

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Akce:	Územní studie Liberec lokalita Vilapark Horská (v textu též studie, Horská)
Fáze:	Upravený návrh
Objednatel:	MILAPE s. r. o. Na okraji 439/44, Veleslavín, 16200 Praha 6
Pořizovatel:	Magistrát města Liberec Odbor územního plánování Nám. Dr. E. Beneše 1, 460 59 Liberec 1
Zhotovitel:	Ing. arch. Jiří Plašil Fučíkova 137/10, 460 01 Liberec 5
Číslo zakázky zhotovitele:	08/2018
Datum zpracování:	02/2022

AUTORSKÝ KOLEKTIV

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

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI		
NÁVRH		
	Kapitola	Strana
A	Návrh urbanistické koncepce	3
B	Regulativy plošného a prostorového uspořádání	5
C	Návrh řešení dopravní infrastruktury	11
D	Návrh řešení technické infrastruktury	13
E	Návrh řešení OV, veřejných prostranství a veřejné zeleně	20
F	Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření	21
G	Etapizace, zásady organizace výstavby	22
H	Návrh lhůt aktualizace	23
Textová část návrhu územní studie obsahuje 23 stran textu		
ODŮVODNĚNÍ		
	Kapitola	Strana
I	Vymezení řešeného území	24
J	Specifické charakteristiky řešeného území	24
K	Vazby řešeného území na širší okolí	24
L	Limity využití řešeného území	25
M	Soulad s ÚPD a dalšími dokumenty	25
N	Vyhodnocení splnění zadání a pokynů	27
O	Vyhodnocení důsledků řešení na ŽP, ZPF a PUPFL	28
P	Stanoviska příslušných správců sítí	28
Textová část odůvodnění územní studie obsahuje 6 stran textu		

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI		
	Výkres	Měřítko
1	Situace širších vztahů	1:5000
2	Komplexní urbanistický návrh vč. regulací	1:1000
3	Výkres koordinace inženýrských sítí	1:1000
4	Výkres VPS, VPO, asanační a etapizace	1:1000
6	Uliční profily	1:200
Grafická část územní studie obsahuje 5 výkresů formátu „A3“ a 5 výkresů formátu „A4“		

NÁVRH

A NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE

Lokalita Horská je koncepčně řešena jako součást významného rozvojového území Liberce rozkládajícího se po obou stranách ulice Horská několikrát v minulosti prověřovaného územně plánovacími podklady a více méně podle jejich aktualizovaných verzí zastavovaného.

Lokalita v náhorní poloze tvoří jeden z hlavních kompozičních vstupů do města Liberce po hlavní sběrné komunikaci Horská od Jizerských hor s návrhovou kategorií MO2 10/7/50 a zároveň jednu z nejlépe vnímaných obytných lokalit navazující na rozsáhlé „zahradní město“ mezi centrem Liberce a Lidovými sady.

Právě z tohoto sousedství vychází již v minulosti sledované principy urbanistické kompozice řešené lokality, pro kterou územní studie závazně řeší pouze část pozemků v majetku investora a sousedních bezprostředně navazujících západně od ulice Horská a dokumentuje další možný rozvoj širšího území na základě dostupných podkladů a již realizované zástavby.

Z hlediska uplatnění principů zahradního města je lokalita určena pro bydlení různých maloobjemových forem – rodinné domy, deskové bytové domy, „viladomy“ a občanské vybavení v souladu s podmínkami využití ploch danými platným i projednaným novým územním plánem Liberec.

Pomocí bytových domů je dotvářena západní strana hlavní kompoziční osy lokality – ulice Horská s šířkou prostoru mezi protilehlou zástavbou cca 32 m (shodně s Masarykovou třídou v Liberci) s výškou římsy na řešené straně upravenou po doporučení Rady architektů na cca 15 m tak, aby došlo ke sladění výšky římsy na obou stranách ulice.

Horská ulice je na straně lokality doplněna samostatnou cyklostezkou a širokým chodníkem se stromořadím zvýrazňujícím její význam. Na straně ulice Horská přilehlé k řešené lokalitě jsou umístěna podélná parkovací stání k obsluze zařízení občanského vybavení umístěných v parteru obytných domů formujících uliční prostor.

Stavební objekty s doporučeným solitérním charakterem jsou soustředěny do bloků vymezených vnitřními uličními prostory lokality s šířkou prostoru mezi protilehlou zástavbou cca 20 m (bez započtení balkonových konzol). Každý objekt RD má vlastní soukromý pozemek, každý objekt bytového domu má vlastní polosoukromý pozemek, bloky bytových domů mají navíc společný vnitřní poloveřejný rekreační prostor nahrazující veřejná prostranství, která v předchozích dokumentacích nebyla navrhována nebo nebyla podle těchto dokumentací realizována.

Uspořádání vnitřních uličních prostorů – veřejných prostranství je utilitární, obvodové obslužné ulice jsou lemovány maximálním počtem kolmých povrchových parkovacích stání vycházejícím ze snahy eliminovat rozsah podzemních částí staveb pro parkování s ohledem na v předchozí fázi připomínkové hydrogeologické poměry lokality. Na vnitřních komunikacích lokality jsou parkovací stání v maximální možné míře nahrazena rozšířením ploch pro pěší a okrasnou zeleň.

Vzhledem k charakteru řešené části území a jejím návaznostem na „zahradní město“ je podstatná část lokality doporučena k využití pro bydlení v solitérních obytných domech čtvercového půdorysu – „viladomech“ s možností umístění občanského vybavení v parteru a s výškou 3 – 4 NP + ustupující podlaží (15 – 18 m vč. vystupujícího suterénu) v souladu s podmínkami ploch bydlení městského platného ÚPML resp. ploch bydlení všeobecného nového ÚP, a 2 NP + ustupující podlaží (12 m vč. vystupujícího suterénu) v souladu s podmínkami ploch bydlení čistého dle platného ÚPML resp. ploch bydlení všeobecného nového ÚP.

Kolem nově navržené okružní křižovatky zmenšené dle požadavku RA na miniokružní je vyvinut obdélníkový prostor hlavního náměstí nezávislý na tvaru křižovatky definující lokální centrum a vymezený solitérními – blokovými domy smíšené funkce (bydlení, občanské vybavení) s výškou 3 NP + ustupující podlaží (15 m vč. vystupujícího suterénu) v souladu s podmínkami ploch bydlení městského dle platného ÚPML resp. ploch smíšených centrálních dle nového ÚP. Kromě třístranně obestavěné niky náměstí orientované na Ruprechtický kostel je lokální centrum tvořeno i úsekem Horské ulice, kde přiléhající nové „viladomy“ mají parter využitelný pro OV.

Západní část lokality na přechodu do již realizované zástavby rodinných domů s ohledem na výškový přechod do této zástavby a požadavky jiného vlastníka pozemku tvoří samostatný uliční blok pro umístění 4 parcel pro rodinné domy s výškou 2NP (10 m vč. vystupujícího suterénu) v souladu s podmínkami ploch bydlení čistého dle platného ÚPML resp. ploch bydlení všeobecného dle nového ÚP.

Toto uspořádání respektuje i terénní konfiguraci lokality mírně klesající od Horské ulice západním směrem ke stávající zástavbě RD, od níž jsou stavby bytových domů oproti předchozí dokumentaci významně oddáleny.

To pak vede k vnitřnímu zahuštění zástavby na vymezeném prostoru, které oproti předchozímu „sídlíštnímu“ principu soliterních domů umístěných v plynoucím parkovém prostoru více reflektuje již zmíněné principy parcelace zahradního města i soudobého urbanizmu (viz reference předložené Radě architektů) a umožňuje vytvářet intimní prostory v hierarchizovaném území.

Odstupy stavebních čar obytných domů od uličních čar jsou stanoveny proměnlivě podle charakteru dílčího prostoru na 0,0 m / 3,0 m (BD), 5,0 m / 3,5 / 6,0 m / 8,5 m (RD), čímž je zajištěn odstup stavebních objektů vč. balkonových konzol od obslužných komunikací, odstupy domů smíšené funkce od uličních čar jsou stanoveny individuálně podle potřeb urbanistické kompozice.

Studie na řešeném území o původní výměře 42.353 m² zmenšené o část určenou k prověření architektonickou soutěží na 28.984 m² vymezuje v přímé souvislosti s níže uvedenými stavebními etapami:

- 10.966 m² rozvojových pozemků pro bydlení v bytových domech s kapacitou cca 139 bj + 480 m² CUP občanského vybavení,
- 3.797 m² rozvojových pozemků pro bydlení v rodinných domech s kapacitou max. 12 nových bj.

Dále popsané faktické rozdíly v detailním územním vymezení ploch a pozemků oproti platnému ÚPML vyplývají převážně z přizpůsobení urbanistické koncepce územní řešeného studií konkretizací umístění komunikací a veřejných prostranství, které se promítne do návrhu nového ÚP Liberec:

PŘEHLED ROZVOJOVÝCH PLOCH

217a,b,c.C.15.70.10 – je při zohlednění upřesnění vymezení (vyčlenění) ploch komunikací a veřejných prostranství vymezena oproti platnému ÚPML v souladu s novým ÚP Liberec jako rozvojová plocha smíšená centrální, jejíž využití je v průniku s využitím ploch bydlení městského dle platného ÚPML, její řešení je odsunuto do zpracování architektonické soutěže,

216a.B.15.40.30 – je při zohlednění upřesnění vymezení (vyčlenění) ploch komunikací a veřejných prostranství vymezena jako rozvojová plocha bydlení, jejíž využití je v průniku s využitím ploch bydlení městského dle platného ÚPML, resp. ploch bydlení všeobecného dle nového ÚP Liberec,

216b.B.15.40.30 – je při zohlednění upřesnění vymezení (vyčlenění) ploch komunikací a veřejných prostranství vymezena jako rozvojová plocha bydlení, jejíž využití je v průniku s využitím ploch bydlení městského dle platného ÚPML, resp. ploch bydlení všeobecného dle nového ÚP Liberec,

216c.B.12.40.30 – je při zohlednění upřesnění vymezení (vyčlenění) ploch komunikací a veřejných prostranství vymezena jako rozvojová plocha bydlení, jejíž využití je v průniku s využitím ploch bydlení čistého, resp. městského dle platného ÚPML, resp. ploch bydlení všeobecného dle nového ÚP Liberec,

216d.B.12.40.30 – je při zohlednění upřesnění vymezení (vyčlenění) ploch komunikací a veřejných prostranství vymezena jako rozvojová plocha bydlení, jejíž využití je v průniku s využitím ploch bydlení čistého dle platného ÚPML, resp. ploch bydlení všeobecného dle nového ÚP Liberec.

