


HLAVNÍ PROJEKTANT: Ing. arch. Jindřich Kejík FS Vision, s.r.o., IČ: 227 92 902 B. Němcové 54/9, Liberec 5		KONTROLOVAL: Ing. arch. Jakub Hlaváč ČKA 03 912	GENERÁLNÍ PROJEKTANT:  FS Vision <small>FS Vision, s.r.o., IČ: 227 92 902 mobil: +420 777 179 927, email: kejik@fsvision.cz</small>		
KRAJ: Liberecký	VYPRACOVAL: Ing. arch. Jindřich Kejík	OBEC: Liberec			
OBJEDNATEL: Vít Klubal, JABLOSTAV s.r.o., Aloisina výšina 447/13, Liberec XV-Starý Harcov, 460 15, IČO: 03089410, DIČ: CZ03089410	POŘIZOVATEL: MML, Odbor hlavního architekta, nám, Dr. E. Beneše 1, 460 59 Liberec 1				
AKCE - NÁZEV, MÍSTO: LIBEREC, HORNÍ HANYCHOV_K BUCHARCE - HOUBAŘSKÁ	STUPEŇ PD: ÚZEMNÍ STUDIE	FORMÁT: A4			MÉRÍTKO:
ČÁST PROJEKTU: TEXTOVÁ ČÁST	DATUM: 07/2018	ČÍSLO VÝKRESU:			

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

AKCE

**Návrh změny Územní studie
Liberec – Horná Hanychov
lokality K Bucharce - Houbářská**
(v textu územní studie K Bucharce)

FÁZE

Návrh

POŘIZOVATEL

Magistrát města Liberec
Odbor hlavního architekta
oddělení územního plánování
Nám.Dr.E.Beneše 1, 460 59 Liberec 1

OBJEDNATEL

Jablostav, s.r.o.
Aloisina výšina 447/13
Liberec XV-Starý Harcov
Liberec
460 15
IČO: 03089410

ZHOTOVITEL

FS Vision, s.r.o.
Boženy Němcové 54/9
Liberec
460 05
IČ: 22792902
Ing. arch. Jindřich Kejík
Ing. arch. Vojtěch Valtr
Ing. arch. Jakub Hlaváč

DATUM ZPRACOVÁNÍ

07/2018

ZDŮVODNĚNÍ NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍ STUDIE

Investor na pozemku 188/3 zadal zpracování architektonické studie, jejímž předmětem byl původně návrh 6 rodinných domů dle zpracované a schválené územní studie. Na základě analýzy podkladů a územní studie bylo zjištěno, že v území došlo v období po zpracování a odsouhlasení územní studie ke změně majetkových vztahů. Na pozemku p.č. 188/3 došlo k oddělení části pozemku o velikosti 621 m² a tato plocha byla přiřčena k p.č. 201. Tento zásah do majetkových vztahů zasahuje i do návrhu původní územní studie, kde bylo nutné navrhnout změnu parcelace tak, aby vzniklo nové uspořádání při zachování kvality.

Cílem změny územní studie je navzdory změnám v parcelaci najít nejvhodnější řešení změny parcelace s ohledem na zmenšenou plochu celkové výměry p.č. 188/3 a současně zasahovat do stávající územní studie v minimálním rozsahu – tedy návaznost na dopravní infrastrukturu i páteřní inženýrské sítě zůstávají téměř nezměněny, mění se pouze lokální napojení dle nového návrhu parcelace a na nich nově umístěných rodinných domů.

Návrh nutně počítá s tím, že z původních 6 rodinných domů na parcele 188/3 je s ohledem na její zmenšení o 621 m² snížen celkový počet na 5 RD.

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI

A	ZÁKLADNÍ ÚDAJE	3
A1	Hlavní cíle řešení	3
A2	Zhodnocení dříve zpracované ÚPD a jejího vztahu k řešení	3
A3	Vyhodnocení splnění zadání	3
A4	Vyhodnocení s cíli územního plánování	4
B	ŘEŠENÍ STUDIE	5
B1	Vymezení řešeného území	5
B2	Specifické charakteristiky řešeného území	5
B3	Vazby řešeného území na širší okolí	5
B4	Návrh urbanistické koncepce	6
B5	Regulační prvky plošného a prostorového uspořádání	7
B6	Limity využití území	9
B7	Návrh řešení dopravy, technického, občanského vybavení	10
B8	Vymezení pozemků přípustných pro dobývání ložisek	17
B9	Vymezení pozemků veřejně prospěšných staveb a asanačních úprav	17
B10	Etapizace	17
B11	Návrh řešení požadavků civilní ochrany	17
B12	Vyhodnocení důsledků řešení na životní prostředí, ZPF a PUPFL	18
B13	Návrh lhůt aktualizace	18
C	ČÍSELNÉ ÚDAJE – zahrnuty v jednotlivých kapitolách	18
D	REGULATIVY	19
E	PLÁN ORGANIZACE VÝSTAVBY	22

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI

1	Situace širších vztahů	1:5000
2	Komplexní urbanistický návrh vč. regulací a dopravy	1:1000
3	Výkres koordinace inženýrských sítí	1:1000
4	Výkres veřejně prospěšných staveb a etapizace	1:1000
5	Současný katastrální výkres území	1:1000

A ZÁKLADNÍ ÚDAJE

A1 HLAVNÍ CÍLE ŘEŠENÍ

Cílem řešení územní studie K Bucharce je prověřit podrobnější funkční a prostorové uspořádání řešené lokality včetně členění na stavební pozemky a začlenění aktuálních záměrů některých vlastníků do celkové koncepce lokality s ohledem na její dopravní napojení a další vazby v souladu s platným Územním plánem města Liberec (ÚPML) z roku 2002 a výstupy přenést do úpravy probíhajícího zpracování nového Územního plánu (ÚP) Liberec.

Hlavními problémy k řešení jsou sladění dělení lokality na pozemky z hlediska zájmů jednotlivých vlastníků s celoměstským zájmem na stanovení koncepce lokality na pomezí historicky okrajové rozdrobené zástavby a v ní vznikající nové zástavby vč. zajištění odpovídajícího dopravního napojení, prostupnosti území a vymezení veřejných prostranství.

