



BY architects, spol. s r.o., IČO 077 40 557
sídlo Pod Zvonařkou 2317/1, Praha 2
kancelář Jaromírova 497/20, Praha 2

+420 774 312 433
info@byarchitects.cz
www.byarchitects.cz

Liberec, Horní Hanychov K Bucharce - Houbařská

změna územní studie

červen 2022

OBSAH

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE.....	2
ZDŮVODNĚNÍ NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍ STUDIE	3
A. ZÁKLADNÍ ÚDAJE.....	4
A.1. HLAVNÍ CÍLE ŘEŠENÍ.....	4
A.2. ZHODNOCENÍ DŘÍVE ZPRACOVANÉ ÚPD A JEJÍHO VZTAHU K ŘEŠENÍ	4
A.3. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ.....	4
A.4. VYHODNOCENÍ S CÍLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ.....	5
A.4.1. VYHODNOCENÍ SOULADU S PÚR.....	5
A.4.2. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ.....	5
A.4.3. VYHODNOCENÍ SOULADU SE STAVEBNÍM ZÁKONEM.....	5
A.4.4. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ	5
B. ŘEŠENÍ STUDIE	6
B.1. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	6
B.2. SPECIFICKÉ CHARAKTERISTIKY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	6
B.3. VAZBY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ NA ŠIRŠÍ OKOLÍ	6
B.4. NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE.....	7
B.5. REGULAČNÍ PRVKY PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ	8
B.5.1. FUNKČNÍ REGULATIVY.....	8
B.5.2. PROSTOROVÉ REGULATIVY	9
B.6. LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ	10
B.7. NÁVRH ŘEŠENÍ DOPRAVY, TECHNICKÉHO A OBČANSKÉHO VYBAVENÍ	10
B.7.1. DOPRAVA	10
B.7.3. KANALIZACE	14
B.7.4. ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ – SILNOPROUD	17
B.7.5. VYTÁPĚNÍ – PLYN	17
B.7.6. SPOJE.....	17
B.7.7. VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ.....	18
B.8. VYMEZENÍ POZEMKŮ PŘÍPUSTNÝCH PRO DOBÝVÁNÍ LOŽISEK.....	18
B.9. VYMEZENÍ POZEMKŮ VPS A ASANAČNÍCH ÚPRAV	18
B.10. ETAPIZACE	18
B.11. NÁVRH ŘEŠENÍ POŽADOVKŮ CIVILNÍ OCHRANY	18
B.12. VYHODNOCENÍ DŮSLEDKŮ ŘEŠENÍ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ, ZPF A PUPFL.....	19
B.13. NÁVRH LHŮT AKTUALIZACE.....	19
C. ČÍSELNÉ ÚDAJE	19
D. REGULATIVY.....	20
D.1. FUNKČNÍ REGULATIVY	20
D.2. PROSTOROVÉ REGULATIVY	22
E. PLÁN ORGANIZACE VÝSTAVBY	24

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

<i>akce</i>	<u>Návrh změny územní studie</u>
<i>místo</i>	Liberec, Horní Hanychov území vymezeno ulicemi K Bucharce, Houbašská a V lukách
<i>fáze</i>	návrh
<i>pořizovatel</i>	Magistrát města Liberec Odbor územního plánování Nám. Dr. E. Beneše 1, 460 59 Liberec 1
<i>objednatel</i>	Výhledy Horní Hanychov s.r.o. <i>IČO</i> 11916567 <i>sídlo</i> K lipám 580/29, Střížkov, 190 00 Praha <i>email</i> jiri.kinkor@gmail.com <i>tel.</i> 728 303 555 <i>IDDS</i> 3htk2qa
<i>zhotovitel</i>	BY architects, spol. s r.o. <i>IČO</i> 07740557 <i>sídlo</i> Pod Zvonařkou 2317/1, 120 00 Praha <i>kancelář</i> Jaromírova 497/20, 128 00 Praha <i>email</i> info@byarchitects.cz <i>tel.</i> 774 312 433 <i>IDDS</i> v8nr524 <i>hlavní projektant:</i> MgA. Markéta Zdebská ČKA 04561 A.1 <i>Projektanti:</i> VODOPLAN s.r.o. <i>IČO</i> 02458594 <i>sídlo</i> Sokolovská 784/41, 323 00 Plzeň <i>email</i> vodoplan@email.cz <i>tel.</i> 602 737 165 <i>IDDS</i> 2u78hhw Ing. Jaroslav Faiferlík ČKAIT 0200940 IV00 <i>dopravní řešení:</i> Marek Bořík ČKAIT 0202360 TD02 <i>elektrotechnika:</i> Ing. Roman Štolc ČKAIT 0202175 IV00
<i>datum zpracování</i>	06/2022

ZDŮVODNĚNÍ NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍ STUDIE

Objednavatel zadal zpracování architektonické studie rodinných domů na pozemku 188/4 a na pozemku 43/1.

Dotčené území je součástí schválené územní studie Liberec, Horní Hanychov: K Bucharce – Houbařská.

V území došlo, po zpracování a odsouhlasení územní studie, ke změnám v majetkových vztazích, v jejímž důsledku byla zpracována (a schválena) změna územní studie. Ta se soustředila především na severní část řešeného území (parcela 188/3).