Tab.: Plochy rozvojové – návrhové

Regulační blok	funkce	výměra m ²	kapacita	výška.Kn.Kz
2.16a.B	Plochy bydlení v BD (B)	2.940	48 BJ + 480 m ² CUP	18.45.50
2.16b.B	Plochy bydlení v BD (B)	2.232	28 BJ	15.45.50
2.16c.B	Plochy bydlení v BD (B)	5.141	63 BJ	15.45.50
2.16d.B	Plochy bydlení v RD (B)	3.912	4 RD	10.20.60
Celkem	Plochy bydlení v RD (B) Plochy bydlení v BD (B)	3.912 10.213	4 RD 139 BJ+480 m² CUP	

B REGULATIVY PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

FUNKČNÍ REGULATIVY:

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

Studie navrhuje členění funkčních ploch v souladu s návrhem nového ÚP:

PLOCHY BYDLENÍ V BD	B
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
trvalé bydlení - bytové domy	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
areálové komunikace, sídelní zeleň, zařízení denní rekreace	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	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
	specifické podmínky:
provozovny drobné/řemeslné výroby a služeb	souvisí bezprostředně s hlavní obytnou funkcí
provozovny občanského vybavení	souvisí bezprostředně s hlavní obytnou funkcí
liniové stavby tech. infrastruktury nadřazených systémů	souvisí bezprostředně s provozem města
oplocení	
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
zejména využití, u kterého existuje riziko, že: naruší pohodu bydlení a kvalitu prostředí plochy bydlení	

PLOCHY BYDLENÍ V RD	B
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
trvalé bydlení - rodinné domy	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
sídelní zeleň, zařízení denní rekreace	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	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
	specifické podmínky:
liniové stavby tech. infrastruktury nadřazených systémů	souvisí bezprostředně s provozem města
oplocení	
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
zejména využití, u kterého existuje riziko, že: naruší pohodu bydlení a kvalitu prostředí plochy bydlení	

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY-SILNIČNÍ	M
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
silniční doprava –zejména silnice III. třídy, hlavní sběrné a obslužné komunikace	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
dopravní vybavení - zejména přilehlá parkoviště, pruhy pro specifické druhy dopravy	
liniové stavby technické infrastruktury	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	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
-	specifické podmínky:
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
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	

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY-VYBAVENÍ	G
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
dopravní vybavení - zejména veřejná a vyhrazená parkoviště	
zařízení pro zajištění provozu VDO – zastávky VDO	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
-	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	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
-	specifické podmínky:
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
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	

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	
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 veřejného prostranství jeho nároky na kvalitu prostředí resp. pohodu bydlení omezí hlavní funkci plochy veřejného prostranství naruší celistvost a funkčnost plochy veřejného prostranství</p>	

PLOCHY SÍDELNÍ ZELEŇ	Z
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
extenzivně upravená veřejně přístupná pobytová zeleň – pobytové louky, víceúčelová nekrytá přírodníhřiště 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: 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>
<p>intenzivně upravená rekreační zeleň – parkové úpravy krajinářského charakteru se zvýšeným zastoupením staveb pro rekreační a sportovní činnosti, dětská hřiště, ... zajištění rekreačního využití zeleně - zejména pódia přístřešky- pro obsluhu, občerstvení a hygienu</p>	<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 nebude narušen krajinný ráz, protierozní ochrana a odtokové poměry a prostupnost krajiny</p>
Vodní plochy	do 500 m ²
liniové stavby technické infrastruktury nadřazených systémů	souvisí bezprostředně s provozem města nenaruší krajinný ráz
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
<p>zejména využití, u kterého existuje riziko, že: naruší kvalitu prostředí plochy sídelní zeleně naruší celistvost a funkčnost plochy sídelní zeleně</p>	

PROSTOROVÉ REGULATIVY

OBECNÉ REGULATIVY

Územní studie řeší umístění staveb (jednotlivých obytných i doplňkových objektů) v rámci stavebních a regulačních čar, vlastní tvar objektů znázorněný orientačně ve výkresu Komplexní urbanistický návrh vč. regulací (2) je pouze doporučenou možností naplnění obecných regulativů, vždy se však požaduje, aby řešení uličního (regulačního) bloku mělo jednotný charakter vč. odpovídajících vazeb na sousední bloky.

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

- členění řešeného území je oproti ÚP upřesněno na uliční (regulační) bloky, které jsou od veřejných prostranství odděleny **uličními čarami** definujícími hranice uličního (regulačního) bloku, uliční čára rovněž definuje umístění potenciálního oplocení,
- k uličnímu (regulačnímu) bloku – nikoliv jednotlivému stavebnímu pozemku – jsou vztaženy regulační parametry popsané kódy, definujícími funkční využití, maximální výšku v metrech, maximální koeficient zastavění nadzemními stavbami K_n , minimální koeficient zeleně K_z , výměru bloku a orientační kapacitu danou počtem RD, bytových jednotek v BD, nebo m^2 celkové užitkové plochy nebytových prostor,
- stavby mohou být v rámci uličního (regulačního) bloku umístěny pouze na části vymezené stavební **regulační čarou**,
- **stavební regulační čára** vymezuje prostor pro zástavbu jak vůči veřejnému prostranství, tak vůči vnitrobloku,
přítom zástavbou se rozumí ty části nadzemních stavebních objektů, které se započítávají do koeficientu zastavění nadzemními stavbami K_n (viz níže),
- minimální výměra pozemků pro výstavbu se s ohledem na stávající parcelaci a požadovanou rozmanitost urbanistické kompozice nestanoví,
- odstupové vzdálenosti RD od uliční čáry na stranách vjezdů na pozemky jsou minimálně 7,0 m (předprostor před vraty garáže), v ostatních případech min. 3,5 m,
odstupové vzdálenosti bytových domů od uličních čar jsou min. 0 m ve vztahu k veřejným prostranstvím v případech neobytného přízemí a min. 3,0 m v případech navazujícího obytného přízemí,
- výměra části regulačního bloku (přiměřeně i pozemku), která může být zastavěna nadzemními stavebními objekty, je stanovena koeficientem zastavění nadzemními stavbami K_n daným 4. znakovým regulačním kódem,
zastavěnou plochou nadzemní stavby započítávanou do K_n se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průřezy vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních podlaží a podzemních podlaží vystupujících nad přilehlý terén do vodorovné roviny,
do zastavěné části nadzemního stavebního objektu se počítá i půdorysný průřez vykonzolovaných stavebních konstrukcí, tvořících uzavřené a polouzavřené prostory – lodžie, arkýře, přesahující podlaží a pod, nikoliv vykonzolované balkony, římsy apod.,
části podzemních podlaží nadzemních staveb případně i vystupující nad přilehlý terén zakryté v průřezu do vodorovné roviny upraveným terénem s pobytovými plochami (přirozený vegetační kryt, dlažba, mlat) navazujícím z podstatné části plynule na okolní upravený terén se do zastavěné plochy nadzemní stavby nezapočítávají,
- výměra části regulačního bloku (přiměřeně i pozemku), která musí být zachována jako zeleň, je stanovena koeficientem zeleně K_z daným 5. znakovým regulačním kódem,
- výměra části regulačního bloku (přiměřeně i pozemku), zbývající do 100%, může být zpevněna komunikacemi apod.,
- maximální objem staveb vyplývá z výměry pozemku, koeficientu K_n , a výšky v metrech dané 3. znakovým regulačním kódem,

- výška staveb je stanovena údajem v metrech, údaj v metrech je převodem údaje o podlažnosti z nového ÚP Liberec, násobeného x 3 m na podlaží + 6 m na vystupující podzemní podlaží a přidané zakončující podlaží,
výška upřesněná (snížená) územní studií oproti novému ÚP pro konkrétní místa výstavby nebude nadále jejími případnými změnami navyšována ani v případech, kdy to nový ÚP umožňuje, na základě rozpracované DÚR budou do plánovací smlouvy výšky jednotlivých objektů definovány nadmořskou výškou,.
- grafické ztvárnění objektů ve výkresové části je orientační (závazné jsou regulační čáry),
orientační kapacita bloku popsána regulačním kódem vycházející z maximálního objemu staveb je ve 100% výši určující pro dimenzování související infrastruktury a v minimálně 66% výši závazná pro ekonomické využití lokality vzhledem k jejím nárokům na podmiňující investice a provozní náklady,
- oplocení pozemků RD směrem do veřejného prostranství i mezi obytnými pozemky bude vysoké max. 1,5 m bez podezdívky, materiálové ztvárnění s průhledností min 20% (nevztahuje se na živé ploty),
- oplocení pozemků bytových domů směrem do veřejného prostranství bude omezené na živé ploty z listnatých dřevin,
- při návrhu staveb je nutno citlivě zohlednit terénní konfiguraci, výstavbou nesmí dojít k narušení hydrologických a odtokových poměrů území,
- navržené stavební objekty budou umístovány v dostatečné vzdálenosti od stávajících hodnotných vzrostlých solitérních dřevin, soukromé zahrady RD i poloveřejné plochy rekreační zeleně budou doplněny o další solitéry a skupiny dřevin v návaznosti na původní porosty,
- podél navržených komunikací bude doplněna výsadba drobných dřevin a keřových porostů nekolidující s ochrannými pásmy nadřazené infrastruktury resp. s uložením místních inženýrských sítí,
- odstavování osobních automobilů na plochách bydlení v RD bude řešeno na vlastním pozemku, garáže budou součástí rodinného domu nebo samostatné přistavěné k rodinnému domu, u bytových domů budou garáže řešeny v 1.PP s využitím sklonitého terénu jako halové, kolmá parkovací stání jsou součástí uličních profilů obslužných ulic,
- krátkodobé parkování obyvatel i návštěvníků lokality je možné na vlastních pozemcích RD a na vymezených stanovištích dopravně zklidněných komunikací,
- stanoviště popelnic jsou na vymezených stanovištích dopravně zklidněných komunikací, umístění stanovišť pro sběr tříděného odpadu se navrhuje ve vazbě na hlavní veřejné prostranství v blízkosti zastávky MHD, případně u jižního vjezdu do lokality,
- určujícímu typu zástavby se musí svým charakterem přizpůsobit i stavby určené pro jiné přípustné činnosti (např. přístřešky pro uskladnění nářadí), které budou umístěny v zadní části pozemků RD, ne směrem do hlavního uličního prostoru,
- výška a hmota objektů bude respektovat okolní zástavbu, nepřijatelné jsou výškové a hmotové dominanty narušující architektonický charakter území a významné průhledy.