A2 ZHODNOCENÍ DŘÍVE ZPRACOVANÉ ÚPD A JEJÍHO VZTAHU K ŘEŠENÍ

Podrobnost řešení lokality jde nad rámec platného ÚPML (06/2002), jehož koncepci v dílčích částech upřesňuje tak, aby byl předem ujasněn postup projektové přípravy individuálních investičních záměrů na jednotlivých pozemcích. Řešení územní studie je zcela v souladu s dílčími prvky závazné části platného ÚPML.

V lokalitě K Bucharce navrhuje platný ÚPML zástavbu proluky plochami pro bydlení čisté, aniž by s ohledem na jeho podrobnost a časovost řešil faktické problémy dopravního obsluhy vč. charakteru napojení na ulici K Bucharce a přesné vymezení stavebních pozemků. Toto řešení přebírá i nový ÚP Liberec.

A3 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ

Magistrát města Liberec, úřad územního plánování, zpracoval návrh zadání územní studie K Bucharce v srpnu 2013 pod č.j. CJ MML 123916/13.

Studie splňuje následující požadavky Zadání:

- 1.1 **vymezené území** je respektováno dle zadání a jeho grafické přílohy a místně upřesněno dle aktuálního mapového podkladu, skutečného stavu a potřeb řešení studie,
- 1.2 **limity využití území** jsou respektovány, existence inženýrských sítí byla ověřena u příslušných správců inženýrských sítí, údaje o platných ÚR dodal OHA MML,
- 1.3 **cíl a účel územní studie** je respektován – řešení studie směřuje k zajištění trvalého souladu přírodních, krajinných, civilizačních a kulturních hodnot v území.
- 2.1 **požadavky na řešení dopravy** jsou respektovány, především je upřesněn charakter napojení lokality na ulici K Bucharce a V Lukách,
- 2.2 **požadavky na řešení technické infrastruktury** jsou respektovány, jsou minimalizovány přeložky páteřních tras jednotlivých systémů a lokalita komplexně napojena na širší území,
- 2.3 **požadavky na architekturu a urbanismus** jsou respektovány, vymezení stavebních pozemků místy nedosahuje minimální výměry 1000 m² s ohledem na snahu o minimální zásah do již provedené parcelace vč. vkladů do KN při návrhu nové dopravní infrastruktury na její úkor.
- 2.4 **požadavky na občanské vybavení** jsou respektovány, zařízení OV jsou zařazena v souladu s regulativy platného ÚPML i nového ÚP Liberec do ploch bydlení,
- 2.5 **požadavky na životní prostředí** jsou respektovány, je respektován minimální koeficient zeleně 60%, v centru řešeného území je navrženo veřejné prostranství s parkovou úpravou,
3. **požadavky na obsah zpracování územní studie** jsou respektovány, po dohodě s pořizovatelem je problematika dopravy zařazena do Výkresu komplexní urbanistický návrh (02), zásady organizace výstavby nad rámec Výkresu veřejně prospěšných staveb a etapizace (04) jsou řešeny textově.

A4 VYHODNOCENÍ S CÍLI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

VYHODNOCENÍ SOULADU S PÚR

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

VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Studie rozšířením zastavitelných ploch v intravilánu 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 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 chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to respektuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy jsou vymezeny s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

VYHODNOCENÍ SOULADU SE STAVEBNÍM ZÁKONEM

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

VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Studie je zpracována v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

VYHODNOCENÍ SOULADU SE STRATEGICKÝMI DOKUMENTY

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

B ŘEŠENÍ STUDIE

B1 VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území studie je vymezeno v souladu se zadáním a jeho grafickou přílohou a místně upřesněno dle aktuálního mapového podkladu, skutečného stavu a konkrétního řešení studie – dopravní propojení území a napojení na nejasně vymezenou hranici stabilizovaných stávajících ploch. Hranice řešeného území je vyznačena ve všech grafických přílohách studie.

Území se nachází v prostoru mezi ulicemi K Bucharce, V Lukách a Houbařská, je součástí katastrálního území Horní Hanychov, dle platného i nového územního plánu sektoru 07-JIHOZÁPAD.

B2 SPECIFICKÉ CHARAKTERISTIKY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešená lokalita K Bucharce je dle platného ÚPML určena pro monofunkční využití – návrhová plocha bydlení čistého, jejíž rozsah se v podstatě nezměnil ani při zařazení do nového ÚP Liberec jako plocha 7.40.B.

Řešené území se nachází v proluce městské části Liberce – připojeného historického sídla Horní Hanychov, na pomezí rozptýlené historické zástavby podél ulice K Bucharce a již realizované rozsáhlé rozvojové lokality kolem ulice Pod Ještědem a Smotlachova.

Tato lokalita byla překotným urbanizačním vývojem nedávných let zastavována postupně zahušťovanou kobercovou zástavbou rodinných domů ne zcela odpovídající charakteru území v těsném sousedství přírodního parku Ještěd.

V současné době zůstává nezastavěna pouze řešená část lokality a proluky velmi obtížně zastavitelné nebo nezastavitelné z hlediska platného ÚPML.

Stávající obytná zástavba lokalit v této oblasti - Pod Ještědem, Zlatá vyhlídka byla realizována podle podrobných koncepcí urbanistických studií vsazených do členitého terénu bez praktického kontaktu s původní řídkou stavební strukturou.

Řešení lokality K Bucharce může uspořádat vztah mezi novou a stávající zástavbou, využít potenciálu infrastruktury lokality K Bucharce a doplnit chybějící veřejné prostranství. Na druhé straně zdánlivě dobrá dopravní napojitelnost na hlavní dopravní osy – radiála Ještědská se zastávkou MHD, je částečně znehodnoceno stísněnými prostorovými poměry v místě potenciálního připojení od centra města prodlouženou ulicí Kozáková (ppč. 187).

B3 VAZBY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ NA ŠIRŠÍ OKOLÍ

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

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

Sektor Jihozápad města Liberce jako celek, jehož součástí je lokalita K Bucharce, zahrnuje z hlediska bydlení stabilizované i návrhové plochy RD a bytové zástavby všech typů.

Lokalita K Bucharce tvořená prolukou v území Horního Hanychova leží v relativním středu tohoto sektoru, avšak vzhledem k rozptýlené struktuře zástavby zde nemá dominantní postavení. V koncepci nově uspořádané rozpracovaným ÚP Liberec bude prodloužení ulice Kozákové velmi důležitou spojovací cestou ke stanicí tramvajové zastávky s přílehlou vybaveností sportovišť, restaurací a dalšími rozvojovými aktivitami.

Studie neřeší aktivity přesahující hranici řešeného území platného ÚPML.