Po prozkoumání těchto změn a s přihlédnutím k záměrům současných majitelů dotčených pozemků jsme došli k závěru, že je nutné navrhnout změnu parcelace centrální části území a vytvořit nové uspořádání řešené lokality.

Na základě analýzy schválené územní studie, její též schválené změny a dalších dostupných podkladů bylo zjištěno, že je území možno přepracovat a dodat mu tím na kvalitě. Cílem změny územní studie je vytvoření co nejkvalitnějšího využití dotčeného území, aniž by změna zasahovala do stávajícího území. Navrhovaná změna zachovává návaznosti jak dopravní infrastruktury, tak i inženýrských sítí. Všechny změny se týkají pouze parcelace pozemků v majetku objednavatele a nijak neomezují okolní parcely. Naopak pracují se současnými záměry jejich majitelů a odstraňují neproveditelné záměry z předchozí úpravy územní studie (otevřená retenční nádrž ve svahu a solitérní rodinný dům uvnitř okružní komunikace)

V rámci řešeného území pozemku objednavatele návrh zachovává původní počet osmi objektů k bydlení, ale v rozdílném uspořádání, navíc s jednoznačným rozlišením jedné nebo dvou bytových jednotek v každém z objektů.

Hlavním rozdílem je odstranění stavby ze středu objízdné trasy, kde by byl rodinný dům ze všech čtyř stran obklopen veřejnou komunikací. Díky relativně drobnému zásahu je místo středového RD vytvořena prostorná veřejná plocha – náves, kolem které jsou rozmístěny rodinné domy, resp. dvojdomy. Náves je navržena jako malé centrum řešené lokality, kde bude možné umístit například dětské hřiště, grilování, případně altán.

Změny v územní studii se týkají výhradně parcel 188/4, 43/1, 43/2 a 43/12. **Zbytek řešené oblasti zůstává oproti původní územní studii beze změny.** Příložené situace pouze zohledňují současnou situaci v lokalitě – například již rozestavěné objekty, které při zpracování původní územní studie neexistovaly.

A. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

A.1. 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 objednavatele do celkové koncepce lokality. Vše s ohledem na její dopravní napojení a další vazby v souladu s novým Územním plánem města Liberec platným od 12. 3. 2022.

Řešenými tématy je především funkční rozdělení lokality na stavební parcely, vytvoření odpovídajících veřejných prostranství a zajištění jak efektivního dopravního napojení, tak celkové prostupnosti území.

A.2. ZHODNOCENÍ DŘÍVE ZPRACOVANÉ ÚPD A JEJÍHO VZTAHU K ŘEŠENÍ

ÚZEMNÍ PLÁN MĚSTA LIBEREC (03/2022)

Podrobnosti návrhu změny územní studie přesahují rozsah řešení lokality platným územním plánem města Liberec. Řešení územní studie je zcela v souladu s dílčími prvky závazné části platného Územního plánu města Liberec.

Platný ÚP města Liberec pro dotčené území navrhuje zástavbu proluky plochami pro bydlení čisté, aniž by detailněji řešil témata uvnitř lokality, jako jsou otázky dopravní obsluhy, charakter napojení na stávající komunikace a přesné vymezení nových stavebních parcel.

Detailnější rozvržení dotčeného území je řešeno v rámci územní studie Liberec, Horní Hanychov: K Bucharce – Houbařská (dále „původní ÚS 03/2015“). A její následné změny, reagující na majetkoprávní skutečnosti v severní části území (dále „změna ÚS 07/2018“).

Na základě analýzy dostupných podkladů došlo k závěru, že je možné dotčenou lokalitu drobnou úpravou kvalitně přepracovat, tím vyhovět záměrům objednavatele a zároveň zlepšit prostředí (veřejný prostor) pro místní obyvatele, současně i budoucí.

V návaznosti na stávající, popř. již povolené stavby v lokalitě a při respektování návazností dopravní i veřejné infrastruktury navržené ve změně územní studie (07/2018).

Řešení oblasti stále zahrnuje i stávající bezejmennou ulici při západní hranici území (ev. prodloužená ulice Kozáková). V původním řešení územní studie (03/2015) podmiňuje výstavbu tří rodinných domů rozšíření této ulice v celé její délce na 6 metrů a jejím obousměrným propojením s ulicí V Lukách. To nicméně vzhledem k aktuálním majetkoprávním vztahům a reálné situaci není možné. Nový návrh ulici rozšiřuje pouze pro příjezd k dotčeným parcelám, nikoliv v celém jejím průběhu.

A.3. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ

Vzhledem k malému rozsahu a tématu změny územní studie nebylo klasické zadání zpracováno úřadem územního plánování. Změna územní studie byla vynucena proměnou vlastnických vztahů a nutností úprav nesrovnalostí předchozí změny ÚS 07/2018.

Předložená změna územní studie však splňuje požadavky plynoucí ze zadání zpracovaného k původnímu návrhu územní studie K Bucharce v srpnu 2013 pod č.j. CJ MML 123916/13, Magistrátem města Liberec, úřad územního plánování.