SPECIFICKÉ REGULATIVY

Bytové domy

- minimální výměra pozemků pro výstavbu se s ohledem na stávající parcelaci a požadovanou rozmanitost urbanistické kompozice nestanoví,

Samostatné rodinné domy

- minimální výměra pozemků pro výstavbu se s ohledem na stávající parcelaci a požadovanou rozmanitost urbanistické kompozice nestanoví,

Společné regulativy

- tvar stavebních objektů se podrobněji definuje s tím, že objekty v jednotlivých uličních (regulačních) blocích musí mít jednotný charakter určený takto:
 - ploché střechy, orientace podélné osy rovnoběžně nebo kolmo na vrstevnice resp. uliční čáru,
 - nepřípustnost výrazných barevných odstínů omítek, nevztahuje se na povrchy z přírodních materiálů v přirozeném ztvárnění,
 - vyloučeny jsou srubové stavby všech typů, které jsou v místním prostředí cizorodým prvkem,
 - vyloučeny jsou RD typu „bungalov“ s 1 NP a šikmou střechou o sklonu menším než 40°, které jsou v místním prostředí cizorodým prvkem.

C NÁVRH ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Lokalita Horská je poměrně jasně definována prvky vyšší dopravní kostry – ulicí Horská – vedenou jako hlavní sběrná komunikace dopravní kostry města Liberce jejím těžištěm.

Vlastní řešené území je z východu ohraničeno ulicí Horská od již realizované zástavby rozvojové lokality – řady „viladomů“ podél ulice Horská, která tvoří hlavní přístupovou komunikaci k řešenému území.

Ze severu je řešené území ohraničeno ulicí U Pramenů od stávající postupně zahušťované zástavby rodinných domů, ulice je v souladu s platným ÚPML ve svém východním úseku navržena k přeložení se zaústěním do nové okružní křižovatky s Horskou ulicí. Této ulice s ohledem na výškové uspořádání terénu nelze využít pro přímé dopravní napojení řešeného území.

Z jihu je řešené území ohraničeno prodlouženou ulicí U Koupaliště. Tato ulice v současnosti bez odpovídajících parametrů avšak s povolením sjezdu na Horskou ulici nenapojuje žádné zastavěné plochy. S ohledem na potenciální neshody při jejím využívání není navržena dopravní kostra řešené lokality na ní závislá.

Pouze západní okraj řešené lokality netvoří komunikace, ale pozemek samostatného vlastníka určený pro výstavbu RD, který je od souboru obytných domů oddělen novou vnitřní komunikací lokality zajišťující na základě budoucí dohody obsluhu rodinných domů.

ŠIRŠÍ VZTAHY

Z hlediska širších vztahů je řešené území komunikačně napojené především hlavní sběrnou komunikací – ulice Horská – na centrum města Liberce do budoucna obkroužené vnitřním sběrným okruhem s napojením na Štefánikově náměstí.

Minimální kategorie komunikace v přilehlém úseku MO2 10/7/50 je rozšířena o oboustranné cyklopruhu 2x1,5 m, podélná parkovací stání a nadstandardní chodník 3,5 m s uličním stromořadím na straně řešené lokality.

Severní sektory města včetně lokálního centra náměstí Míru pak mohou být napojeny přímým průjezdem obslužnou komunikací – ulicí U Pramenů s návrhovou kategorií MO1 7,5/4,5/40 k ulici Ruprechtická. Způsob rekonstrukce této komunikace je předmětem samostatné technické dokumentace zpracované jako podklad pro vydání kladného stanoviska odboru dopravy k územní studii, míra využití této zkratky bude záležet na dojednání způsobu znevýhodnění nežádoucích průjezdů dopravně technickými opatřeními.

DOPRAVNÍ SÍŤ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Dopravní kostra dosud nezastavěného řešeného území je navržena jako nová obslužná smyčka dopravně zklidněné komunikace charakteru „zóna tempo 30“ se soustředěným kapacitním povrchovým pakováním na kolmých stáních, dvěma připojeními k ulici Horská a možným, avšak ne nutným propojením do dopravní sítě lokality rodinných domů navazující jižním směrem.

Základní připojení k ulici Horská je navrženo průsečnou křižovatkou proti zaústění ulice U Koupaliště v těsném severním sousedství stávající účelové komunikace s povoleným sjezdem na komunikaci.

Vzhledem k tomu, že napojení nově navržené plnohodnotné obslužné komunikace výhradně na pozemcích investora je ve vstřícnější poloze vůči zaústění ulice U Koupaliště a k tomu, že s ohledem na vlastnictví pozemků nemá stávající účelová komunikace šanci na rozšíření na plnohodnotnou obslužnou komunikaci, navrhuje se používat ji nadále jako komunikaci pro bezmotorovou dopravu, zrušit pro ni bezúčelné povolení sjezdu a zřídit nové pro navrženou obslužnou komunikaci, k níž je přičleněna.

Druhé připojení je navrženo na opačném konci obytného souboru cca 80 m od středu miniokružní křižovatky. Kolize rozhledových poměrů se zastávkou MHD byla prověřena jako přijatelná.

Přímé napojení řešené lokality do přeložky ulice U Pramenů není s ohledem na terénní konfiguraci a námitky sousedů k takovýmto předchozím řešením navrhováno.

Obě ramena obslužné smyčky jsou pro obsluhu bytových domů umístěných uvnitř lokality propojena „sjízdným chodníkem“ tvořícím základ atraktivního veřejného prostranství.

Nově navržené obslužné komunikace zóna tempo 30 jsou šířkově uspořádány tak, že dosahují minimální podmínky na prostor místní komunikace 12,0 m při obousměrném uspořádání. Hlavní dopravní prostor vozovky zaujímá 6,0 m resp. 5,0 m, oboustranná / jednostranná kolmá parkovací stání hloubky 5,0 m, oboustranný / jednostranný chodník šířky 2,0 m. Cyklistická doprava je součástí hlavních uličních prostorů.

Návrhová rychlost vnitřních komunikací je 30 km/h – režim „zóna tempo 30“ je fyzicky zajištěna vyvýšenými prahy v místech křižovatkových napojení nebo hlavních křížení s bezmotorovou dopravou. Křižovatková napojení jsou řešena jako křižovatky stykové.

Detailní uspořádání komunikací uvnitř řešeného území je ve studii specifikováno pouze orientačně s ohledem na pouze doporučené umístění stavebních objektů a tím i vstupů a sjezdů na pozemky, uspořádání uličního prostoru je patrné z přiložených vzorových příčných řezů.

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

KAPACITNÍ POSOUZENÍ

V řešeném obytném území je po jeho výše popsané redukci navrženo orientačně cca 139 nových BJ v bytových domech, 12 BJ ve 4 rodinných domech a 480 m² CUP občanského vybavení. Navrhovaná zástavba bude generovat dopravu, která bude přitěžovat stávající i navrhovanou komunikační síť.

Stanovení intenzit generované dopravy

Intenzita generované dopravy byla v návrhu ÚS spočtena podle certifikované metodiky Ministerstva dopravy (Metody prognózy intenzit generované dopravy, 10/2012).

Vzhledem k tomu, že odborné odhady a výsledky návrhu studie byly laickými připomínkami zpochybněny, byla pro její dokončení ve fázi plného řešeného území zpracována specializovaná „Dopravní studie Vilapark Horská“ (Valbek 10/2018). Její výsledky potvrdily jak rozdělení dopravních proudů, tak nepodstatné intenzity dopravy na ulici U Pramenů i po nárůstu dopravy generovaném navrženou výstavbou.

Přesto byla za účelem uspokojení obyvatel širšího území zpracována a samostatně projednána technická studie úprav ulice U Pramenů zahrnující i dřívější projekt chodníku od ulice Ruprechtické po stávající napojení do ulice Horská. Výhledově však územní studie umožňuje přeložkou napojení ulice U Pramenů do miniokružní křižovatky.

BEZMOTOROVÁ DOPRAVA, MHD

Návrh dopravy je zpracován tak, aby odpovídajícím způsobem vylepšil situaci i pro pěší a cyklisty. Při stavebním uspořádání komunikací v lokalitě jako „zóna tempo 30“ je obecně zajištěn bezpečný průchod a průjezd pro všechny účastníky provozu vč. bezmotorové dopravy řešeným územím ve všech směrech. Rastrová síť pěších komunikací s hlavním veřejným prostranstvím v prostoru miniokružní křižovatky zajišťuje maximální průchodnost území.

Pěší propojení s centrem Liberce je vedeno po chodnicích ulice Horská, propojení k lokálnímu centru Náměstí Míru po nově navrženém jednostranném chodníku ulice U Pramenů, variantně průchodem mezi rodinnými domy do bezejmenné dopravně zklidněné ulice zaústěné do ulice U Pramenů, které se však dosud nepodařilo zakotvit v ÚP Liberec.

Koridor hlavní cyklistické trasy vedený ulicí Horská zakreslený ve výkresu Komplexní urbanistický návrh vč. regulací (2) je posílen samostatnými cyklopruhy, na ostatních méně významných komunikacích je cyklistická doprava přirozenou součástí jejich hlavního dopravního prostoru.

Z hlediska MHD je řešené území v současné době obslouženo ze zastávek autobusové linky DPMLJ na křižovatce Horská x U Trianglu a částečně konečné u Ekoflory. Pro otočení autobusů v této zastávce je přizpůsoben průměr miniokružní křižovatky prověřené technickou studií vč. vlečných křivek. Docházková vzdálenost do všech míst řešené lokality nepřesahuje cca 200 m, což je dostatečně motivující pro využití MHD na úkor IAD.