Situace 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 rozpracovaného 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.

B4 NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE

Platný ÚPML v řešené lokalitě K Bucharce navrhuje doplnění stabilizovaných zastavitelných ploch bydlení čistého (BČ) návrhovými plochami téže funkce v proluce, která je částečně zemědělsky využívána (chov ovcí na TTP) a částečně postupně zarůstá sukcesní zelení.

Celé řešené území se nachází v hranici zastavěného území města Liberce.

V projednávaném novém ÚP Liberec je lokalita řešena v zásadě shodně s platným ÚPML. Lokalitu tvoří zastavitelné plochy bydlení (B) s upravenou hranicí mezi stabilizovanými a rozvojovými plochami.

Napříč lokalitou je navržena průjezdná smyčka obslužné komunikace, která propojuje ulice Pod Ještědem se záhybem v ulici K Bucharce. Ta umožňuje vlastní napojení nových RD a zároveň zpřístupnění nového veřejného prostranství. Prostupnost pro uživatele širšího území nadále zajistí ulice Kozáková.

V lokalitě se i přes její malý rozsah vzhledem k poloze v širším území navrhuje nové veřejné prostranství formou malého náměstí parkového charakteru s parkovací plochou pro návštěvníkové automobily.

Prostor veřejného prostranství, jehož vymezení i realizace byla při postupné zástavbě širšího území dosud opomíjena, byl vytipován do samotného středu řešené lokality v prodloužené ose záhybu ulice K Bucharce, kde protíná řešené území od **smyčky obslužné komunikace, na kterou navazuje ze severní a západní strany a je vedena** do lokality až po zpřístupnění potoku s retenční nádrží při jižní hranici řešeného území. Toto prostranství umožňuje přímý výhled na horu Ještěd na straně jedné a pohorí Krkonoš na straně opačné.

Pro lokalitu se vzhledem k její 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 umisťovat v objektech pro bydlení. Této možnosti však dosud nebylo využíváno ani v potenciálně vhodnějších prostorách lokality.

Stávající rodinné bydlení po pokračujícím zahušťování stavební struktury a ztrátě vazeb na zemědělskou krajinu nabývá spíše městského než venkovského charakteru. Přitom možnost spojení s drobnou malovýrobní činností s výjimkou chovatelské a pěstitelské s využitím hospodářských objektů a zahrad zůstává zachováno.

Přitom mohou být využívány hospodářské prostory vestavěné do rodinných domů nebo samostatné hospodářské objekty v rámci stanoveného Kn stavebně spojené s rodinnými domy. Jedná se o dílny, sklady, ordinace, kanceláře a jiné provozovny stavebně obdobné přistavěným garážím.

Zástavba vytváří uliční bloky pozemků RD, které se snaží vnést přiměřenou pravidelnost do původní rostlé historické osnovy, avšak s ohledem na dosavadní vývoj urbanistické struktury není založena na striktním respektování původního principu orientace podélné osy domů rovnoběžně s vrstevnicemi.

Za účelem dosažení přiměřené dopravní obsluhy nových ploch pro bydlení vč. jejich dopravního zpřístupnění pro těžkou požární techniku je navržena páteřní obslužná komunikace propojující ulice Pod Ještědem se záhybem ulice K Bucharce. Na tuto komunikaci je napojena obslužná smyčka v zúženém profilu obsluhující parcely v nejnižší – východní části řešené lokality.

Ucelený systém těchto komunikací včetně veřejného prostranství bude realizovatelný pouze na základě dohody vlastníků pozemků, na druhé straně je nezbytnou podmínkou pro umožnění jejich zástavby.

Výšková hladina RD je jednotně stanovena na 9,0 m. Odstupy od uličních čar na stranách vjezdů na pozemky a kde je to možné 5,0 m, na vzájemných hranicích obytných pozemků bude minimálně 3,0 m. Předpokládaná kompozice bude rovnoměrně rozptýlená s důrazem na vytváření spíše uličních front než vnitřních mikroprostorů.

Podél propojujících obslužných komunikací je navržena při respektování podmínek uložení inženýrských sítí jednostranná alej zdůrazňující její kompoziční i dopravní význam doplněna skupinovou výsadbou v místě parkového veřejného prostranství s vodní nádrží.

Studie vymezuje **17.169 m²** rozvojových ploch pozemků RD s kapacitou **18** nových RD na rozvojových plochách (průměrná velikost pozemku **954 m²** a 3 RD na stabilizovaných plochách.

B5 REGULAČNÍ PRVKY PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

FUNKČNÍ REGULATIVY

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

plochy bydlení (B) pro rodinné domy – odpovídá plochám BČ

plochy veřejných prostranství (P) pro veřejná prostranství různého významu a dopravní napojení jednotlivých stavebních pozemků – nová kategorie vyplývající z upřesnění řešení ÚPML na pozemky,

plochy sídelní zeleně (Z) pro rekreační, hygienické a prostorotvorné funkce městské krajiny – upřesnění ploch ZR,

plochy dopravní infrastruktury-vybavení (G) pro veřejné parkování – odpovídá podkategorii ploch dopravy a dopravní vybavenosti – významná parkoviště,

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

Dále popsané faktické rozdíly v detailním územním vymezení ploch oproti platnému ÚPML vyplývají převážně z přizpůsobení urbanistické koncepce územní studie konkretizaci umístění komunikací a veřejných prostranství.

plochy stabilizované - vymezení stabilizovaných ploch je upraveno dle skutečného stavu zjištěného aktuálními průzkumy a rozborů pro územní studii, v případech, kde není fyzicky zřejmé, vychází z navržené parcelace na dosud nezastavěných částech

4.B.9.20.60 – je vymezena v souladu s platným ÚPML

5.B.9.20.60 – je vymezena v souladu s platným ÚPML

6.B.9.20.60 – je vymezena v souladu s platným ÚPML

plochy rozvojové - vymezení rozvojových ploch územní studie je provedeno upřesněním rozvojových ploch ÚPML resp. návrhové plochy 7.40.B nového ÚP Liberec při zohlednění upřesnění vymezení (vyčlenění) ploch komunikací a veřejných prostranství v souladu s koncepcí ÚPML.