Studie splňuje následující požadavky původního zadání:

- 1.1 vymezené území je respektováno dle zadání a jeho grafické přílohy a je pouze místně upřesněno dle aktuálního mapového podkladu, skutečného stavu a potřeb řešené 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 Pod Ještědem,
- 2.2 požadavky na řešení technické infrastruktury jsou respektovány, jsou minimalizovány přeložky páteřních tras jednotlivých systémů a lokalita je komplexně napojena na širší území,
- 2.3 požadavky na architekturu a urbanismus jsou respektovány,
- 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, problematika dopravy je prezentována na samostatném výkresu, zásady organizace výstavby nad rámec Výkresu veřejně prospěšných staveb a etapizace jsou řešeny textově.

A.4. VYHODNOCENÍ S CÍLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

A.4.1. 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.

A.4.2. 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.

A.4.3. VYHODNOCENÍ SOULADU SE STAVEBNÍM ZÁKONEM

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

A.4.4. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Studie je zpracována v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

B. ŘEŠENÍ STUDIE

B.1. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

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

V rámci ÚP Liberec (03/2022) je plocha značena jako 7.40.B.2.20.60.p: K Bucharce – soustředěné individuální bydlení v proluce zástavby

Řešené území je jasně vymezeno v grafických přílohách studie.

Návrh řeší celé území jako celek, a to v návaznosti na změny v majetkových vztazích a požadavky jednotlivých majitelů dotčených pozemků. Zároveň návrh navazuje na již schválenou změnu územní studie (07/2018) severní části dotčeného území, která řeší především parcelaci pozemku 188/3.

Řešení oblasti nadále zahrnuje i stávající bezejmennou ulici při západní hranici území (ev. prodloužená ulice Kozáková), která propojuje ulici K Bucharce s ulicí V Lukách.

B.2. SPECIFICKÉ CHARAKTERISTIKY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešená lokalita K Bucharce je dle platného ÚP města Liberec (03/2022) určena pro monofunkční využití – návrhová plocha bydlení čistého.

V rámci ÚP je značena jako plocha 7.40.B. 2.20.60.p: K Bucharce – soustředěné individuální bydlení v proluce zástavby.

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.

Řešení lokality K Bucharce může uspořádat vztah mezi novou a stávající zástavbou, využít potenciálu infrastruktury lokality K Bucharce a doplnit chybějící veřejné prostranství. Dobrá dopravní napojitelnost na hlavní dopravní osy – radiála Ještědská se zastávkou MHD, je v prodloužené ulici Kozáková (ppč. 187) doplněna zajištěním pěší dostupností směrem k zastávce MHD.

Návrh změny územní studie navazuje na již schválenou změnu územní studie (07/2018), týkající se především severní části území, konkrétně parcely 188/3. Do ní návrh nijak nezasahuje, naopak na ni plynule navazuje a propojuje dopravní infrastrukturu mezi ulicemi K Bucharce a pod Ještědem.

B.3. 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 je obecně v souladu s koncepcí rozvojové oblasti, 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 roztržitosti struktury zástavby zde nemá dominantní postavení.

V koncepci nově schváleného ÚP Liberec (03/2022) figuruje prodloužená ulice Kozáková (současná bezejmenná ulice při západní hranici řešeného území) jako důležitá spojovací cesta ke stanici tramvajové zastávky s přílehlou vybaveností sportovišť, restaurací a dalšími rozvojovými aktivitami. V původní územní studii je její rozšíření na obousměrný provoz a propojení s ulicí V Lukách podmínkou pro výstavbu tří rodinných domů. Vzhledem k aktuálním majetkovým vztahům a reálné situaci v lokalitě ale není možné ulici v celé délce rozšířit na 6 metrů. Silnice bude sloužit jako příjezdová pro max. 2 nové RD.

V navrhované změně je navržen funkční kompromis. Přibližně polovina úseku cesty mezi ulicemi Pod Ještědem a v Lukách je dostatečně rozšířena, aby byl umožněn plnohodnotný příjezd k nově navrhovaným parcelám. Zbývající úsek zůstane ve stávajícím stavu a profilu.

Studie neřeší aktivity přesahující hranici řešeného území platného ÚPML.

B.4. 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 nyní částečně zemědělsky využívána (chov ovcí na TTP) a částečně postupně zarůstá sukcesní zelení.

Celé řešené území se nachází v hranici zastavěného území města Liberce. Dle nového schváleného ÚP Liberce (03/2022) 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, resp. dvojdomů a zároveň zpřístupnění nového veřejného prostranství. Prostupnost pro uživatele širšího území nadále zajistí ulice Kozáková. Dosud bezejmenná ulice, volně navazující na ulici Kozáková, bude dle reálných možností rozšířena, aby byl umožněn příjezd k novým stavebním parcelám v jihozápadní části řešeného území. Její rozšíření v celé délce na obousměrný provoz se vzhledem k místní situaci nedá realizovat. Jižní úsek cesty bude dle možností rozšířen, ale bude sloužit především jako pěší propojení na MHD. Automobilový provoz se předpokládá pouze ze severní strany a pouze jako příjezd ke dvěma parcelám.