DOPRAVA V KLIDU

Návrh počtu odstavných a parkovacích stání je v územní studii proveden dle ČSN 73 6110. Na základě upřesnění „Dopravní studií Vilapark Horská“, která použila součinitel vlivu stupně automobilizace (1:2) ve výši 1,25 (oproti původnímu 1,00) dochází k nárůstu celkového požadovaného počtu stání. Tomuto požadavku byla přizpůsobena úprava návrhu územní studie s vyšším požadovaným podílem využití podzemních podlaží obytných domů.

HLUK Z DOPRAVY

Rozvojová část řešeného území není zasažena hlukem ze stávajícího přilehlého dopravního koridoru ulice Horská.

D NÁVRH ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

VODOVOD

STÁVAJÍCÍ STAV

Vlastníkem vodovodního systému v řešeném území je Sč. vodárenská společnost a.s. Teplice, provozovatelem společnost Sč vodovody a kanalizace a.s. Teplice, závod Liberec.

Zájmovým územím prochází částečně v ulici Horská vodovodní přívaděč DN500 z Jizerského vodojemu (kóty hladin 462,60/467,60 m.n.m.) do vodojemů Ruprechtice.

Na přívaděč DN500 je napojena stávající vodovodní přípojka pro posilovací stanici na pozemku p.č. 2065/4, ze které je voda čerpána do lokality „Sluneční lázně“. Potrubí z PVC 225 je z ČS vedeno podél ulice Horská směrem do zásobované lokality „Sluneční lázně“.

Tato čerpací stanice je pro další rozvoj řešené části lokality nedostačující. Proto bylo v původním návrhu územní studie navrženo její zrušení a vybudování nové čerpací stanice přímo v řešeném území. Podle aktuálního vyjádření správce není již toto řešení akceptovatelné.

BILANCE

Pitná voda					
Denní potřeba vody		obyvatelstvo	100	l/os.den	
		vybavenost	10	l/os.den	
Denní potřeba vody		obyvatelstvo	110	l/os.den	
Koeficient denní nerovnoměrnosti		Kd =	1.5		
Koeficient hodinové nerovnoměrnosti		Kh =	2.1		
Počet obyvatel (EO)		RD	5	EO	
		BJ	3	EO	
Průmyslové a obslužné plochy		zaměstnanci	70	l/os.den	
Plochy rozvojové – návrhové – celkem					
OBJEKT	počet		potřeba vody		
	jednotek, m ²	celkem (EO, ZAM.)	denní pr. m ³ /den	denní max. m ³ /den	max.hod. l/s
BJ v RD-návrh	4	20	2,20	3,30	0,04
BJ v BD-návrh	144	432	47,52	71,27	0,82
občanské vybavení-návrh	600	6	0,66	0,99	0,01
Celkem	148 BJ 600 m² CUP	458	50,38	75,56	0,87

Pozn.: do denní potřeby vody na obyvatele byla započítána i potřeba občanského vybavení, nebyla vyčíslována zvlášť, nepodstatná úprava bilancí po úpravě územní studie navrženou koncepcí neovlivní.

použitý údaj 148 bj z předchozích fází zpracování studie je orientační a není upravován (aktuálně 151 bj)

NÁVRH NAPOJENÍ LOKALITY NA VODOVOD

Celá řešená lokalita bude připojena na přívaděcí vodovodní řad vyvedený z nového vodojemu Horská, který má pravomocné územní rozhodnutí a s výstavbou SML počítá kolem roku 2022. Tento vodojem mimo jiné vyřeší tlakové poměry v území.

Řešená lokalita bude napojena na tento řad v ulici Horská uličními rozvody v místech připojení vnitřní uliční kostry obytného souboru a ve shodě s touto kстрой bude provedena v okružním uspořádání zajišťujícím přívod vody vždy ze dvou směrů. Veškeré uliční řady budou realizovány z trub plastových HDPE 90.

Řešené území „pod“ ulicí Horská spadá v rámci celé lokality Horská do jednoho tlakového pásma – Horská I.

Objekty budou na veřejný uliční řad napojeny vždy v přímém úseku pomocí vodovodních přípojek z PE 32. Přípojky budou napojeny přes navařovací navrtávací pasy (elektro-tvarovky). U místa napojení na řad bude na přípojce osazena navrtávací uzavírací armaturní sestava s uzávěrem zemním šoupětem ovládaným zemní soupravou zakrytou ventilovým poklopem.

Přípojky budou ukončeny za první obvodovou zdí objektu resp. za oplocením RD, kde bude také osazena vodoměrná sestava. V případě delších přípojek než 25 m bude u místa napojení do vzdálenosti cca 5,0 m osazena vodoměrná šachta. Nepřipouští se individuální zásobení vodou.

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

Na navrženém veřejném vodovodu budou dle požadavku provozovatele osazeny v potřebném počtu hydranty DN 80, které budou sloužit k odkalení nebo odvodušnění, z nich vybrané budou sloužit i pro potřeby HZS.

Mimo řešené území bude v místě nové miniokružní křižovatky podle skutečné potřeby realizována přeložka stávajícího vodovodu k lokalitě „Sluneční lázně“, který zasahuje pod půdorys nově navrhovaných objektů. Přeložka je navržena v dimenzi shodné se stávajícím řadem.

Mimo řešené území bude rovněž vybudován chybějící uliční vodovodní řad v ulici U Pramenů pro potřeby zdejších obyvatel, kteří mají povolení k nakládání s vodami pocházejícími z podzemních zdrojů, nacházejících se pod řešeným územím v majetku investora, a to bez ohledu na to, zda úbytek vody bude způsoben standardními změnami klimatu nebo novou výstavbou.

Návrh nového trubního vedení včetně podmínek napojení na stávající řad byl v předchozích územních studiích pro řešenou lokalitu projednán s příslušným správcem sítě SČVK Vratislavice n/N, aktuální verze byla předána k novému vyjádření 22.5.2018.

KANALIZACE

BILANCE

Bilance odpadních splaškových vod odpovídá bilanci pitné vody.

SPLAŠKOVÁ KANALIZACE – STAV

Vlastníkem veřejné kanalizace v území je Severočeská vodárenská společnost a.s. Teplice, provozovatelem společnost Severočeské vodovody a kanalizace a.s. Teplice, závod Liberec.

Splaškovou kanalizací jsou z širšího území odváděny pouze splaškové odpadní vody. V dosahu řešeného území se nachází kmenová stoka v ulici U Pramenů směřující dále do ulice Ruprechtické a umístěná vhodně pod jeho úroveň, zatímco uliční stoka v ulici Horská je s ohledem na svou niveletu pro odkanalizování řešeného území nepoužitelná.

SPLAŠKOVÁ KANALIZACE – NÁVRH

Do řešeného území je navrženo prodloužení stávající veřejné kanalizace, kterou jsou vody sváděny na městskou ČOV. Napojovací bod na stávající kanalizaci je v ulici U Pramenů. Napojení je navrženo přes revizní šachtu.

V řešeném území je navržen systém kanalizačních stok, které jsou převážně vedeny v nových motorových komunikacích, výjimečně pěších cestách.

Splašková kanalizace je řešena jako gravitační i za cenu hlubších výkopů z důvodu, že přirozené gravitační trasy nemohou využít sousedních pozemků majitelů, kteří výstavbu v lokalitě zakotvenou v územně plánovací dokumentaci sabotují.

Ze stejných důvodů se připouští po technickém prověření doplnit systém o čerpací stanici umístěnou v nejnižší – SZ části řešeného území, v takovém případě bude třeba zvážit možnost čerpání do kanalizačního řadu v ulici Horská.

Bude použit materiál KTH DN 300 se spády dle konfigurace terénu minimálně 1,0%. Na trubních vedeních kanalizace budou rozmístěny revizní šachty v max. vzdálenosti 50 m a na všech lomových bodech. Krytí trubních vedení je uvažováno min. 1,5 m.

Jednotlivé objekty budou do veřejných stok napojeny pomocí samostatných kanalizačních přípojek DN 150-200. Přípojky budou napojeny přímo do revizních šachet na stokách. Z každého objektu bude samostatně vyvedena vnitřní kanalizace, která bude na tyto kanalizační přípojky napojena.

DEŠŤOVÁ KANALIZACE – STAV

V širším zájmovém území se nevyskytuje systematická dešťová kanalizace, částečně je suplována zatrubněnou vodotečí podél ulice U Pramenů. Na základě připomínek obyvatel ulice k její nefunkčnosti byla provedena kamerová zkouška, která prokázala zásadní poničení – neprůchodnost štolý působením času ale i neodborné stavební činnosti na pozemcích stěžovatelů.

DEŠŤOVÁ KANALIZACE – NÁVRH

Na základě připomínek obyvatel ulice U Pramenů k možnosti průniku povrchově odváděných nebo zasakovaných dešťových vod na jejich pozemky byl v řešené lokalitě proveden HG průzkum, který prokázal, že možnosti zasakování povrchových vod jsou zde standardní.

Dešťovou kanalizací budou z řešeného území odváděny srážkové vody pouze ze zpevněných ploch – komunikací v množství, jehož maximální hodnotu stanoví Povodí Labe. Toto množství s ohledem na velikost lokality nebude zásadní, požadavkem je maximum povrchových vod vsakovat v lokalitě.

I přes zanedbatelné množství odváděných povrchových vod a navržené možnosti jejich zdržení v retenčních nádržích se v lokalitě navrhuje systém gravitační dešťové kanalizace i za cenu hlubších výkopů z důvodu, že přirozené gravitační trasy nemohou využít sousedních pozemků majitelů, kteří výstavbu v lokalitě zakotvenou v územně plánovací dokumentaci sabotují.

Přesto se připouští po technickém prověření doplnit systém o čerpací stanici umístěnou v nejnižší – SZ části řešeného území.

Dešťová kanalizace bude po souhlasném projednání se SČVK napojena do jednotné kanalizační stoky v ulici U Pramenů bez využití poškozené historické štolý.

Systém dešťových kanalizačních stok, které jsou převážně vedeny v nových komunikacích, je navržen jako gravitační v dimenzích DN300-400 z potrubí plastového, se spády dle konfigurace terénu minimálně 1,0%. Na trubních vedeních kanalizace budou rozmístěny revizní šachty v max. vzdálenosti 50 m a na všech lomových bodech.

Potrubí dešťové kanalizace bude uloženo v nově navržených komunikacích v souběhu s ostatními vedeními technické vybavenosti. Bude uloženo v zemi do otevřeného výkopu do hloubky přibližně 2 m, v nutných případech i více. V případě souběhu nebo křížení s trasami jiných podzemních vedení inženýrských sítí budou dodržena ustanovení příslušných předpisů. Do kanalizace bude přímo napojeno pouze odvodnění z veřejných komunikací a z veřejných ploch.