7.40.1.B.9.20.60 – je vymezena v souladu s platným ÚPML

7.40.2.B.9.20.60 – je vymezena v souladu s platným ÚPML

7.40.3.B.9.20.60 – je vymezena v souladu s platným ÚPML

7.40.4.B.9.20.60 – je vymezena v souladu s platným ÚPML

PROSTOROVÉ REGULATIVY

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

- členění řešeného území je oproti ÚP upřesněno na uliční (regulační) bloky, k nimž se vztahuje funkční využití, maximální výška v metrech, maximální koeficient zastavění nadzemními stavbami, minimální koeficient zeleně, výměra plochy a kapacita daná počtem objektů,
- určujícím typem zástavby v plochách bydlení jsou rodinné domy s možností spojení s hospodářskými objekty (nikoliv pro zemědělství), dvory a zahradami, stavební návaznost hlavních objektů na sousedních pozemcích (řadové RD) se nepřipouští,
- s ohledem na vnitroměstský charakter zástavby se stanoví standardní výměra pozemku pro výstavbu rodinného domu 750 m² s možným zmenšením vyplývajícím ze stávající parcelace nebo okrajové polohy při zachování odstupové vzdálenosti mezi rodinnými domy minimálně 10,0 m, v plochách bydlení musí být chráněna veškerá existující hodnotná zeleň, výstavbou nesmí dojít k narušení hydrologických a odtokových poměrů území,
- v návaznosti na plochy bydlení musí být chráněna veškerá existující hřiště a rekreační zařízení na veřejných prostranstvích využívané pro účely krátkodobé rekreace,
- pro rozvoj systému sídelní zeleně se sleduje ukazatel ploch veřejné zeleně v návaznosti na plochy bydlení 2,0 m² na každou osobu bydlící v dané lokalitě – lze uspokojit na veřejném prostranství ve středu řešeného území,
- odstavování osobních automobilů bude řešeno na vlastním pozemku, garáže budou součástí rodinného domu nebo samostatně přistavěné,
- parkování návštěvníků jednotlivých RD je možné na vymezených stanovištích dopravně zklidněné komunikace, veřejné parkoviště návštěvníků lokality je vymezeno na samostatné části centrálního veřejného prostranství,
- stanoviště popelnic budou na vlastním pozemku nebo na vymezených stanovištích dopravně zklidněných komunikací, umístění stanoviště pro sběr tříděného odpadu se v těsné návaznosti na lokalitu nepředpokládá,
- celkovou výšku staveb 9,0 m je možno využít pro 2 základní nadzemní podlaží a vystupující suterén, resp. 1 základní nadzemní podlaží + obytné podkroví + vystupující suterén v členitém terénu,
- určujícímu typu zástavby se musí svým charakterem přizpůsobit i stavby určené pro jiné přípustné činnosti,
- výška a hmota objektů bude respektovat okolní zástavbu, nepřijatelné jsou výškové a hmotové dominanty narušující architektonický charakter území a významné průhledy.

Tab. PLOCHY STABILIZOVANÉ

Regulační blok	funkce	výměra m ²	Kapacita stav /návrh	regulativ:výška.Kn.Kz
4.B.9.20.60	Plochy bydlení (B)	6.861	3 RD / 2	9.20.60
5.B.9.20.60	Plochy bydlení (B)	1.200	1 RD / 0	9.20.60
6.B.9.20.60	Plochy bydlení (B)	1.849	1 RD / 1	9.20.60
Celkem	Plochy bydlení (B)	9.910	5 RD / 3 RD	

Tab. PLOCHY ROZVOJOVÉ – NÁVRHOVÉ

Regulační blok	funkce	výměra m ²	kapacita	regulativ:výška.Kn.Kz
7.40.1.B.9.20.60	Plochy bydlení (B)	867	1 RD	9.20.60
7.40.2.B.9.20.60	Plochy bydlení (B)	3.712	4 RD	9.20.60
7.40.3.B.9.20.60	Plochy bydlení (B)	4.943	5 RD	9.20.60
7.40.4.B.9.20.60	Plochy bydlení (B)	7.647	8 RD	9.20.60
Celkem	Plochy bydlení (B)	17.169	18 RD	

B6 LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

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

- v celém prostoru řešeného území budou respektována ochranná pásma stávajících nadzemních elektrických VN vedení, která budou v kontaktu s navrženou zástavbou zúžena náhradou neizolovaných vodičů závěsnými kabely (zakresleno),
- ochranná pásma stávajících podzemních inženýrských sítí jsou s ohledem na vedení převážně komunikací lokality respektována bez požadavků na přemístění vedení – splašková i dešťová kanalizace, STL plynovod, příváděcí a rozváděcí vodovodní řad, dálkový spojový kabel (nezakresleno)
- ochranná pásma navržených podzemních inženýrských sítí umístěných převážně do místních komunikací jsou malého rozsahu (nezakresleno),
- jižního okraje řešeného území se dotýká ochranné pásmo tramvajové dráhy a izofona hlukové zátěže tramvajové dráhy bez praktického dopadu koncepci lokality (zakresleno),
- nad prostorem řešeného území probíhají radioreleové trasy ve výšce, která nemá vliv na využití lokality (zakresleno).

B7 NÁVRH ŘEŠENÍ DOPRAVY, TECHNICKÉHO, OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

DOPRAVA

Z hlediska širších dopravních vztahů je řešené území komunikačně napojené především na ulici K Bucharce – toto řešení je však do budoucna neudržitelné s ohledem na stav a faktické možnosti její úpravy ve vztahu k narůstajícím intenzitám místní dopravy.

Výhledovým připojením na základní dopravní kostru města je pak ve směru na Liberec i směrem z města sběrná komunikace Ještědská napojená pomocí úseků místních komunikací K Bucharce, Houbařská a Za Domovem a především bezejmenné veřejné komunikace propojující v nejkratším směru ulice Ještědskou a K Bucharce, která není dosud adekvátně využívána vzhledem k majetkoprávním sporům SML a vlastníků přiléhajících pozemků a nutnosti fyzických úprav jejich připojení na tuto komunikaci.

Základní komunikační kostra řešeného území je proto napojena přednostně do ulice K Bucharce – návrhová kategorie MO2 8/5,5/40 a Pod Ještědem – návrhová kategorie MO2 8/5,5/20.

Vnitřní kostra lokality je navržena ve formě obytné zóny zdůrazněné zvýšenými přejezdovými prahy s vnitřní páteří obsluhovanou komunikací propojující ulice Pod Ještědem se záhybem ulice K Bucharce.

Na tuto komunikaci je napojena obslužná smyčka v zúženém profilu obsluhující parcely v nejnižší – východní části řešené lokality MO2 6,5/4,0/20.

