady budou realizovány z trub plastových hladkých HDPE 90, jednotlivé vodovodní přípojky k RD a objektům rekreace budou provedeny v profilu PE 32. 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.

Na novém systému veřejného vodovodu budou dle požadavku provozovatele zřízeny v potřebném počtu provozní hydranty. Pro potřeby HZS je dle informace SčVKLiberec pokrýván sítí požárních hydrantů.

KANALIZACE

BILANCE

Splaškové odpadní vody

průměrné denní množství Qd	8,59	m3/den
průměrný celodenní odtok	0,1	l/s
max. denní množství Qm	0,125	l/s
roční množství splašků Qr	3135,4	m3/rok
Znečištění splašků		
Počet EO (ekvivalentních obyvatel)	89	EO
BSK(5)	60	g.BSK5/EO
Celkové denní množství BSK5	5,34	kg.BSK5/den
koncentrace BSK5 v OV	400	mg.BSK5/l
koncentrace CHSKCr v OV	800	mg.CHSKCr/l
nerozpustné látky (NL)	55	g.NL/EO
Celkové denní množství NL	4,90	kg.NL/den
koncentrace NL v OV	570,43	mg.NL/l

Bilance odpadních splaškových vod odpovídá bilanci pitné vody.

NÁVRH KANALIZACE

Vlastníkem splaškové jednotné kanalizace v sousedství řešeného území (ul. Ještědská) je město Liberec, probíhají jednání o převedení tohoto majetku na Severočeskou vodárenskou společnost a.s. Teplice. Provozovatelem kanalizačního systému ve vlastnictví SVS je společnost Severočeské vodovody a kanalizace a.s. Teplice. V okolí řešeného území se nachází stávající kanalizace odvádějící odpadní vody na městskou ČOV v ulici Ještědská (KA DN 300). Z hlediska výškových poměrů je vhodné tuto kanalizaci využít ke gravitačnímu napojení lokality.

V souladu se všeobecným požadavkem vlastníka a provozovatele kanalizační sítě je třeba i v místech, kde je stávající jednotná kanalizace, navrhovat u nové výstavby pokud možno oddílný kanalizační systém. Tento požadavek je dán zejména tím, aby nebyla přetěžována kanalizační síť novými přítoky dešťových vod a aby nebyla hydraulicky přetěžována ČOV.

V lokalitě je tedy navržena oddílná kanalizace.

Splaškové odpadní vody z řešeného území budou likvidovány pomocí navržené gravitační splaškové kanalizační stoky uložené do místních komunikací (PVC DN 300), která bude napojena na stávající stoku KA DN 300 v ulici Ještědská. 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 DN150 (gravitační).

Dešťové vody budou v souladu s platnou legislativou na každé parcele likvidovány přednostně vsakováním, pokud to hydrogeologické podmínky dovolí. V opačném případě bude možné vody využívat pomocí akumulace v nádrži umístěné na pozemku RD / rekreačního objektu a druhotným využíváním (zálvka a případně jako užitkovou vodu v objektu). Lze akceptovat napojení bezpečnostních přepadů z těchto systémů do uličních dešťových stok.

Dešťová kanalizace (PVC DN 300) je navržena pro odvedení dešťových vod z nových komunikací, zpevněných ploch a případně i z přepadů z pozemků rodinných domů. Dešťové stoky budou odvádět veškeré povrchové vody z komunikací do místní vodoteče (Slunný potok).

Splaškové i dešťové kanalizační stoky jsou navrženy v nových komunikacích, jejich systém je gravitační.

Nová kanalizace pro řešené území bude provedena z trub PVC DN300. Vedení bude uloženo v nově navržených komunikacích v souběhu s ostatními vedeními technické vybavenosti. V případě souběhu nebo křížení s trasami jiných podzemních vedení inženýrských sítí budou dodržena ustanovení příslušných předpisů.