Odvodnění komunikací a zpevněných ploch je navrženo pomocí uličních vpustí a liniových odvodňovacích prvků. Uliční vpusti budou z prefabrikovaných betonových dílců DN 450, zakryté litinovou mříží. Vpusti budou opatřeny košem na bahno. Napojení vpustí bude provedeno potrubím DN 150. Napojení na stoky je řešeno přes revizní šachty nebo přímo na odbočku.

Ke zpomalení odtoku z řešeného území dojde v retenčních nádržích, kde bude osazena regulační armatura a přepad. Pro větší část území může sloužit víceúčelová okrasná – mikroklimatická – retenční nádrž v centru lokality, v „dolní“ severní části může být podle kapacitních potřeb doplněna trubní retencí pod profilem komunikace.

Objem retenčních nádrží a maximální povolený odtok stanoví hydrotechnický výpočet v dalších stupních projektové přípravy. Obecně by nemělo dojít k navýšení stávajícího odtoku z území. Retenční nádrže budou doplněny vsakováním dle výsledků HG posudku.

Srážkové vody ze střech a zpevněných ploch na jednotlivých obytných pozemcích budou částečně likvidovány přímo na pozemcích u jednotlivých objektů akumulací a druhotným využitím pro zálivku i jako užitkové vody nebo vsakováním – vypouštěním přes půdní vrstvy do vod podzemních. Do dešťové kanalizace bude napojen pouze havarijný přepad.

Objekty budou do veřejných dešťových stok napojeny pomocí samostatných kanalizačních přípojek DN 200. Přípojky budou napojeny přímo do revizních šachet na stokách. Z každého objektu bude samostatně vyvedena vnitřní kanalizace, která bude na tyto přípojky napojena.

Návrh odkanalizování lokality včetně podmínek napojení na stávající kmenovou stoku byl v předchozích územních studiích pro řešenou lokalitu projednán s příslušným správcem sítě Severočeské vodovody a kanalizace a.s. Teplice, závod Liberec, aktuální verze byla předána k novému vyjádření 22.5.2018.

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.

V zastavěném území je bezpodmínečně nutné zajistit přístup na pozemky, přes které je veden vodovod a kanalizace, aby mohla být zajištěna údržba a případné opravy.

Při souběhu a křížení jednotlivých inženýrských sítí je nutno dodržet vzdálenosti předepsané v ČSN 73 6005 – Prostorové uspořádání sítí technického vybavení.

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

ENERGETIKA

KOMPLEXNÍ POHLED NA ENERGETIKU ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ.

Řešené území, které se rozkládá západně od ulice Horská, má úplnou energetickou vybavenost. Primární energií je zde zemní plyn, který prochází středotlakým plynovodem ulicí U Pramenů. Elektrická energie se v této části Liberce rozvádí podzemními kabely VN 10 kV. Ve výhledu bude v Liberci provedena unifikace na VN distribuční napětí 22 kV.

Důležitým potenciálem v území je využití obnovitelných zdrojů energií – využívání tepelných čerpadel, sluneční energie pomocí solárních kolektorů nebo fotovoltaických panelů, rekuperace tepla apod.

ENERGETICKÁ BILANCE

Pro navrženou výstavbu v řešeném území lze předpokládat následující skladbou energetických vstupů:

- vytápění - zemní plyn, tepelná čerpadla, sluneční energie, elektrická energie
- ohřev TUV - zemní plyn, elektrická energie, sluneční energie, tepelná čerpadla
- domácí technologie - elektrická energie

Energetická bilance má pouze informativní charakter. Je velmi obtížné určit vývoj cen jednotlivých druhů energií, od kterého se vyvíjí poptávka na trhu. Na ceny má vliv jak nekoncepčnost energetické politiky ČR (masivní dotace do elektřiny vyrobené ze sluneční energie v letech 2008 - 2010), tak vnější faktory, které nelze předpovědět.

Energetická bilance řešené lokality:

Druh výstavby	Počet b.j.	Elektrická energie	Zemní plyn	Ostatní energie
		P _{max} (kW)	P _{max} (kW)	P _{max} (kW)
RD izolované	4	17	32	4
Bytové domy	144	297	1152	225
Vybavenost	600 m ²	16	73	10
Celkem		330	1 257	239

Pozn.: nepodstatná úprava bilancí po úpravě územní studie navrženou koncepcí neovlivní

použitý údaj 148 bj z předchozích fází zpracování studie je orientační a není upravován (aktuálně 151 bj)

ELEKTRICKÁ ENERGIE – STAV

Provozovatelem distribuční soustavy (PDS) v širším zájmovém území je ČEZ distribuce a.s. V tomto území je nedostatečná kapacita stávajících rozvodů NN pro přímé napojení řešené lokality na elektrickou energii. Současně těsně za jižní hranici řešené lokality probíhá křižovatkou ulic Horská x U Koupaliště podzemní VN kabelové vedení 10 kV (vedení VN 10 kV není pro další rozvoj města perspektivní a bude postupně převáděno na napěťovou úroveň 22 kV).

ELEKTRICKÁ ENERGIE – NÁVRH

Vzhledem k minimálnímu zajištěnému odběru řešené lokality P_{max} 330 kW zbuduje PDS pro možnost připojení navržených objektů novou kioskovou VN trafostanicí TN1 o příkonu 630 kVA. TN1 je navržena původně při hlavní vstupní komunikaci do řešené lokality proti ulici U Koupaliště byla podle požadavku PDS posunuta podél Horské ulice k těžišti lokality.

TN1 bude připojena přípojkou VN, která bude řešena dvěma kabely již pro úroveň 22 kV, tzv. vsazením do stávajícího VN kabelu, a bude vedena nejkratším směrem přes křižovátku Horská x U Koupaliště. Délka kabelové trasy přípojky VN bude cca 75 m.

Trafostanici včetně přípojky VN bude dle energetického zákona po zaplacení požadovaného poplatku řešit samostatně PDS. Pozemek pod trafostanicí bude před začátkem stavby odkoupen PDS. Výstavba trafostanice bude řešena v 1.etapě výstavby obytného souboru.

Z nové trafostanice budou následně vedeny rozvody NN, které budou řešeny podzemními kabelovými smyčkami 3 x 240 + 120 AYKY tak, aby bylo možné připojení provozovat ze dvou stran v případě poruchy na jednom z kabelů. V rámci těchto rozvodů budou osazeny tři rozpojovací skříně. Na jednotlivých objektech u hlavních vstupů budou osazeny přípojkové skříně typu SS102, ze kterých budou následně připojeny elektroměrové rozvaděče umístěné uvnitř objektů.

Ve Výkresu koordinace inženýrských sítí (3) jsou rozvody NN zobrazeny jako součást sdruženého koridoru kabelů NN, spojů a VO.

Rozvody NN bude dle energetického zákona po zaplacení požadovaného poplatku (shodně jako u trafostanice a přípojky VN) řešit samostatně PDS. Jejich realizaci lze rozdělit na etapy.

Dle současné legislativy (energetického zákona) je cena za připojení na elektrickou síť řešena poplatkem 500,-Kč/1A. V tomto případě se jedná ocelkovou částku cca 2 mil. Kč. Za tuto částku PDS vybuduje trafostanici včetně přípojky VN a rozvody NN ukončené na fasádách jednotlivých objektů.

Způsob napojení lokality Horská na distribuční VN a NN systém firmy ČEZ byl v předchozích územních studiích pro řešenou lokalitu projednán s příslušným správcem sítě ČEZ, ul. Tatranská, Liberec, aktuální verze byla předána k novému vyjádření 22.5.2018.

ZEMNÍ PLYN

Širší zájmové území je plynofikováno. Stávající STL plynovody jsou dostatečně kapacitní pro napojení objektů navržených v řešeném území. Do řešeného území je navrženo prodloužení STL plynovodů 300 kPa, které jsou vedeny v ulicích Horská a U Pramenů. Na těchto řadech budou vysazeny odbočky pro nové řady v řešené lokalitě.

U navržené výstavby se předpokládá kompletní plynofikace s tím, že plyn bude využíván zejména pro vytápění a ohřev TUV. Za tímto účelem bude v řešené lokalitě proveden rozvod středotlakého zemního plynu.

STL plynovodní řady jsou navrženy z potrubí PE100, SDR 11, d63-90. Propoj nového plynovodu na stávající řad je možné provést až po úspěšné tlakové zkoušce na nových rozvodech.

Řady budou ukončeny cca 2,0 m za poslední přípojkou. Odvzdušnění bude řešeno přes plynovodní přípojky, respektive přes odvzdušňovací kohouty u HUP.

Jednotlivé objekty budou na řady napojeny pomocí STL plynovodních přípojek, které budou ukončeny ve skříni na fasádě domů nebo na hranici pozemku domů. V pilířku bude umístěn hlavní uzávěr, regulace u STL přípojek a měření plynu.

Potrubí plynovodu bude ukládáno s krytím 1,0 m do hloubené rýhy na pískové lože 0,1 m a obsypáno pískovým obsypem do výše 0,3 m. Zbylý výkop bude zasypán vytěženou, nesedavou zemínou a zhutněn na min. 98 P.S. Po skončení zemních prací se povrch terénu, na kterém nebudou prováděny další terénní úpravy, uvede do původního stavu. Zejména pečlivě je třeba provést vyspravení překopu komunikace.

Místa napojení na stávající plynovod budou zakreslena v měřítku 1:100 a budou předána správci potrubí. Křížení a souběhy s ostatními inženýrskými sítěmi bude provedeno v souladu s ČSN 73 6005 – Prostorové uspořádání sítí technického vybavení.

Před započítáním zemních prací je nutné přesné vytyčení všech podzemních inženýrských sítí nacházejících se v blízkosti trasy plynovodního potrubí. V celé trase bude nad potrubí do vzdálenosti 0,30 m (na obsyp) uložena výstražná fólie žluté barvy. Dále bude na vrchní část potrubí v celé trase připevněn signalizační vodič. Před odevzdáním a převzetím musí být provedena výchozí revize a tlaková zkouška.