Páteří komunikace je určena pro obousměrný provoz: minimální prostor místní komunikace 8,0 m, hlavní dopravní prostor 5,0 m, návrhová rychlost 20 km/h, podružné úseky jsou navrženy v parametrech: minimální prostor místní komunikace 6,0 m, hlavní dopravní prostor 3,5 m, návrhová rychlost 20 km/h.

Těchto parametrů by měl v ideálním případě majetkoprávní dohody (zásah do přilehlé zahrady) dosáhnout i krátký nelegálně neprůjezdný úsek ulice Kozáková MO1 5/3,5/30 určený nově k jednosměrnému napojení do ulice Staré Ještědské.

Celá vnitřní dopravní kostra řešené lokality bude od napojovacích bodů provozována v režimu obytné ulice s oboustrannými zelenými pásy pro uložení inženýrských sítí, umístění parkovacích stání a osazení dřevin resp. keřů.

Detailní uspořádání těchto komunikací není ve studii specifikováno s ohledem na pouze doporučené umístění stavebních objektů a tím i vstupů na pozemky. Uspořádání uličního prostoru je patrné z přiložených příčných řezů a inspiračních obrázků.

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

V řešeném území je navrženo cca 18 nových rodinných domů. Navrhovaná zástavba bude generovat dopravu, která bude přitěžovat stávající i navrhovanou komunikační síť. Intenzita generované dopravy byla spočtena podle certifikované metodiky Ministerstva dopravy (Metody prognózy intenzit generované dopravy, 10/2012). Výsledky výpočtu stanovují, že objem generované dopravy bude činit cca 140 osobních a 12 nákladních vozidel za den.

Směrování jízd vozidel bylo navrženo odborným odhadem. Vycházíme z předpokladu, že těžiště cílů jízd generovaných novou zástavbou je v Liberci, resp. není za Ještědským hřbetem. Předpokládáme, že cca 50% vozidel směřuje k centru města ulicí K Bucharce a dále ulicí Houbařská nebo Erbenova do ulice Ještědské. Dalších cca 30% vozidel směřuje k centru města ulicí V Lukách a dále ulicí Stará Ještědská do ulice Ještědské a Dubice, zbylých cca 20% vozidel směřuje do ulice K Bucharce a dále ulicí Za Domovem do ulice Ještědské (a pak variantně do Ještědské a Dubice anebo po III/2784 k Ještědu).

Efekt časově vzdálených návrhů nového ÚP na sběrnou obvodovou komunikaci a novou dopravní spojku v lokalitě „Berlín“ není započítán stejně jako majetkoprávně nejisté využití bezejmenné zkratky.

Výsledné předpokládané intenzity dopravy jsou součtem „běžných“ výhledových (po spuštění do provozu) intenzit dopravy a intenzit generovaných předpokládanou zástavbou v řešeném území. Po vybudování navržené zástavby lze předpokládat tyto intenzity dopravy (všechna vozidla / nákladní za den ve výhledovém období do roku 2020):

- K Bucharce (Charbinská – Irkutská): 950/100 voz / 24 hod,
- Houbařská (K Bucharce – Stará Ještědská): 300/40 voz / 24 hod,
- Za Domovem (V Lukách – Ještědská): 250/30 voz / 24 hod,
- Stará Ještědská (Houbařská – U školky): 750/70 voz / 24 hod.

Orientačním výpočtem (podle metodiky ČSN 73 6102) byla prověřena kapacita dotčených úseků a zejména křižovatek. To se týká zejména křižovatek Ještědská x Za domovem a Ještědská x Stará Ještědská. Rezerva kapacity posuzovaných úseků i křižovatek je pro intenzity dopravy ve výhledovém období dostatečná.

Výsledky orientačního výpočtu kapacity neřízených křižovatek pro výhledové období:

Ještědská x Za domovem: min. 85% rezerva kapacity,
 Ještědská x Stará Ještědská: min. 75% rezerva kapacity.

Ostatní křižovatky v bezprostředním okolí budoucí zástavby mají velkou rezervu kapacity. Problematické je spíše šířkové uspořádání stávajících komunikací (např. K Bucharce nebo Houbařská) a jejich technický stav – absence chodníků apod.

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 obslouženo z tramvajových zastávek DPMLJ na Spáleníšti a konečné pod Ještědem. Docházková vzdálenost do všech míst řešené lokality nepřesahuje v obou případech cca 300 m.

Trvalá odstavná stání a garáže residentů budou součástí objektů RD nebo pozemků k nim příslušejících. Pro návštěvníky lokality bude na navržených komunikacích se zavedením režimu obytné ulice umožněno odstavení vozidel v omezené míře z důvodu šířkového uspořádání.

Odstavování residentů a zaměstnanců objektů s občanským vybavením resp. parkování návštěvníků lokality je umožněno na vymezené ploše veřejného prostranství (centrálního náměstí).

VODOVOD**BILANCE**

Pitná voda			
<i>Potřeba vody dle vyhl. 120/2011 Sb</i>			
Počet RD		18	
Počet obyvatel v 1 RD		5 os.	
Počet obyvatel v RD celkem		90 os.	
specifická denní potřeba vody na obyvatele RD		99 l/os.den	= 36m ³ /rok
Občanská vybavenost		90 os.	
specifická potřeba vody na OV		20 l/os.den	= 8m ³ /rok
průměrná denní potřeba vody	Q_d=	10,68 m³/den	
koeficient denní nerovnoměrnosti	k _d =	1,25	
max. denní potřeba vody	Q_m=	13,35 m³/den =	0,154 l/s
koeficient denní nerovnoměrnosti	k _h =	2,50	
max. hodinová potřeba vody	Q_h=	0,386 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.

V blízkosti lokality prochází stávající vodovody v ulicích:

- K Bucharce LT DN150
- Houbařská PVC 90 a LT80
- Pod Ještědem PVC 110
- V Lukách OC65

Nachází se zde vodovodní řady dvou tlakových pásem. V ulici Pod Ještědem je vodovod s tlakem cca 0,80MPa. V ulici K Bucharce řad LT s tlakem cca 0,2-0,25MPa a výtlač vodovodu PE315.

Na vodovod LT 150 v ulici K Bucharce je možno provést napojení lokality, a to prodloužením vodovodního řadu PE90 do řešeného území. Vzhledem k malému rozsahu navržené zástavby je kapacita stávající vodovodní sítě dostatečná.