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.**

Východně řešeného území prochází páteřní nadzemní vedení VN 35 kV s odbočnými větvemi napojujícími distribuční trafostanice v ulicích K Bucharce a U Domova. Toto vedení je bez omezujícího vlivu na využití lokality. V komunikacích vymezujících obvod lokality jsou uloženy podzemní i nadzemní distribuční rozvody NN.

ÚPRAVA DISTRIBUČNÍCH ROZVODŮ

Za předpokladu realizace navrženého rozšíření plynofikace území bude nutno zajistit pro nové stavby 2 RD a 7 rekreačních objektů a 2 rekreačních apartmánových domů navýšení soudobého příkonu elektrické energie o cca 65 kW (v případě zahrnutí rezervy pro možný budoucí rozvoj lokality mimo řešené území celkově až o 95 kW). Tento požadavek bude realizován rozšířením kapacity distribučních rozvodů NN a podle potřeby i posílením kapacity transformátorů VN/NN, které zajistí společnost ČEZ distribuce, a.s. na základě žádosti o připojení nových odběrných míst nebo na základě žádosti o připojení lokality. Nové distribuční rozvody NN budou realizovány připojením na stávající podzemní kabelový rozvod v ulici K Bucharce.

Nové distribuční rozvody NN ke stavebním pozemkům budou řešeny podzemními kabely uloženými v komunikacích a pilíři s pojistkovými skříněmi, které budou umístěny na hranici stavebních pozemků.

Rozšíření distribučních rozvodů zajistí v souladu s Energetickým zákonem společnost ČEZ distribuce, a.s. na základě žádostí stavitelů o připojení nových odběrných míst. Vedle pilířů s pojistkovými skříněmi budou instalovány pilíře s elektroměry, na které budou navazovat pilíře s plynoměry.

OCHRANNÁ PÁSMA

Zařízení pro distribuci elektrické energie vybudovaná v době platnosti Energetického zákona č. 458/2000 Sb. jsou chráněna ochrannými pásmy dle tohoto zákona. Pro zařízení vybudovaná před účinností Zákona č. 458/2000 Sb. platí ochranná pásma dle Vládního nařízení č.80/1957 a Vyhlášky MPE č.153/1961.

VYTÁPĚNÍ – PLYN**STÁVAJÍCÍ PLYNOVODY**

Po obvodu řešeného území se vyskytují stávající STL plynovody uložené v ulicích K Bucharce a Ještědská, z nichž lze lokalitu připojit.

ÚPRAVY PLYNOVODŮ

Navrženou výstavbou 2 RD, 7 rekreačních domků a 2 rekreačních apartmánových domů dojde k navýšení soudobého odběru plynu o cca 160 kW (v případě zahrnutí rezervy pro možný budoucí rozvoj lokality mimo řešené území celkově až o 230 kW). Pro zajištění zásobování území plynem budou rozšířeny STL plynovody v nových komunikacích lokality, čímž bude zajištěno propojení výše uvedených stávajících řadů s efektem zvýšení spolehlivosti dodávky. Pilíře obsahující plynoměry budou umístěny vedle pilířů s pojistkovými skříněmi a elektroměry.

OCHRANNÁ A BEZPEČNOSTNÍ PÁSMA

Plynovody jsou chráněny ochrannými pásmy dle Energetického zákona č. 458/2000 Sb. v platném znění.

SPOJE

Řešením územní studie nejsou dotčena pozemní spojová vedení vyššího řádu, radioreleové trasy probíhají nad lokalitou ve výšce, která nemá vliv na využití lokality.