V lokalitě se i přes její malý rozsah vzhledem k poloze v širším území navrhuje nové veřejné prostranství formou malé návsi parkového charakteru. Parkovací plochy pro návštěvnícké automobily jsou rozmístěny podél silnice a částečně kolem veřejného prostranství.

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 smyčkou obslužné komunikace, na kterou navazuje ze severní a západní strany. Nová náves v centru území nabízí přímý výhled na horu Ještěd na straně jedné a pohoří Krkonoš na straně druhé. Náves je navržena jako malé centrum řešené lokality, kde bude možné umístit například dětské hřiště, grilování případně altán.

Pro lokalitu se, vzhledem k její rozloze, nenavrhují vlastní samostatné objekty občanského vybavení. Ty jsou umístěny v dobré dostupnosti v lokálním centru okolo konečné tramvajové zastávky. Případná obslužná zařízení lze v rámci regulativů umístit 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 obdobně přistavěným garážím.

Zástavba vytváří uliční bloky pozemků RD, resp. dvojdomů, které se snaží vnést přiměřenou pravidelnost do původní rostlé historické osnovy. S ohledem na dosavadní vývoj urbanistické struktury však 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. Vzhledem k aktuální majetkoprávní situaci je možné předpokládat, že se záměr uskuteční.

Výšková hladina RD, resp. dvojdomů, je jednotně stanovena na 9,0 m. Odstupy od uličních čar na stranách vjezdů na pozemky jsou stanoveny na 6,0 m, pokud není v příslušném výkrese stanoveno jinak, na vzájemných hranicích obytných pozemků bude prostor mezi domy minimálně 7m.

Standardně platí odstup od hranice pozemku minimálně 3,5 m. V případě zástavby proluky je možné odstup od hranice pozemku snížit až na 2m, za předpokladu že se dodrží celkový rozestup 7m mezi budovami.

Předpokládaná kompozice bude rovnoměrně rozptýlená s důrazem na vytváření spíše uličních front než vnitřních mikroprostorů.

V souladu se stávající okolní zástavbou, je nová zástavba navržena jako solitérní, nicméně s možností využití objektů jako dvojdomů (viz výkres regulací). Výstavba dvojdomů je přípustná uvnitř lokality, podél nové páteřní komunikace a přilehlé smyčky. Stavba dvojdomů se nepřipouští podél ulice K Bucharce a Houbařská.

Výstavba dvojdomů je podmíněna dokončenou projektovou dokumentací dvojice domů. V případě rozdělení stavebních parcel na dvě, je podmínkou, aby stavba dvojdomu splňovala regulace jako celek, tj. aby se zastavěnost pozemku vztahovala k celkové výměře parcely pro dva domy, nikoli pro jednu polovinu dvojdomu. To i v případě, že se parcely následně v katastru nemovitostí rozdělí na dvě.

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

V reakci na změny v majetkoprávních vztazích a již započaté stavební práce v lokalitě, studie vymezuje pozemky takto:

rozvojové plochy pozemků: 17.169m²

kapacita:

celkem: 17 RD (*průměrná velikost pozemků mezi 700 a 750m² na jeden objekt, tedy RD, resp. dvojdům*) z toho:
8 RD, resp. 8 dvojdůmů *na pozemku objednavatele, všechny podmíněny výstavbou příslušné infrastruktury*
5 RD *ve výstavbě*
1 RD *ve výstavbě (původně byly na pozemku kresleny 2RD)*
1 RD *(v současnosti zahrada k domu na parcele 43/5, stavba RD je možná v případě umožnění příjezdu z pozemku 43/6 z ulice V Lukách, rovněž zahrada k domu na pozemku 43/5)*
2 RD *jsou podmíněny rozšířením silnice na úroveň dotčených pozemků (na jedné parcele je dnes chata, druhá je prázdná)*

Stabilizované plochy s kapacitou 3RD – zcela nezávislé na vývoji řešeného území, pozemky jsou již napojeny na stávající komunikace.

B.5. REGULAČNÍ PRVKY PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

B.5.1. FUNKČNÍ REGULATIVY

Studie navrhuje členění funkčních ploch v souladu s platným ÚPML (03/2022).

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 konkretizací 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

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

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

7.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
- 7.40.5.B.9.20.60 – je vymezena v souladu s platným ÚPML

B.5.2. 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 a dvojdomy 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 mezi 700-750 m² s možnými odchylkami vyplývajícími ze stávající parcelace nebo okrajové polohy při zachování odstupové vzdálenosti mezi rodinnými domy minimálně 7,0 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 využívaných pro účely krátkodobé rekreace
- pro rozvoj systému sídelní zeleně se sleduje ukazatel ploch veřejné zeleně v návaznosti na plochy bydlení 2,0 m 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, resp. dvojdomů, je možné na vymezených stanovištích dopravně zklidněné komunikace, veřejné parkoviště návštěvníků lokality je vymezeno na samostatné části centrálního veřejného prostranství a podél silniční komunikace
- 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 základní 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; nad rámec základní výšky lze využít další 3 m jako vyrovnávací „bonus“ odpovídající metodice nového ÚPML
- 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.