Uliční řady budou realizovány z trub plastových hladkých HDPE 90, jednotlivé vodovodní přípojky k RD budou provedeny v profilu PE 32. Některé přípojky budou muset mít věcná břemena na přechod přes sousední pozemek.

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 SČVK Liberec pokrýván sítí požárních hydrantů.

KANALIZACE**BILANCE**

Splaškové odpadní vody			
průměrné denní množství	$Q_d=$	10,68	m ³ /den
průměrný celodenní odtok		0,124	l/s
max. denní množství	$Q_m=$	0,154	l/s
roční množství splašků	$Q_r=$	3897,00	m ³ /rok
Znečištění splašků			
Počet EO	$EO =$	71	
BSK ₅		60,00	g.BSK ₅ /EO
Celkové denní množství BSK ₅		4,27	kg.BSK ₅ /den
koncentrace BSK ₅ v OV		400,00	mg.BSK ₅ /l
koncentrace CHSK _{Cr} v OV		800,00	mg.CHSK _{Cr} /l
nerozpustné látky NL		55,00	g.NL/EO
Celkové denní množství NL		3,91	kg.NL/den
koncentrace NL v OV		366,67	mg.NL/l

Bilance odpadních splaškových vod odpovídá bilanci pitné vody.

NÁVRH KANALIZACE

Vlastníkem splaškové a jednotné kanalizace v části řešeného území je Severočeská vodárenská 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 ulicích Houbařská, K Bucharce a Stará Ještědská.

V ulici Pod Ještědem je soukromá (SML) kanalizace odvádějící dešťové vody a vody předčištěné v domovních ČOV do místní vodoteče. Do této kanalizace není možno bez jejích úprav napojit splaškové vody.

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 ze severní části řešeného území (etapa 1) budou likvidovány pomocí navržené tlakové kanalizace s čerpadly u jednotlivých RD a potrubím PE80 uloženým do místních komunikací zaústěným do prodloužené gravitační splaškové kanalizační stoky DN300 (VPS), která bude napojena na stávající stoku PVC DN 300 v ulici K Bucharce.

Splaškové odpadní vody z jižní části řešeného území (etapa 2) budou likvidovány variantně pomocí navržené tlakové kanalizace s čerpadly u jednotlivých RD a potrubím PE80 uloženým do místních komunikací a zaústěným v ulici Kozákové, kde jako náhrada jednotné soukromé kanalizace z ulice Pod Ještědem bude vytvořena oddílná kanalizační stoka a ta bude napojena na stávající stoku KTH DN 300 v ulici Stará Ještědská.

Toto řešení zajistí možnost připojení navržené tlakové kanalizace z etapy 3 (jižní část ŘÚ) i gravitační odvedení a likvidaci splaškových vod z prostoru v okolí křižovatky Houbařská-Pod Ještědem do městské ČOV. Druhou variantou je připojení tlakové kanalizace ze zástavby etapy 2 na tlakovou kanalizaci pro zástavbu etapy 1, která však výše uvedený problém neřeší.

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), případně PE63 (tlakové).

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 a druhotným využíváním (zálivka a případně jako užitkovou vodu v RD). Lze akceptovat napojení bezpečnostních přepadů z těchto systémů do uličních dešťových stok.

Dešťová kanalizace 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 přes retenční nádrž do místní vodoteče (ověřeno dle dostupných podkladů).

Pro menší část areálové komunikace tvořící východní smyčku, kterou nelze gravitačně napojit do retenční nádrže, bude zřízena akumulace v nádrži umístěné na pozemku komunikace s čerpáním do retenční nádrže.

Retenční nádrž je navržena při jižní hranici zástavby a bude sloužit jako okrasný vodní prvek a zároveň část objemu bude využita pro retenci a zpomalení odtoku do vodoteče.

Návrh velikosti retence bude proveden v rámci PD inženýrských sítí a komunikace tak, aby odtok dešťové vody z řešené plochy před zástavbou a po zástavbě nebyl navýšen.

Splaškové i dešťové kanalizační stoky jsou navrženy v nových komunikacích nebo soukromých pozemcích (tam bude zřízeno věcné břemeno), jejich systém je gravitační i tlakový.

Nová kanalizace pro řešené území bude provedena z trub DN300 u gravitačních stok a PE63 u tlakových. 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 probíhá v severojižním směru pátevní dvojvedení 110 KV do transformovny Ostašov bez omezujícího vlivu na využití lokality. Napříč řešeným územím prochází pátevní nadzemní vedení VN 35 kV s odbočnými větvemi napojujícími distribuční trafostanice v ulicích K Bucharce a U Domova. V komunikacích vymezujících obvod lokality jsou uloženy podzemní i nadzemní distribuční rozvody NN.

ÚPRAVA DISTRIBUČNÍCH ROZVODŮ

Za předpokladu realizace navrženého rozšíření plynifikace území bude nutno zajistit pro nové stavby cca 18 RD navýšení soudobého příkonu elektrické energie o cca 77 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 žádostí o připojení nových odběrných míst nebo na základě žádostí o připojení lokality.

Nové distribuční rozvody NN ke stavebním pozemkům budou řešeny podzemními kabely uloženými v komunikacích a pilířích s pojistkovými skříněmi, které budou umístěny na hranici stavebních pozemků. Ve Výkresu koordinace inženýrských sítí (03) jsou zobrazeny jako součást sdruženého koridoru kabelů NN, spojů a VO.

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.

S ohledem na značné znehodnocení lokality nadzemními vedeními 35 kV se navrhuje nahradit stávající vodiče závěsnými kabely s ochranným pásmem zmenšeném na 2 m na každou stranu kabelu. Přeložku zajistí ČEZ distribuce, a.s. na základě žádosti a na náklady toho, kdo přeložku vyvolal.

VYTÁPĚNÍ – PLYN

STÁVAJÍCÍ PLYNOVODY

Po obvodu řešeného území se vyskytují stávající STL plynovody uložené v ulicích K Bucharce, Pod Ještědem, V Lukách a Houbařská, z nichž lze lokalitu připojit.

ÚPRAVY PLYNOVODŮ

Navrženou výstavbou cca 18 RD dojde k navýšení soudobého odběru plynu o 190 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 RD budou umístěny dle podrobné obchodní a technické koncepce jednotlivých dodavatelů služeb v souběhu s NN elektrickým vedením v komunikacích. Ve Výkresu koordinace inženýrských sítí (03) jsou zobrazeny jako součást sdruženého koridoru kabelů NN, spojů a VO.