Kabely nových spojových vedení pro napojení jednotlivých objektů budou umístěny dle podrobné obchodní a technické koncepce jednotlivých dodavatelů služeb (předpoklad souběhu s NN elektrickým vedením v komunikacích). Ve Výkresu koordinace inženýrských sítí (D) jsou zobrazeny jako součást sdruženého koridoru kabelů NN a spojů (částečně i 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 částečně v souběhu s rozvody NN (vedlejší obslužná komunikace) - při respektování minimálních vzdáleností dle ČSN 73 6005, částečně samostatně (komunikace 51/3). Vedení trasy a umístění stožárů VO je vyznačeno ve Výkresu koordinace inženýrských sítí (D). Určené jsou 2 napojovací body VO – při napojení nové hlavní obslužné komunikace na ulici K Bucharce a při napojení vedlejší obslužné komunikace na ulici Ještědská. V ulici k Bucharce bude provedena přeložka jednoho stávajícího stožáru VO (a NN) do vhodnější polohy (dovnitř otáčecího kruhu zakončujícího komunikaci ul. K Bucharce).

Na rozvody veřejného osvětlení se nevztahují ochranná pásma.

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

Pro lokalitu se vzhledem k její malé rozloze nenavrhují vlastní samostatné objekty občanského vybavení, to je umístěno v dobré dostupnosti v lokálním centru okolo konečné tramvajové zastávky. Případná obslužná zařízení lze v rámci regulativů (přípustného využití) umisťovat v objektech pro bydlení nebo sport a rekreaci. Rekreační apartmánové domy v ploše OS budou vybaveny recepcí, budou fungovat jako penzion a nabídnou celkovou kapacitu 45 lůžek.

V Rámci lokality bude řešeno veřejné osvětlení, jak je zmíněno v předchozí kapitole. Plocha pro umístění nádob na separovaný odpad je z důvodu dobré dostupnosti navržena zhruba ve středu lokality - přiléhá k hlavní obslužné komunikaci (51/3).

Zeleň je řešena jako přirozený doplněk urbanismu celého území, součástí lokality (v ploše OS) jsou veřejné prostory relaxační zeleně. Zeleň by měla v kontextu blízkého lesa a přírodního parku Ještěd přirozeně prolínat zástavbu. V rámci lokality je též řešena komponovaná zeleň formou stromořadí a shluky stromů - v místě napojení na ulici Ještědská (před restaurací Berlín) je obslužná komunikace doplněna na severovýchodní straně stromořadím a shluky stromů, jejichž účelem je vizuální a částečně i hlukové odstínění komunikace. Stromořadím je také doplněn pás podél SZ hrany obslužné komunikace, kde je účelem upozadění dopravy a posílení přírodního charakteru lokality. Zelené pásy doplněné stromy ze stejného důvodu lemují také vedlejší obslužnou komunikaci. Stávající hodnotná vzrostlá zeleň - v lokalitě minimum (netýká se náletových dřevin a křovisek) - nesmí být výstavbou poškozena. Soukromé zahrady budou doplněny o další solitéry a skupiny dřevin v návaznosti na původní porosty.

H. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ

V souladu se zadáním i platným ÚPML je v rámci studie řešena veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury na ploše 51/3 (obslužná komunikace území). Dle ÚP má tato stavba označení 7.83.P. Tato stavba je navržena v souladu se specifikací podle 51. změny ÚP města Liberec (tedy v profilu 10/6,5/40).

Lokalita není v kontaktu s žádnou další veřejně prospěšnou stavbou vymezenou v platném ÚPML, jiné veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření nejsou navrženy.

I. ETAPIZACE

Pořízení územní studie je vyvoláno potřebou umístění nové zástavby RD a rekreačních objektů v lokalitě Nad Berlínem při sladění jednotlivých záměrů s celkovou koncepcí lokality. Územní studie stanovuje územně plánovací podmínky pro rozvoj lokality jako celku i jejích částí. Velkou výhodou jsou v případě řešené lokality jasné majetkoprávní vztahy, kdy celé řešené území má jednoho vlastníka. Rozvoj lokality bude realizován na základě zájmu vlastníka. Vzhledem k tomu, že zástavba navrhovaná územní studií je v souladu s platným ÚPML (na základě jeho 51. změny), je možné tuto zástavbu po získání příslušných povolení a vložení územní studie do evidence územně plánovací činnosti realizovat.