tabulka: PLOCHY STABILIZOVANÉ

regulační blok	funkce	výměra [m ²]	Volná kapacita	regulativ: výška.Kn.Kz
5.B.9.20.60	plochy bydlení (B)	1 200	0 RD	9.20.60
6.B.9.20.60	plochy bydlení (B)	1 849	1 RD	9.20.60
7.B.9.20.60	plochy bydlení (B)	6 860	2 RD	9.20.60
celkem		9 909	3 RD	

tabulka: PLOCHY ROZVOJOVÉ - NÁVRHOVÉ

regulační blok	funkce	výměra [m ²]	Volná kapacita + už ve výstavbě	regulativ: výška.Kn.Kz
7.40.1.B.9.20.60	plochy bydlení (B)	2 208	0 RD +2 RD	9.20.60
7.40.2.B.9.20.60	plochy bydlení (B)	2 761	0 RD +3 RD	9.20.60

7.40.3.B.9.20.60	plochy bydlení (B)	1 460	2 RD (dvojdomy)	9.20.60
7.40.4.B.9.20.60	plochy bydlení (B)	5 284	6 RD (dvojdomy)	9.20.60
7.40.5.B.9.20.60	plochy bydlení (B)	5 966	3 RD +1 RD	9.20.60
celkem		17 679	11 RD +6 RD = 17 RD	

B.6. 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 příslušná ochranná pásma stávajících nadzemních elektrických VN vedení
- ochranná pásma stávajících podzemních inženýrských sítí jsou s ohledem na vedení převážně komunikacemi lokality respektována bez požadavků na přemístění vedení – splašková i dešťová kanalizace, STL plynovod, příváděcí a rozváděcí vodovodní řad, dálkový spojový kabel.
- ochranná pásma navržených podzemních inženýrských sítí umístěných převážně do místních komunikací jsou malého rozsahu
- jižního okraje řešeného území se dotýká ochranné pásmo tramvajové dráhy a izofona hlukové zátěže tramvajové dráhy bez praktického dopadu na koncepci lokality.
- nad prostorem řešeného území probíhají radioreleové trasy ve výšce, která nemá vliv na využití lokality

B.7. NÁVRH ŘEŠENÍ DOPRAVY, TECHNICKÉHO A OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

B.7.1. DOPRAVA

Z hlediska širších dopravních vztahů je řešené území komunikačně napojené především na ulici K Bucharce a ulici Pod Ještědem.

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, případně bezejmenné veřejné komunikace propojující v nejkratším směru ulice Ještědskou a K Bucharce. Ta může být rozšířena pouze ve své horní části a využita jako příjezdová komunikace pro některé RD, resp. dvojdomy. Ve své spodní části bude nadále umožňovat průchod územím směrem na tram zastávku, popř. průjezd stávajícím profilem.

Základní komunikační kostra řešeného území je proto napojena přednostně do ulice K Bucharce – návrhová kategorie MO2 8/5,5/50 a Pod Ještědem – návrhová kategorie MO2 8/5,5/50.

Vnitřní kostra lokality je navržena ve formě obytné zóny zdůrazněné zvýšenými přejezdovými prahy. Budou navrženy také další prvky pro zklidňování dopravy v podobě lokálního zúžení obytné zóny zelenými ostrůvky a návrhem zpomalovacích prahů, tzn. dodržování návrhové rychlosti 30 km/h.

Obytná zóna je navržena jako obousměrná v šířce uličního prostoru 8 m (šířka mezi ploty). Šířka komunikace je min. 3,5 m ve zklidněné části komunikace, tzn. pojezd pouze 1 vozidla, a min. 5,5 m v části pro vyhnutí 2 vozidel a v místě napojení obytné zóny na místní komunikaci III. třídy.

Krátký, v současnosti neprůjezdný úsek ulice Kozáková MO1 5/3,5/30 (spojující ulici Pod Ještědem s ulicí V Lukách), není možné za současné situace kompletně obousměrně zprůjezdnit. Severní polovina ulice bude rozšířena, aby byl zajištěn příjezd ke dvěma parcelám, a to v parametrech: minimální šířka uličního prostoru 8 m, šířka komunikace 3,5 m, návrhová rychlost 30 km/h. Jižní úsek cesty zůstane ve stávajícím profilu, popř. bude dle možností rozšířen, ale bude sloužit především jako pěší propojení k zastávce MHD.

Celá vnitřní dopravní kostra řešené lokality bude od napojovacích bodů provozována v režimu obytné zóny 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.

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 17 nových domů (z toho 6 už je v procesu výstavby). 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. Další 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, a spíš nepravděpodobné, 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.

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

Při stavebním uspořádání jako zóna „tempo 30“ nebo obytné zóny 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.

DOPRAVA V KLIDU

Trvalá odstavná stání a garáže residentů budou součástí objektů RD, resp. dvojdomů, nebo pozemků k nim příslušejících. Pro návštěvníky lokality bude na navržených komunikacích se zavedením režimu obytné ulice umožněno odstavení vozidel přímo v zálivech komunikace a kolem centrální návsí.