OCHRANNÁ PÁSMA

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

VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ

Podél komunikací bude zřízeno veřejné osvětlení v souladu se souborem norem ČSN EN 13211. Pro stavbu osvětlovacích stožárů je třeba rezervovat místo vně ochranných pásem podzemních inženýrských sítí. Kabely veřejného osvětlení se budou pokládat v souběhu s rozvody NN při respektování minimálních vzdáleností dle ČSN 73 6005. Ve Výkresu koordinace inženýrských sítí (03) jsou zobrazeny jako součást sdruženého koridoru kabelů NN, spojů a VO. Určený napojovací bod VO je na křižovatce ulic Kozáková a K Bucharce.

Na rozvody veřejného osvětlení se nevztahují ochranná pásma.

B8 VYMEZENÍ POZEMKŮ PŘÍPUSTNÝCH PRO DOBYVÁNÍ LOŽISEK

V řešeném území se nepředpokládá dobývání ložisek.

B9 VYMEZENÍ POZEMKŮ VPS A ASANAČNÍCH ÚPRAV

Řešení studie je v souladu se zadáním v kontaktu s veřejně prospěšnou stavbou vymezenou v platném ÚPML i novém ÚP Liberec.

Tab. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

VPS číslo	umístění / účel	poznámka
7.2.IK	Hlavní uliční stoka H.Hanychov (K Bucharce – část realizována)	dle ÚPML K16

B10 ETAPIZACE

Pořízení územní studie je vyvoláno potřebou umístění nové zástavby RD v lokalitě K Bucharce při sladění jednotlivých záměrů s celkovou koncepcí lokality.

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

Ačkoliv principiální dopravní napojení lokality na vyšší dopravní kostru Liberce je vyřešeno v napojení na stávající ulice K Bucharce a Kozáková, jsou všechny navrhované pozemky určené územní studií pro obytnou zástavbu ve Výkresu veřejně prospěšných staveb a etapizace (04) označeny jako etapa podmíněná výstavbou příslušných přístupových komunikací a podél nich uložených inženýrských sítí.

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

B11 NÁVRH ŘEŠENÍ POŽADAVKŮ CIVILNÍ OCHRANY

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

- ochranu území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní v řešeném území není třeba řešit,
- v dosahu řešeného území nejsou vymezeny žádné zóny havarijního plánování,
- pro ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události a pro evakuaci obyvatelstva a jeho ubytování je možno využít provizorních úkrytů v RD,
- v řešeném území se nepočítá se skladováním materiálu CO a humanitární pomoci,
- v blízkosti řešeného území se nenachází areály, které by bylo možno podle potřeb HZS využít pro účely vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná území a zastavitelná území obce i pro záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události,
- v řešeném území nebudou trvale skladovány nebezpečné látky,
- nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií bude řešeno jednotlivými správci inženýrských sítí jejich požadavky na další stupně projektové přípravy.

B12 VYHODNOCENÍ DŮSLEDKŮ ŘEŠENÍ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ, ZPF A PUPFL

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

Řešení studie vytváří podmínky pro využití území tak, aby byl minimalizován vzájemný negativní vliv lokality a širšího okolí i jednotlivých částí lokality navzájem. To se týká především vztahu stávající a nové obytné zástavby.

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

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

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

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

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

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

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

Celé řešené území se nachází v zastavěné části města Liberce.

Zásah zemědělských pozemků I. – II. bonity ani melioračních opatření, který není vzhledem k jejich stáří a (ne)funkčnosti považován za omezující limit nebyl v lokalitě identifikován. Umístění lokality na půdách III. třídy ochrany bylo důvodem k jejímu odsouhlasení dotčenými orgány v platném ÚPML i novém ÚP Liberec.

Celkově studie vymezuje:

- 17.169 m² ploch pro bydlení,
- 1601 m² ploch komunikací,
- 1833 m² ploch sídelní zeleně,
- 203 m² ploch vodních.

B13 NÁVRH LHŮT AKTUALIZACE

Návrh územní studie bude po projednání s pořizovatelem upraven do „čistopisu“ a následně příslušným způsobem zaevidován, na jeho základě mohou být zpracovány dokumentace k územnímu řízení pro jednotlivé stavební celky a bude využit i pro úpravu rozpracovaného návrhu ÚP Liberec. Aktualizace územní studie se nepředpokládá.

C ČÍSELNÉ ÚDAJE

Zahrnutý v jednotlivých kapitolách.

D REGULATIVY

FUNKČNÍ REGULATIVY

- zastavitelné plochy jsou od veřejných prostranství odděleny uličními čarami definujícími hranice regulačního bloku s pořadovým číslem daným 1. znakem regulačního kódu - viz. výkres Komplexní urbanistický návrh vč. regulací (02),
- funkční využití upřesněné oproti agregovaným plochám ÚPML a vztažené k tomuto regulačnímu (uličnímu) bloku je dané 2. znakem regulačního kódu a platí pro něj následující vymezení:

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

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

PLOCHY SÍDELNÍ ZELENĚ	Z
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
extenzivně upravená veřejně přístupná pobytová zeleň – pobytové louky, víceúčelová nekrytá přírodní hřiště bez zvláštního vybavení	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
doprovodná a ochranná zeleň tvořící nedílnou součást celoměstského systému - zejména podél komunikací, umožňující dopravní připojení přiléhajících ploch	
PODMÍNĚNÉ 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:
intenzivně upravená rekreační zeleň – parkové úpravy krajinářského charakteru se zvýšeným zastoupením staveb pro rekreační a sportovní činnosti, dětská hřiště, běžecké a jezdecké a jiné nemotoristické areály zajištění rekreačního využití zeleně - zejména pódia přístřešky - pro obsluhu, občerstvení a hygienu	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
liniové stavby technické infrastruktury nadřazených systémů	souvisejí bezprostředně s provozem města nenaruší krajinný ráz
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
zejména využití, u kterého existuje riziko, že: naruší kvalitu prostředí plochy sídelní zeleně naruší celistvost a funkčnost plochy sídelní zeleně	