Je velmi pravděpodobné, že zástavba lokality bude představovat jednu časově a prostorově koordinovanou akci, kdy nejprve dojde k rozvoji ploch napojených na stávající dopravní infrastrukturu, dále k realizaci podmiňujících investic a následně k plánovanému rozvoji celé lokality v jednotlivých realizačních etapách (viz. Výkres veřejně prospěšných staveb a etapizace E.).

Vzhledem ke skutečnosti, že v současnosti je částečně vyřešeno napojení lokality na dopravní kostru Liberce ulicí K Bucharce, lze tohoto napojení využít k okamžitému rozvoji plochy 51/1. Stávající dopravní napojení umožňuje stanovit zástavbu plochy 51/1 se dvěma pozemky pro rodinné domy jako první etapu výstavby, která není podmíněna realizací žádné jiné etapy. Každý pozemek musí být při realizaci RD napojen na stávající resp. nově vybudovanou technickou infrastrukturu. Napojení na vodovodní řad a elektrickou rozvodnou síť může být realizováno též z ulice k Bucharce, odpadní vody by byly likvidovány lokální ČOV, případně dočasně řešeny septikem, a to do doby než dojde k napojení na nově vybudovanou kompletní infrastrukturu uloženou pod komunikací v ploše 51/3 (druhá realizační etapa). Vzhledem k sousedním stabilizovaným plochám, bude vliv provádění stavby na okolní pozemky omezen po celou dobu výstavby RD oplocením příslušného pozemku směrem k veřejnému prostranství a přímo navazujícím pozemkům s již realizovanými RD do výšky min. 1,8 m s neprůhledným a neprodyšným povrchem.

Druhá etapa zahrnuje výstavbu přístupové komunikace a podél ní uložených inženýrských sítí. Jedná se o hlavní obslužnou komunikaci spojující ulice Ještědská a K Bucharce (plocha 51/3), jejíž realizace podmiňuje veškeré další etapy.

Do třetí etapy výstavby spadá rozvoj části plochy 51/2 (pozemky 51/2-4, 51/2-5 a 51/2-6) kdy rekreační objekty přiléhající k hlavní obslužné komunikaci (plocha 51/3) mohou být realizovány bezprostředně po jejím dokončení.

Čtvrtou etapou výstavby je realizace vedlejší obslužné komunikace v ploše 51/2, včetně

uložení inženýrských sítí, po níž může následovat etapa 5. – výstavba tří rekreačních domků na přilehlých pozemcích. Výstavba vedlejší obslužné komunikace může probíhat současně s výstavbou hlavní obslužné komunikace, tudíž může dojít k časovému překryvu etap 2 a 4 (podmiňující infrastrukturní investice) a následně etap 3 a 5 (zástavba většiny rozvojové plochy 51/2).

Poslední 6. etapa zahrnuje výstavbu dvou rekreačních apartmánových domů venkovského charakteru (provoz penzionu) na ploše OS. Součástí této etapy je pochopitelně nejprve asanace stávajícího objektu Berlín a následné terénní úpravy. Z důvodu potřebného přizpůsobení terénu je do etapy 6 zahrnut i pozemek rekreačního domku 51/2-7. Etapa 6 je podmíněna výstavbou infrastruktury (etapa 2), nicméně je možné i tuto etapu realizovat současně s etapami 3 a 5, nebo naopak kdykoli - zcela bez časové vazby na ostatní etapy.

Majitel pozemků a investor má tedy možnost zvolit buď rychlejší tempo zástavby lokality (rychlý sled etap 1-6 a jejich částečná současnost), nebo rozvojové aktivity rozložit do delšího časového období (postupná realizace jednotlivých etap).

Rozvrh etapizace je barevně vyznačen ve výkresu veřejně prospěšných staveb a etapizace (E).