Na plochách pro bydlení se stanovuje požadavek zajistit pro obyvatele 1 stání / 60 m² CUP bytů v bytových domech + pro návštěvníky 1 stání / 600 m² CUP bytů, resp. 1 stání / 100 m² CUP bytů v rodinných domech + pro návštěvníky 1 stání / 1 000 m² CUP bytů v rodinných domech. (V souladu s platným ÚPML (03/2022))

dotčené plochy:

	počet jednotek	m ² /jednotku	m ² CUP celkem
188/4 (dvojdomy)	14	100	1400
188/4 (RD)	1	250	250
188/3	5	300	1500
43/2 + 43/3	1	170	170
43/1	1	200	200
43/12	1	200	200
celkem dotčená plocha územní studie			3720 m ²

Na parcele č. 188/3 jsou umístěna 4 návštěvníká stání, která pokryjí potřebu navrhovaných (již rozestavěných) budov na této parcele.

Pro zbytek dotčených ploch – tedy parcely 188/4, 43/1, 43/2, 43/3 a 43/12 – počítáme následovně:

vázaná	návštěvníká	celkem
22,2	2,22	24,42

Vázaná parkovací stání budou zajištěna vždy přímo na pozemku příslušného objektu.

Na dotčeném území navrhujeme 6 návštěvníkých stání, vždy po dvojici podél komunikace v různých místech řešeného území.

B.7.2. VODOVOD

BILANCE

Výpočet potřeby vody - Příloha č.12 Vyhlášky č.120/2011 Sb.:

spotřebitel	směrné číslo roční potřeby vody (m3.r-1)	počet spotřebitelů	potřeba l/den
je-li v bytě výtok, WC a koupelna (sprchový nebo vanový kout s průtokovým ohříváčem nebo elektrickým bojlerem)	35	75	7192
zahrady okrasné nebo osázené zeleninou	16	8	351
provozovna místního významu, kde se voda nepoužívá k výrobě	12	0	0
nespecifikované odběry vody	7	0	0
nefakturovaná voda (ztráty)	18.3	0	0
denní potřeba vody	99.3		7542
celková roční potřeba vody		2753	m3/rok

maximální denní potřeba vody

maximální hodinová potřeba vody

$Q_m =$

$Q \cdot k_d$

$Q_h =$

$Q_m \cdot k_h$

k_d

1.5

k_h

1.8

$Q_m(l.s-1)$

0.131

$Q_h(l.s-1)$

0.236

požární voda (rodinné domy a nevýrobní objekty (kromě skladů) do plochy $S < 120$)

$Q_p(l.s-1)$

4

celkem $Q_h(l.s-1)$

4.236

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 výtlačk vodovodu PE315.

Na vodovod LT 150 v ulici K Bucharce je možno provést napojení lokality, a to prodloužením vodovodního řadu PE d90 do řešeného území. Vzhledem k malému rozsahu navržené zástavby je kapacita stávající vodovodní sítě dostatečná.

Uliční řady budou realizovány z trubek plastových hladkých HDPE d90, jednotlivé vodovodní přípojky k RD, resp. dvojdomům budou provedeny v profilu PE d32. Některé přípojky budou muset mít věcná břemena na přechod přes sousední pozemek.

Vlastní napojení budovaných přípojek na nový veřejný vodovod bude řešeno v přímé trase navrtávacím pasem a zemním uzávěrem se zemní soupravou. Ukončení přípojky na pozemku RD, resp. dvojdomu, bude řešeno vodoměrnou šachtou za hranicí pozemku.

Na novém systému veřejného vodovodu budou podle sklonu vodovodu zřízeny v potřebném počtu provozní podzemní hydranty s patřičnou funkcí (kalník, vzdušník). Pro potřeby HZS je dle informace SČVK Liberec pokrýván sítí stávajících požárních hydrantů.

B.7.3. KANALIZACE

BILANCE ODPADNÍCH SPLAŠKOVÝCH VOD

Bilance odpadních splaškových vod odpovídá bilanci pitné vody.

Výpočet potřeby vody - Příloha č.12 Vyhlášky č.120/2011 Sb.:

spotřebitel	směrné číslo roční potřeby vody (m3.r-1)	počet spotřebitelů	potřeba l/den
je-li v bytě výtok, WC a koupelna (sprchový nebo vanový kout s průtokovým ohříváčem nebo elektrickým bojlerem)	35	75	7192
zahrady okrasné nebo osázené zeleninou	16	8	351
provozovna místního významu, kde se voda nepoužívá k výrobě	12	0	0
nespecifikované odběry vody	7	0	0
nefakturovaná voda (ztráty)	18.3	0	0
denní potřeba vody	99.3		7542
celková roční potřeba vody		2753	m3/rok

maximální denní potřeba vody

$Q_m =$

kd

$Q_m(l.s-1)$

$Q \cdot kd$

1.5

0.131

maximální hodinová potřeba vody

$Q_h =$

kh

$Q_h(l.s-1)$

$Q_m \cdot kh$

1.8

0.236

BILANCE DEŠŤOVÝCH VOD

Dešťové vody ze střechy jednotlivého objektu budou zachyceny v akumulární nádrži objemu 5,0 m³ s přepadem do terénu.