Pro každý objekt je navržena samostatná STL přípojka PE100, SDR 11, d32, která bude ukončena ve skříni na fasádě objektu, popř. v pilířku u místa napojení. Ve skříni bude umístěn hlavní uzávěr, středotlaký regulátor a měření plynu. Přípojky budou provedeny zároveň s řadem.

Možnost plynofikace lokality Horská byla v předchozích územních studiích pro řešenou lokalitu projednán s příslušným správcem sítě RWE Liberec, aktuální verze byla předána k novému vyjádření 22.5.2018.

Ochranná pásma:

Ochranná a bezpečnostní pásma jsou dána dle energetického zákona č. 458 sb. z 28.10.2000.

Kolem navrhovaných objektů budou vymezena nová ochranná pásma – u plynovodů a přípojek do průměru 200 mm včetně 4,0 m, respektive 1,0 m v zastavěné části obce.

VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ.

Veřejné osvětlení řešené lokality bude vyvedeno z nového rozvaděče umístěného u navržené trafostanice TN1, rozvedeno po řešeném území a propojeno se stávajícími rozvody VO v ulici Horská a v ulici U Pramenů.

Kabely veřejného osvětlení se budou pokládat podél nových komunikací v souběhu s rozvody NN při respektování minimálních vzdáleností dle ČSN 73 6005. Ve Výkresu koordinace inženýrských sítí (3) jsou zobrazeny jako součást sdruženého koridoru kabelů NN, spojů a VO.

Veřejné osvětlení bude budováno v souladu se souborem norem ČSN EN 13211. Rozvod veřejného osvětlení bude proveden kabelem CYKY 4 x 25 mm². Po celé délce bude uložen do kopoflexu $\Phi 63$ mm.

Podle podrobné dokumentace budou osazena na čtyři metry vysokých žárově zinkovaných stožárech výbojková svítidla 100W, případně jiná modernější svítidla podle aktuální dostupnosti na trhu.

Způsob provedení veřejného osvětlení lokality Horská byl v předchozích územních studiích pro řešenou lokalitu projednán s příslušným správcem sítě – MML, aktuální verze byla předána k novému vyjádření 22.5.2018.

SPOJE

V širším zájmovém území neprochází žádné významné podzemní telekomunikační vedení (optický ani metalický kabel), ani není dotčeno radioreleovými trasami.

Ve vlastní řešené lokalitě budou v souběhu s trasami NN a VO rozvedeny místní telekomunikační rozvody podle zájmu investora i dodavatelů telekomunikačních služeb. Ve Výkresu koordinace inženýrských sítí (3) jsou zobrazeny jako součást sdruženého koridoru kabelů NN, spojů a VO.

E NÁVRH ŘEŠENÍ OV, VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ A VEŘEJNÉ ZELEŇ

Křižovatka ulic Horská x U Pramenů x U Slunečních lázní zakončující řešenou lokalitu na severním okraji má přirozený charakter lokálního centra pro rozsáhlou již realizovanou a navazující potenciální obytnou zástavbu této části Ruprechtic více či méně potvrzený otočkou autobusu MHD.

Prostor tohoto lokálního centra je vymezen rozsáhlým bytovým domem mezi ulicemi Kovařovicova a U Slunečních lázní, který svým realizovaným přebujelým objemem ovládl budoucí náměstí ze severu a stanovil vyšší měřítko zástavby centra lokality, avšak svou příležitost na umístění občanského vybavení v parteru promarnil.

Zbývá tak umístit žádoucí občanské vybavení alespoň do parteru objektů smíšené funkce formujících v návrhu územní studie v souladu se všemi předchozími územně plánovacími dokumenty a podklady řešené lokality veřejný prostor přibližně kruhového tvaru odvíjející se od okružní křižovatky umístované do jeho středu.

Po projednání v RA byl tvar veřejného prostoru podle jejich požadavků a na základě s pořizovatelem dohodnuté úpravy umístění a velikosti okružní křižovatky upraven do hlavního prostoru třístranně obestavěné niky s uvolněným západním výhledem na Ruprechtický kostel.

Náměstí tak nepodléhá dosavadnímu diktátu dopravní stavby a přirozeně navazuje na lineární prodloužení lokálního centra podél Horské ulice směrem k městu. V kapitole „Etapizace“ územní studie je popsáno odložení stanovení prostorových regulativů náměstí na základě požadavku na podrobnější prověření např. architektonickou soutěží.

Plochy čistě pro OV v řešené lokalitě navrženy nejsou, dlouhodobá potřeba míst v mateřské škole představující cca 15 míst bude pro lokalitu vzhledem k jejímu postupnému budování řešena v dostupných zařízeních v souladu se zájmy obyvatel nebo dětskou skupinou v některém ze dvou obytných domů v centru lokality s přímou vazbou na vnitroblokový park.

S ohledem na doporučenou koncepci lokality tvořené „viladomy“ s vlastními polosoukromými pozemky dotvářející širší území zastavované doposud bez ohledu na požadovaný podíl veřejných prostranství, je „kamenné“ veřejné prostranství navržené lokality koncipované spíše s ohledem na architektonicko-urbanistické hodnoty centrálního náměstí a dostavby boulevardu Horská než na splnění požadavků legislativy na rozsah 5%.

Tento rozsah (5% z 28.984 m² = 1.450 m²) je pak přirozeně splněn při respektování požadavku platného územního plánu na min 2 m² (bydlení čisté) resp. 12 m² (bydlení městské) veřejné rekreační zeleně na 1 obyvatele (což činí cca 4.014 m²) návrhem cca 4.030 m² ploch sídelní zeleně (včetně hřišť, vodních ploch a parkových cest). Základem rekreační zeleně je kontinuální veřejný park umístěný ve vnitrobloku mezi jednotlivými polosoukromými pozemky obytných domů.

Vnitroblokový park, upravený ve finální verzi územní studie do zcela základního členění má předpokládá v dalších fázích v souladu s filosofií původního konceptu několik funkčně i prostorově diferencovaných částí – dětské hřiště, víceúčelová vodní nádrž, zpevněná pobytová plocha, pobytové louky s koncipovanou nízkou a středně vysokou zelení doplňující dělicí živé ploty jednotlivých pozemků a nestínící obytným domům. Cílem zjednodušení je nepromítnout podobu parku do závazných regulativů územní studie a umožnit vývoj návrhu v dalších fázích za účasti zahradních specialistů.

Na severu na něj navazují přirozeně porostlé plochy ochranné a doprovodné veřejné zeleně oddělující lokalitu BD od zástavby RD a přecházející plynule do urbanizovaných úprav hlavního náměstí. Návrhem veřejných parčíků je zabezpečen trvalý soulad přírodních, krajinných, civilizačních a kulturních hodnot v území.

Veřejná prostranství ulic budou doplněna drobnými ploškami veřejné zeleně oddělovacími bloky parkovacích stání a osazena jedno resp. oboustrannými uličními stromořadími respektujícími uložení inženýrských sítí a rozhledové poměry.

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

F VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A OPATŘENÍ

Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit je předmětem platného ÚPML i nového ÚP Liberec.

Studie v kontaktu s řešeným územím přebírá z platného ÚPML veřejně prospěšné stavby, jejichž vymezení upřesňuje s ohledem na navrženou koncepci a po prověření a vypuštění pozemků ve vlastnictví SML:

- D 29 U Pramenů – dopravní stavba – přeložka obslužné komunikace
- V 5 přiváděcí řad III. takového pásma vdj. Jizerská cesta – vdj. Horská podél stávajícího přivaděče k ulici Horské, podél Horské, U Slunečních lázní a Krakonošovy (ÚR)
- K 15 uliční stoka Horská – Baltská (částečně realizována)

Studie v kontaktu s řešeným územím přebírá z nového ÚP veřejně prospěšné stavby, jejichž vymezení upřesňuje s ohledem na navrženou koncepci:

- 2.20.P Horská – veřejné náměstí v lokálním centru,
- 2.61.P U Pramenů – návaznost ulice na upravenou ÚK Horská,
- 2.62.M – Horská x U Slunečních lázní – zlepšení technických parametrů ÚK,

Vymezení VPS je zakresleno ve Výkrese VPS, VPO, asanací a etapizace (4).

S ohledem na vlastnictví pozemků v řešené lokalitě a synergický soukromý i veřejný zájem na jejich zastavění není třeba v návrhu studie zajistit realizaci podmiňujících investic jejich zařazením do VPS a VPO.

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.

G ETAPIZACE, ORGANIZACE VÝSTAVBY

ETAPIZACE

Řešení navrhované územní studií je převážně v souladu s platným ÚPML z roku 2002 včetně jeho změn, přičemž upřesnění umístění okružní křižovatky by při zachování koncepčního řešení nemuselo být považováno za nesoulad, přesto je zařazeno jako poslední etapa podmíněná schválením nového ÚP a dalším prověřením např. architektonickou soutěží.

Záměry zástavby nově navrhované v rámci této studie, které jsou v souladu s ÚPML z roku 2002 včetně jeho změn, lze připravovat a realizovat ihned po schválení studie a jejím vložení do evidence územně plánovací činnosti.

Pro záměry, které nejsou v souladu s územním plánem z roku 2002 včetně jeho změn, platí vedle výše uvedených podmínek i požadavek na jejich uvedení do souladu s rozpracovaným návrhem nového ÚP Liberec, pro jehož dopracování byla ÚS podkladem, a jeho schválení.

Etapizace je rozdělena s ohledem na očekávanou koordinovanou postupnou realizaci "viladomů" na podstatné části řešené lokality jedním investorem a realizaci menších dílčích celků jednotlivými vlastníky pozemků pro rodinné domy, a to včetně obvyklého rozdělení na etapy podmíněné příslušnými podmiňujícími etapami výstavby přístupových komunikací, podél nich uložených inženýrských sítí a navržených uličních stromořadí a etapy těchto podmiňujících investic.