Podmínky výstavby:

- v lokalitě se nepředpokládají asanace, demolice staveb ani kácení dřevin, které vyžaduje souhlas příslušného DOSS,
- 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 RD, (lokalita bude vymezena příslušnými dopravními značkami zákazovými a varovnými - zákaz vjezdu, průchod zakázán, práce apod.), při realizaci jednotlivých RD a rekreačních objektů nebudou žádná tato opatření nutná - stavby se budou provádět na pozemcích stavebníka (jednotlivých stavebníků),
- důvody pro stanovení speciálních podmínek pro provedení stavby nejsou známy.

J. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍ STUDIE A POČTU VÝKRESŮ K NÍ PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Textová část:

textová část územní studie obsahuje včetně titulní strany celkem 10 listů formátu A3 (17 číslovaných stran A4).

Grafická část:

grafická část územní studie obsahuje celkem 10 výkresů formátu A3 –

- A. Situace širších vztahů - M 1 : 5 000
- B1. Celková situace - návrh – M 1:1000
- B2. Schematický řez územím – M 1:500, Referenční příklady
- B3. Hlavní výkres včetně regulací - M 1 : 1 000
- C. Výkres dopravy - M 1 : 1 000
- C1. Výkres dopravy – rozhledy - M 1 : 1 000
- C2. Výkres dopravy – rozhledy původní - M 1 : 1 000
- C3. Výkres dopravy – profilové řezy – M 1:100
- D. Výkres inženýrských sítí - M 1 : 1 000
- E. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření, asanací a etapizace - M 1 : 1 000

Digitální data:

přílohou předávané dokumentace je CD obsahující digitální data návrhu územní studie ve formátu pdf, dwg a doc

K. ODŮVODNĚNÍ

Cílem řešení územní studie „Horní Hanychov – Nad Berlínem“ je prověřit podrobnější funkční a prostorové uspořádání dané lokality.

Studie navrhuje dělení funkčních ploch na stavební pozemky, vymezuje jejich části pro umístění stavebních objektů (zastavovací a regulační čáry), stanovuje podmínky prostorového uspořádání. V souladu se zadáním a 51. změnou ÚP studie umísťuje a navrhuje konkrétní řešení obslužné komunikace, plochy bydlení venkovského a plochy sportu a rekreace. Navrhuje podobu (profil) obslužné komunikace včetně rámcového napojení vjezdů na jednotlivé pozemky a řeší také napojení inženýrských sítí.

Návrh územní studie splňuje z hlediska umístění funkčních ploch podmínky platného územního plánu města Liberec (resp. jeho 51. změny), nové funkční využití ploch není navrženo. Řešené území bylo v rámci studie drobně rozšířeno kvůli návaznostem dopravní infrastruktury. Tvar funkčních ploch byl lehce poupraven z důvodu vhodnějšího (plynulého) vedení komunikace (plocha 51/3).

Studie navrhuje a popisuje jednotlivé etapy výstavby. Všechny navržené etapy jsou v souladu s územním plánem města Liberec.

Studie celkově vymezuje:

- 2286 m² ploch pro bydlení venkovské
- 3756 m² ploch komunikací
- 9192 m² ploch pro umístění rekreačních objektů

Studie splňuje požadavky zadání na

- využití území
- architekturu a urbanismus
- řešení dopravy
- řešení technické infrastruktury
- občanské vybavení, veřejné prostranství a zeleň
- návrh etapizace

Studie rozšířením zastavitelných ploch dynamicky se rozvíjející obce 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 podrobné parcelace v návaznosti na vymezení veřejných prostranství zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. 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. Zastavitelné plochy jsou vymezeny s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

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

Návrh územní studie bude příslušným způsobem zaevidován (předpokládá se vložení studie do evidence územně plánovací činnosti). Na jeho základě mohou být zpracovány dokumentace k územnímu řízení pro jednotlivé stavební celky a bude využít i pro úpravu rozpracovaného návrhu ÚP Liberec.

V Liberci 03/2018

Ing. arch. Dott. Ing. Petr Janoš
Ing. arch. Rastislav Hronský