Dešťové vody z veřejných ploch zeleně a asfaltové komunikace budou zachyceny v retenční nádrži a regulovaně vypouštěny do vodního toku IDVT 10183739 ve správě Povodí Labe, s.p. Část dešťových vod bude přečerpávána do retenční nádrže.

Stanovení povoleného odtoku z území:

Plocha určená k zástavbě ... celkem 8722 m² 0,8722 ha

Přípustný odtok ... 3,0 l/s/ha

$Q_o = 0,8722 \times 3,0 = 2,6 \text{ l/s}$

Stanovení objemu retenční nádrže:

Povolený odtok do kanalizace

Povolený odtok do kanalizace $Q_o(Q_c^{**})$ **2.600** l/s stanoví správce toku, provozovatel kanalizace nebo příslušný úřad

Stanovení povrchového odtoku

Oblast:

Periodicita:

Komentář

Typ plochy -> součinitel odtoku ϕ	Odtok. souč. ϕ	Odvodňovaná plocha S [m]	S [ha]	Redukovaná plocha $S_r = S * \phi$	S_r [m ²]
zpevněné plochy, cesty / asfalt, bezspárý beton (0,9)	0.90	964	0.10	868	867.87
zahrady, louky, s odtokem do recipientu / strmá krajina	0.30	982	0.10	295	294.66
šikmá střecha / kov, sklo, břidlice, eternit (1,0)	1.00	0	0.00	0	0
šikmá střecha / kov, sklo, břidlice, eternit (1,0)	1.00	0	0.00	0	0
šikmá střecha / kov, sklo, břidlice, eternit (1,0)	1.00	0	0.00	0	0
Celkem				1162.53	1163

Výpočet potřebného retenčního objemu zasakovacího systému pro úhrny srážek dle návrhu normy ČSN 75 9010

Doba trvání deště T_c	min	5	10	15	20	30	40	60	120	
Návrhové úhrny srážek	mm	10.4	14.5	17.0	19.4	22.7	25.7	30.0	39.7	
Povrchový odtok $Q_d(Q_c^{**})$	l/s	40.3	28.1	22.0	18.8	14.7	12.4	9.7	6.4	
Retenční odtok $Q_r = Q_{d(o)} - Q_o - Q_v$	l/s	37.7	25.5	19.4	16.2	12.1	9.8	7.1	3.8	
Retenční objem $V = V_d - Q_{vsak} * T_c$	m ³	11.6	15.7	17.9	20.0	22.3	24.3	26.3	28.5	
Doba trvání deště T_c	hod	4	6	8	10	12	18	24	48	72
Návrhové úhrny srážek	mm	48.7	57.8	66.8	75.8	84.9	99.1	103.7	155.7	178.8
Povrchový odtok $Q_d(Q_c^{**})$	l/s	3.9	3.1	2.7	2.4	2.3	1.8	1.4	1.0	0.8
Retenční odtok $Q_r = Q_{d(o)} - Q_o - Q_v$	l/s	1.3	0.5	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Retenční objem $V = V_d - Q_{vsak} * T_c$	m ³	20.5	12.6	4.6	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

Červené hodnoty uvedené v tabulce jsou zobrazeny v grafu

Stanovení retenčního objemu

Vypočteno pro T_c :

Retenční objem V: **28.5 m³**

Doba prázdnění RN: **3 hod**

Navržena je podzemní prefabrikovaná retenční nádrž objemu **30 m³**.

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

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 PE d80 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, resp. dvojdomů, a potrubím PE d80 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 tlakovými kanalizačními přípojkami, které budou napojeny na novou veřejnou tlakovou kanalizaci. Nové tlakové kanalizační přípojky budou provedeny z PE d63.

V návaznosti na soukromá majetkoprávní jednání je možný i odvod splaškových vod z etapy 2 gravitační stokou směrem na východ, kde bude po průchodu přes pozemek 189/8 kanalizace napojena na stávající řad v ul. Stará Ještědská, tomu by pak byl přizpůsoben i způsob napojení jednotlivých nemovitostí.

Dešťové vody by měly být likvidovány v souladu s platnou legislativou, tj. na každé parcele přednostně vsakovány, pokud to hydrogeologické podmínky dovolí. V našem případě na základě hydrogeologického posouzení není možné provést vsakování. Dešťové vody z RD, resp. dvojdomů, budou akumulovány v nádrži umístěné na pozemku RD, resp. dvojdomů, s druhotným využíváním k zálivce. Bezpečnostní přepady z těchto nádrží budou vyvedeny na terén do zeleně. Vzhledem k reliéfu terénu nelze zaústit veškeré přepady z akumulačních nádrží do dešťové kanalizace.

Dešťová kanalizace je navržena pro odvedení dešťových vod z nových komunikací, zpevněných ploch a veřejné zeleně. Dešťové stoky budou odvádět veškeré povrchové vody z komunikací přes retenční nádrž s regulovaným odtokem do místní vodoteče IDVT 10183739. Výústní objekt dešťové kanalizace do vodoteče bude opevněn kamenem uloženým do betonu. Potrubí bude opatřeno zpětnou klapkou.