Jedná se tedy o:

- etapa (1) v souladu s ÚPML, ve výkresu označena žlutě – obytná zástavba v přímé vazbě na ulici Horská podmíněná úpravami boulevardu Horská od křižovatky s ulicí U koupaliště po vjezd do lokality před novou miniokružní křižovatkou a výstavbou souběžného sjízdného chodníku jako podmiňující investice etapy (1) ve výkresu označená oranžově,
- etapa (2) v souladu s ÚPML ve výkresu označena zelenomodře – obytná zástavba bytových domů vzdálenější od ulice Horská (s výškou 12 m resp. 15.m), podmíněná rekonstrukcí ulice U Pramene od ulice Ruprechtické po stávající napojení do ulice Horské vč. nového veřejného vodovodu napojujícího navazující zástavbu a výstavbou zokruhované vnitřní obslužné komunikace jako podmiňující investice etapy (2) ve výkresu označená modře,
- etapa (3) v souladu s ÚPML, ve výkresu označena růžově – obytná zástavba rodinných domů navazující na stávající obytné plochy RD na západní straně podmíněná spolufinancováním výstavby zokruhované obslužné komunikace jako podmiňující investice etapy (3) ve výkresu označená modře,
- etapa (4) výhledová nad rámec ÚPML vyžadující schválení nového ÚP Liberec a další prověřením např. architektonickou soutěží, ve výkresu označena bledě žlutě – výstavba domů smíšené funkce utvářející prostor centrálního náměstí podmíněná realizací souvisejících ploch dopravy a veřejných prostranství jako podmiňující investice etapy (4) ve výkresu označená okrově.
- Úprava úseku boulevardu Horská od vjezdu do lokality před novou miniokružní křižovatkou k miniokružní křižovatce vč. výstavby křižovatky byla z věcně podmiňujících investic vyřazena po jejím zahrnutí do území časově neurčitě podmíněného architektonickou soutěží. Náklady na tento úsek stejně jako na rekonstrukci ulice U Pramene však budou zahrnuty do plánovacích smluv uzavřených mezi investory a SML před vydáním územního rozhodnutí na výstavbu v lokalitě. Realizace těchto investic v režii SML může využít dotačních titulů.

ORGANIZACE VÝSTAVBY

Zástavba lokality nebude s ohledem na zájmy jednotlivých potenciálních vlastníků pozemků a jejich finanční možnosti představovat jednu časově a prostorově koordinovanou akci. Navíc majitelé stavebních pozemků pro RD 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 odkládá 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 stavebníci se budou nadprůměrnou měrou podílet na realizaci podmiňujících investic s malou šancí na dodatečnou úhradu podílů posledních stavebníků, a že obyvatelé již realizovaných domů budou po neurčitou dobu žít v prostředí nehotových komunikací a zahradních úprav, neúdržby sousedních pozemků a následně době obtěžování realizací dalších etap výstavby.

Výstavba stavebních objektů bude realizována v etapách podle výše uvedené etapizace pouze s podmínkou dokončení příslušných částí podmiňujících investic podle níže uvedených pravidel:

- každý pozemek musí být při kolaudaci napojen na stávající resp. nově vybudovanou dopravní infrastrukturu tak, aby mezi napojovacím bodem a daným pozemkem vč. úseků dotýkajících se celého jeho obvodu byla vybudována plnohodnotná komunikace dle PD zpracované pro celý uliční blok (lze bez finální vrstvy),
- každý pozemek musí být při kolaudaci napojen na stávající resp. nově vybudovanou technickou infrastrukturu plnohodnotnou částí navrženého komplexního systému dle PD zpracované pro celý uliční blok od příslušného napojovacího bodu k místu připojení vč. úseků dotýkajících se celého obvodu jeho pozemku, které bude řešeno tak, aby umožnilo realizaci pokračování systému bez nutných demoličních zásahů do již dokončených částí,
- vliv provádění stavby na okolní pozemky bude omezen po celou dobu výstavby oplocením příslušného pozemku směrem k veřejnému prostranství a přímo navazujícím pozemkům s již realizovanými objekty výšky mim 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 stavenišťě přístup jen vozidla stavby a napojených stávajících objektů, (lokalita bude vymezena příslušnými dopravními značkami zákazovými a varovnými – zákaz vjezdu, průchod zakázán, práce apod.), při realizaci jednotlivých objektů 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.

H NÁVRH LHŮT AKTUALIZACE

Na základě vkladu územní studie do evidence územně plánovací činnosti mohou být pro záměry navržené v souladu s touto studií (vč. podmínek etapizace) i s platným ÚPML resp. Novým ÚP Liberec zpracovány dokumentace k územnímu řízení.

Další aktualizace územní studie se nepředpokládá.

ODŮVODNĚNÍ

I VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území studie je vymezeno v souladu s již dříve zpracovanou územní studií (SVANY, 2014), vyhodnocením stanovisek a připomínek k této studii a místně upřesněno dle aktuálního mapového podkladu, konkrétního řešení studie a jeho úprav po projednání v Radě architektů.

Lokalita určená k řešení se nachází v rozvojové oblasti Liberce – Ruprechtice – Horská. Na jihovýchodním okraji navazuje na páteřní komunikaci Horská jednostranně již obestavěnou „viladomy“, jejíž rozšíření pro bezmotorovou dopravu si na přilehlé straně vyžádá. Na jihozápadní straně navazuje přes soukromou komunikaci v prodloužení ulice U Koupaliště na rozvojové plochy pro bydlení určené novým územním plánem pro zástavbu bytovými domy, na severozápadní straně navazuje na pozemky již realizované zástavby nových i starších rodinných domů a na severovýchodní straně je zakončena prostorem křižovatky Horská x U Pramenů x U Slunečních lázní určeným k celkové přestavbě na základě budoucí architektonické soutěže (rozhodnutí RA).

Vlastní řešená lokalita zahrnuje především podstatnou část pozemku p.č. 2126 v katastrální území Ruprechtice o výměře 22.905 m² v majetku objednatele, dále pozemek p.č. 600 v katastrální území Ruprechtice jiného vlastníka o výměře 3.751 m², ostatní pozemky jsou do řešeného území zahrnuty, protože tvoří z hlediska urbanistické koncepce jednolité celek. Upravená hranice řešeného území je vyznačena ve všech grafických přílohách.

J SPECIFICKÉ CHARAKTERISTIKY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území je i přes mimořádnou atraktivitu místa z hlediska urbanistické kompozice i potenciální kvality bydlení tvořeno rozsáhlou nezastavěnou přírodní prolukou v postupně zahušťované obytné zástavbě širšího okolí.

Terén lokality svažující se západním směrem ve sklonu méně než 1:10 je pokrytý travnatým porostem a postupně se zahušťujícími náletovými keřovými porosty, vzhledem k tomu, že není zemědělsky využíván, je terén postupně v detailu modelován např. pro jízdu na terénních kolech nebo nepovoleným ukládáním inertního odpadu.

Z hlediska geologického je území celkově homogenní. Na zvětralém žulovém podloží se nachází humoidní vrstva. Lze předpokládat, že se hladina spodních vod bude pohybovat pod úrovní základových spár objektů – to bylo souběžně s prací na ÚS prověřováno hydrogeologickým průzkumem.

Náhorní poloha při páteřní komunikaci Horská s krásnými výhledy jak na Ještědský hřbet tak na Jizerské hory předurčuje řešené území pro dominantní zástavbu v rámci celé širší lokality.

K VAZBY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ NA ŠIRŠÍ OKOLÍ

Z hlediska širších vazeb řešené území s ohledem na svou polohu spadáje jednoznačně k centru města Liberec po páteřní komunikaci Horská. Pomocí místní komunikace U Pramenů je lokalita propojena i s lokálním centrem Ruprechtic na náměstí Míru.

Širší lokalita zastavovaná postupně čistě obytnými domy postrádá vlastní základní občanské vybavení i ekonomické aktivity s výjimkou speciální základní školy, církevního areálu U Obrázku, sportovní střelnice a lomu Ruprechtice. Vlastní lokální centrum je tedy více než žádoucí.

Z hlediska denního sportovně rekreačního vyžití je výborně dostupný areál hřiště a pobytových luk kolem kostela U Obrázku. Lokalita má i vynikající vazby na širší rekreační zázemí Jizerských hor po ulici Horská a do bezprostředně navazujících Lidových sadů s areálem Lesního koupaliště a dalšími obecně známými atraktivitami po ulici U Koupaliště.

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 různých měřítcích.

L LIMITY VYUŽITÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Dále uvedené hlavní limity využití území vyplývající z ÚAP a doplňkových průzkumů a rozborů spolu s dalšími zákonnými limity jsou návrhem studie respektovány:

- jihovýchodní okraj řešeného území je dotčen odborným odhadem stanoveným územím zasaženým nadměrnou hlukovou zátěží ze sběrné komunikace Horská, v němž jsou stanoveny specifické podmínky využití, avšak nezasahuje do ploch určených regulační čarou pro obytnou zástavbu (zakresleno),
- v kontaktu s řešeným územím se nevyskytují nemovité kulturní památky, v dostatečné vzdálenosti za hranicí řešeného území se nacházejí architektonicky cenné stavby (zakresleno),
- těsně za jižní hranicí řešeného území je na křižovatce ulic Horská a U Koupaliště umístěn památný strom č.11 – skupina dvou lip s křížem, původně 3 ks – výčetní obvody kmenů 230, 213 a 182 cm, (zakresleno),
- vnitřkem řešeného území prochází ochranná pásma zde umístěných stávajících podzemních inženýrských sítí, s ohledem na význam těchto tras jsou respektována bez požadavků na přemístění vedení (nezakresleno),
- ochranná pásma navržených podzemních inženýrských sítí umístěných převážně do místních komunikací jsou malého rozsahu (nezakresleno).

M SOULAD S ÚPD A DALŠÍMI DOKUMENTY

Pořízení územní studie lokality Horská je vyvoláno potřebou umístění nové funkčně i hmotově jednotné zástavby v lokalitě při sladění zájmů dvou hlavních soukromých vlastníků pozemků se zájmy Statutárního města Liberec na dosažení průběžné i konečné kvality celkové koncepce lokality.

Požadavek na zpracování územní studie vyplývá z platného územního plánu města Liberec, konkrétně z požadavku, že návrhové a přestavbové lokality budou řešeny komplexně s požadavkem na územně technická a organizační opatření nezbytná k dosažení optimálního uspořádání a využití území.

Zpracování územní studie je zároveň vyvoláno nutností aktualizace územně plánovacích podkladů zpracovaných v předchozím období pro širší zájmové území v jeho dosud nezastavěné části.

Cílem řešení územní studie lokality Horská bylo navrhnout, prověřit a posoudit podrobnější funkční a prostorové uspořádání řešené lokality včetně členění na stavební pozemky s ohledem na její napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a další vazby v souladu s platným ÚPML z roku 2002 a výstupy přenést do připravovaného zpracování nového Územního plánu Liberec.