PROSTOROVÉ REGULATIVY

- zastavitelné plochy jsou od veřejných prostranství odděleny uličními čarami definujícími hranice regulačního bloku, ke kterému jsou vztaženy regulační parametry popsané kódy, uliční čára rovněž definuje umístění potenciálního oplocení,
- stavby mohou být v rámci regulačního bloku umístěny pouze na části vymezené stavební regulační čarou, zákres objektů ve výkresu Komplexní urbanistický návrh vč. regulací (02) je pouze dokumentační,
- stavební regulační čára vymezuje prostor pro zástavbu jak vůči veřejnému prostranství, tak vůči vnitrobloku, čáru volnou nelze překročit, avšak zástavba nemusí zasahovat až k ní, čáru pevnou rovněž nelze překročit, avšak min. 1/8 obvodu objektu musí zasahovat až k ní,
- na každém pozemku pro výstavbu RD může být umístěn jeden rodinný dům, minimální odstup sousedních rodinných domů se určuje na 10 m, nepřipouští se přímá stavební návaznost dvou objektů na sousedních pozemcích pro výstavbu řadových RD,
- výměra části pozemku, která může být zastavěna nadzemními stavebními objekty, je stanovena koeficientem K_n daným 4. znakem regulačního kódu,
- výměra části pozemku, která musí být zachována jako zeleň, je stanovena koeficientem K_z daným 5. znakem regulačního kódu,
- výměra pozemku zbývající do 100% může být zpevněna komunikacemi apod.,
- objem staveb vyplývá z výměry pozemku, koeficientu K_n , a výšky v metrech dané 3. znakem regulačního kódu,
- tvar objektů RD se podrobněji definuje s tím, že objekty v jednotlivých úsecích uličních prostorů by měly mít takto určený jednotný charakter:
- sklon sedlových střech 35–45st., pultových střech 10–20st. nebo ploché střechy, jednotná barevnost krytiny (nepřipouští se bungalovy a srubové stavby),
- poměr stran 1 : 1,5 až 1 : 2 (viz orientační zobrazení ve Výkresu komplexní urbanistický návrh (02),
- nepřipustnost výrazných barevných odstínů omítek, nevztahuje se na povrchy z přírodních materiálů v přirozeném ztvárnění,
- materiálové ztvárnění oplocení do veřejných prostranství bez podezdívky s průhledností min 20% (nevztahuje se na živé ploty),
- podél navržených komunikací bude doplněna výsadba drobných dřevin a keřových porostů nekolidující s ochrannými pásmy nadřazené infrastruktury resp. s uložením místních inženýrských sítí,
- navržené objekty budou umisťovány v dostatečné vzdálenosti od stávajících hodnotných vzrostlých soliterních dřevin (v lokalitě minimum) a soukromé zahrady budou doplněny o další solitéry a skupiny dřevin v návaznosti na původní porosty.

E PLÁN ORGANIZACE VÝSTAVBY

Zástavba lokality nebude s velkou pravděpodobností představovat jednu časově a prostorově koordinovanou akci. Jednotliví majitelé stavebních pozemků, se kterými by bylo možné postup organizace výstavby zrealizovat, nejsou vždy potenciálními stavebníky, natož aby měli jasné představy o časovém horizontu realizace stavby.

Za této situace je možné přijmout rigidní plán organizace výstavby, který ji umožní realizovat v optimálním sledu při spravedlivém zapojení všech 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 a bude náročně smluvně zajistit jak úhradu podílů následujících stavebníků a etapách nutných pro vlastní výstavbu (bezprostřední napojení), tak podílu všech účastníků na etapách nutných pro správné fungování lokality (zokruhování komunikací i sítí). Musí být také obecně akceptováno, že obyvatelé již realizovaných domů budou po neurčitou dobu žít v prostředí nehotových komunikací a zahradních úprav, neúdržby sousedních pozemků a následně obtěžování realizací dalších etap výstavby. Přitom je třeba dodržovat následující zásady:

- každý pozemek musí být při kolaudaci RD napojen na stávající resp. nově vybudovanou dopravní infrastrukturu tak, aby mezi napojovacím bodem v ulici K Bucharce resp. v ul. Kozáková a daným pozemkem vč. úseků dotýkajících se celého jeho obvodu byla vybudována plnohodnotná komunikace dle PD zpracované pro celou lokalitu bez finální vrstvy, přitom jednosměrné úseky lze do realizace uceleného systému dočasně užívat jako obousměrné,
- každý pozemek musí být při realizaci RD napojen na stávající resp. nově vybudovanou technickou infrastrukturu plnohodnotnou částí navrženého komplexního systému dle PD zpracované pro celou lokalitu od příslušného napojovacího bodu k místu připojení RD vč. úseků dotýkajících se celého obvodu jeho pozemku, které bude řešeno tak, aby umožnilo realizaci pokračování systému bez nutných demoličních zásahů do již dokončených částí areálu,
- vliv provádění stavby na okolní pozemky bude omezen po celou dobu výstavby 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,
- součástí vydaného ÚR bude podmínka pro všechny stavebníky podílet se adekvátně výměře pozemku na dokončovacích pracích celé lokality, zejména dokompletování staveb dopravní a technické infrastruktury, které nepodmiňují výstavbu RD, na položení finálních povrchových vrstev komunikací a zahradních úpravách,
- 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 nebudou žádná tato opatření nutná - stavby se budou provádět na pozemcích jednotlivých stavebníků,
- důvody pro stanovení speciálních podmínek pro provedení stavby nejsou známy.

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

- zelená – etapa výstavby RD při ulici Houbařská / K Bucharce / V Lukách napojitelná na infrastrukturu uloženou v těchto ulicích – nezávislá na celkové koncepci lokality,
- modrá – etapa 1 výstavby RD v severní části řešeného území u ulice K Bucharce
 - podmíněná výstavbou poloviny komunikační sítě v lokalitě vč. do nich umístěné příslušné infrastruktury – označeno tmavě modře,
- oranžová – etapa 2 výstavby RD ve středu řešeného území v prodloužení ulice Pod Ještědem
 - podmíněná výstavbou poloviny komunikační sítě vč. do nich umístěné příslušné infrastruktury – označeno tmavě oranžově,
- růžová – etapa 3 výstavby RD v jihozápadním cípu řešeného území kolem ulice Kozáková
 - podmíněná výstavbou příslušné dopravní i technické infrastruktury umístěné v stávající místní komunikaci ulice Kozáková, která musí být pro tuto etapu zlegalizována a zprůjezdněna pro jednosměrný provoz.– označeno tmavě růžově,
- červená – vytvoření veřejného prostoru napříč celým územím jako etapa podmiňující dokončení lokality