Studie řeší plochy bydlení individuálního i kolektivního charakteru z hlediska způsobu zastavění, nové sítě místních komunikací pro dopravní obsluhu objektů i dopravní napojení na stávající širší komunikační kostru, veřejná prostranství, technickou infrastrukturu a zeleň.

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

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

ÚPML

Platný územní plán Liberec z roku 2002 (ÚPML) v řešeném území Horská navrhuje doplnění širšího zájmového území rozvojovými zastavitelnými plochami bydlení čistého (BČ) pro výstavbu rodinných domů resp. „viladomů“ s výškou do 3 NP a plochami bydlení městského (BM) pro výstavbu bytových domů s předem nespecifikovanou výškou a podílem občanského vybavení.

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

Podrobnost řešení lokality jde nad rámec platného ÚPML, jehož koncepci v dílčích částech upřesňuje tak, aby byl předem ujasněn postup projektové přípravy individuálních investičních záměrů v jednotlivých uličních blocích i na jednotlivých pozemcích. Řešení územní studie je v zásadě v souladu s dílčími prvky závazné části platného ÚPML a jeho následných změn, dílčí nesoulad je řešen etapizací v souladu s rozpracovaným návrhem nového ÚP.

ZÚR LK

Hlavní vazby na širší okolí lokality i celého města Liberce definují Zásady územního rozvoje Libereckého kraje (ZÚR LK).

ZÚR LK zpracované společností SAUL s.r.o. byly vydány v lednu 2012. Zastupitelstvo Libereckého kraje usnesením č.46/14/ZK ze dne 25.2.2014 schválilo Zprávu o uplatňování ZÚR LK v uplynulém období. Schválená Zpráva ZÚR LK byla následně využita jako „zadání“ pro zpracování aktualizace ZÚR LK ve smyslu § 42 odst. 4 stavebního zákona. V únoru 2021 byl dokončen návrh Aktualizace ZÚR LK č.1 pro vydání. Aktualizace ZÚR LK č.1 (dále jen ZÚR LK) byla vydána 30.3.2021.

Ze ZÚR LK a její 1.Aktualizace pro řešené území nevyplývají žádné specifické požadavky. Zajištění nových rozvojových ploch pro bydlení navržené ve studii je obecně v souladu s koncepcí rozvojové oblasti Liberec stanovené v této dokumentaci, řešené území nezasahuje do ploch nadregionálních a regionálních prvků ÚSES ani koridorů nadřazené dopravní a technické infrastruktury navržené v této dokumentaci.

Studie neřeší aktivity přesahující hranici řešeného území platného ÚPML.

PÚR

Politika územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1, schválené usnesením vlády ČR č. 276 dne 15. 4. 2015, Aktualizace č. 2 schválené usnesením vlády ČR č. 629 dne 2. 9. 2019 a Aktualizace č. 3 schválené usnesením vlády ČR č. 630 dne 2. 9. 2019, Aktualizace č. 5 schválené usnesením vlády ČR č. 833 dne 17. 8. 2020 a Aktualizace č. 4 schválené usnesením vlády ČR č. 618 dne 12.7.2021 (dále jen PÚR ČR), byla při stanovování podmínek pro změny v území v souladu s charakterem území respektována.

V PÚR ČR je území města Liberec zahrnuto do rozvojové oblasti OB7 Liberec. Jedná se o území s koncentrací obyvatelstva a ekonomických činností se silnou rozvojovou dynamikou veřejné infrastruktury oblasti krajského města. Zvláštní požadavky na územní studii z pohledu PÚR ČR nevyplývají.

CÍLE A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Studie organizací rozšiřovaných zastavitelných ploch v území jasně odděleném od volné krajiny v návaznosti na zastavěné území dynamicky se rozvíjející městské části – integrální součástí krajského města, vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území, který spočívá ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

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

Studie stanovením podrobné parcelace v návaznosti na vymezení veřejných prostranství koordinuje veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizuje ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.

Studie ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní a civilizační hodnoty území. Přitom koncentrací bydlení do zastavěného území 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.

STAVEBNÍ ZÁKON

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

POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Studie je zpracována v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

N VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ A POKYNŮ

Magistrát města Liberec, úřad územního plánování jako pořizovatel předchází územní studii (SVANY, 2014), pro ni nezpracoval návrh zadání, z průběhu jejího projednávání však generoval pokyny a požadavky, které jsou v této nové územní studii respektovány:

- 0 na západním okraji řešené lokality je samostatně vyčleněna a řešena část 2.16d.B s ohledem na dotčení rozdílného vlastnictví, která má samostatné požadavky na využití i s ohledem na přechod do stávající zástavby rodinných domů, „viladomy“ včetně obslužné komunikace jsou na tomto přechodu na severu odsunuty od hranice sousedních pozemků,
1. úroňová křižovatka Horská x U Pramenů x U Slunečních lázní je řešena jako miniokružní, domy vymezující prostor hlavního náměstí se jí nepodřizují,
2. podél západní strany ulice Horská je založen chodník a samostatný cyklistický pruh,
3. směrem k ulici Horská je zástavba „viladomů“ čtyř podlažní (4 NP + poslední patro ustupující), v návaznosti na stávající zástavbu rodinných domů je zástavba „viladomů“ postupně až o 2 NP snížena, dále navíc navazuje zástavba nových rodinných domů,
4. V etapizaci je jasně odděleno, která část výstavby je v souladu s platným územním plánem města Liberec z roku 2002 a v které části bude sloužit územní studie jako podklad pro dopracování připravovaného nového územního plánu,
5. jsou zpracovány zásady organizace výstavby – konkrétně napojení staveniště na stávající dopravní a technickou infrastrukturu, zásady pro postup výstavby,
6. jsou stanoveny podmínky pro budování technické a dopravní infrastruktury,
7. ÚS je zpracována v souladu s platným ÚPML – v plochách BČ jsou „viladomy“ výšky 3NP,
8. počet bytových jednotek nesmí být větší než uvedený ve směrné části ÚPML – nesplněno, již v předchozích případech ÚS bylo prokázáno, že z daných údajů nelze vzhledem k jejich vágnímu stanovení a překonání časem vycházet,
9. charakter střech domů je jednotně stanovený v celé lokalitě,
10. garáže jsou součástí hlavních objektů „viladomů“, pro RD se připouští samostatně stavebně propojené s hlavním objektem,
11. občanské vybavení v parteru domů smíšené funkce kolem centrálního náměstí je v souladu s regulativy ÚPML,
12. rekreační zeleň je dimenzovaná podle regulativů ÚPML, (2 resp. 12 m² / obyvn.),
13. podél komunikací jsou navrženy aleje,
14. jsou definována místa pro sběr odpadu, veřejné osvětlení, další mobiliář bude předmětem následných projekčních stupňů,
15. jsou řešeny inženýrské sítě,
16. jsou stanoveny regulativy zástavby,
17. bylo konzultováno v rozpracovanosti,
18. bylo a ještě bude projednáno v radě architektů,
19. Přípomínka RA k vymezení hlavního veřejného prostranství v lokálním centru byla promítnuta do jeho nového uspořádání umožněného dohodnutým dopravním řešením,
20. Přípomínka „odborné“ veřejnosti k „nemodernosti“ formy a přehuštěnosti urbanistické kompozice obytné zástavby vyplývá ze subjektivních pocitů a laického přístupu (Marie Procházková), její neakceptování je odůvodněno doloženými obdobnými zahraničními i domácími obytnými soubory:
21. Požadavek na jasné zakotvení výšky staveb byl zapracován,
22. Požadavek RA na vyčlenění části ŘÚ k prověření architektonickou soutěží byl zapracován.

obytný soubor	zastavěnost lokality nadzemními objekty	výška
- Horská – Liberec	22%	4
- Triangl – Praha	24%	4
- Červený Kopec – Brno	26%	5
- Lohbach – Rakousko	26%	6
- Eschenpark – Švýcarsko	30%	4
- a mnoho dalších		

O VYHODNOCENÍ DŮSLEDKŮ ŘEŠENÍ NA ŽP, ZPF A PUPFL

Lokalita Horská je v 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 území tak, aby byl minimalizován vzájemný negativní vliv lokality a širšího okolí i jednotlivých částí lokality navzájem. To se týká především vztahu stávajících RD a nové obytné zástavby.

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

Studie zajišťuje vytvoření zdravého životního prostředí přiměřeným využitím vstupních podmínek řešeného území, které se nachází mimo vymezená záplavová území. Nadměrné působení hlukové zátěže z dopravních koridorů se rozvojových ploch nedotýká.

Zajištění kvality lokality bude dosaženo mimo jiné stanoveným způsobem vytápění bez využití spalování hnědého uhlí, zásobování vodou a likvidace odpadních vod pomocí komplexních inženýrských sítí s napojením na systémy krajského města a umožněním napojení na centrum krajského města veřejnou autobusovou dopravou.

Pomocí respektování stanovených prostorových regulativů zajistí zahuštění zástavby lokality rodinnými domy resp. malými bytovými domy ekonomické využití zabírané půdy.

Studie respektuje přírodní hodnoty lokality vytvořením fragmentovaného parku na plochách v těžišti lokality v obytném vnitrobloku, který může vytvořit tematicky diferencovaný veřejně přístupný rekreační celek.

Podle dostupných podkladů bylo v průběhu zpracování předchozích územně plánovacích podkladů pro lokalitu konstatováno, že studie nebude mít vliv na vyhlášené Ptačí oblasti ani evropsky významné lokality (NATURA 2000).

Nebyla ani 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.

I přes umístění lokality na půdách I. a II. třídy ochrany byla lokalita odsouhlasena dotčenými orgány v platném ÚPML i rozpracovaném návrhu nového ÚP Liberec.

Zásah zemědělských pozemků s melioračními opatřeními, který není vzhledem k jejich stáří a (ne)funkčnosti považován za omezující limit, nebyl v lokalitě identifikován.

P STANOVISKA PŘÍSLUŠNÝCH SPRÁVCŮ SÍTÍ

Veškeré návrhy na řešení úprav systémů technické infrastruktury byly v předchozích stupních územní studie projednány se správci sítí, aktuální verze byla předána k novému vyjádření 22.5.2018. Stanoviska jsou archivována u zhotovitele.