Pro část areálové komunikace tvořící východní smyčku, kterou nelze gravitačně napojit do retenční nádrže, bude zřízena čerpací stanice s akumulací. Čerpací stanice bude umístěná na pozemku objednavatele ve veřejné zeleni.

Retenční nádrž objemu 30 m³ je navržena při jižní hranici zástavby viz výkres 03 „Koordinace inženýrských sítí“, bude sloužit k regulovanému odtoku do vodoteče.

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

Nová kanalizace pro řešené území bude provedena z trub DN300 u gravitačních stok a PE d90, d63, d50 u tlakových rozvodů. Potrubí bude uloženo v nově navržených komunikacích v souběhu s ostatními vedeními technické infrastruktury. 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.

B.7.4. ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ – SILNOPROUD

STÁVAJÍCÍ ZAŘÍZENÍ SPOLEČNOSTI ČEZ-DISTRIBUCE, A.S.

Východně řešeného území probíhá v severojižním směru páteřní dvojvedení 110 KV do transformovny Ostašov bez omezujícího vlivu na využití lokality. Napříč řešeným územím prochází páteřní 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, resp. dvojdomů, navýšení soudobého příkonu elektrické energie o cca 144 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 žádosti 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 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 je možné 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.

B.7.5. 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

Dotčené území bude zásobováno plynem pouze částečně.

Severní část území (parc.č. 188/3), kde je výstavba již zahájena, s výstavbou nového plynovodu počítá. Odpovídající dokumentace byla součástí předchozí změny územní studie (07/2018) i společného povolení.

V rámci centrální části území, (parc. č. 188/4), výstavba nového plynovodu plánována není. Na rozmezí bude vedení plynu příslušně ukončeno.

OCHRANNÁ A BEZPEČNOSTNÍ PÁSMA

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

B.7.6. 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, resp. dvojdomů, 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.

B.7.7. 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.

B.8. VYMEZENÍ POZEMKŮ PŘÍPUSTNÝCH PRO DOBÝVÁNÍ LOŽISEK

V řešeném území se nepředpokládá dobývání ložisek.

B.9. VYMEZENÍ POZEMKŮ VPS A ASANAČNÍCH ÚPRAV

Řešení studie je v souladu se zadáním v kontaktu s veřejně prospěšnou stavbou vymezenou v platném ÚPML (03/2022)

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

v ÚP:

07-Jihozápad

VT-7.2.IK hlavní uliční stoka Horní Hanychov (k Bucharce)

B.10. ETAPIZACE

Změna územní studie je vyvolána potřebou umístění nové zástavby RD, resp. dvojdomů, 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 (03/2022), je možné tuto zástavbu po získání příslušných povolení a vložení územní studie do evidence územně plánovací činnosti realizovat.

Principiální dopravní napojení lokality na vyšší dopravní kostru Liberce je vyřešeno v napojení na stávající ulice K Bucharce a Kozáková. Nově navrhované pozemky určené územní studií pro obytnou zástavbu jsou nicméně podmíněné 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.

B.11. NÁVRH ŘEŠENÍ POŽADOVKŮ CIVILNÍ OCHRANY

Ve studii se nestanoví detailní řešení požadavků civilní ochrany, všechna případná opatření budou vycházet z platného ÚPML (03/2022).

- 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.

B.12. VYHODNOCENÍ DŮSLEDKŮ ŘEŠENÍ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ, ZPF A PUPFL

Lokalita K Bucharce je územní studii řešena komplexně se zpracováním 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.

Rozptýlení zástavby zajištěním 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 návrh úpravy studie vymezuje:

17 785 m ²	ploch pro bydlení (rozvojových)
1560 m ²	ploch komunikací
1523 m ²	ploch sídelní zeleně
0 m ²	ploch vodních

Před navrhovanou úpravou:

17 169 m ²	ploch pro bydlení
1601 m ²	ploch komunikací
1833 m ²	ploch sídelní zeleně
203 m ²	ploch vodních

B.13. 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.

C. ČÍSELNÉ ÚDAJE

Zahrnuty v jednotlivých kapitolách.

D. REGULATIVY

D.1. 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	
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:
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 přílehlých ploch	
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:
intenzivně upravená rekreační zeleň – parkové úpravy krajinná 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	souvisí 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	

D.2. 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, zakres objektů ve výkresu 02 Komplexní urbanistický návrh vč. regulací je pouze ilustrační,
- 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. Přesné vymezení regulačních čar viz výkres 02.
- Regulační čáry se vždy počítají od skutečné hranice pozemku, nikoli podle výkresu, který je orientační.
- na každém pozemku pro výstavbu RD může být umístěn jeden rodinný dům, popř. dvojdům, minimální odstup sousedních rodinných domů se určuje na 7 m,
- na pozemcích v centrální části území (parc.188/4) jsou přípustné dvojdomy. Stavby musí navazovat stěnou, resp. svou hmotou, s tím, že mohou být odlišně vysoké, zejména s ohledem na terén. Musí mít jednotný charakter. Regulace musí objekt plnit jako celek. Např. výměry pozemku (zastavěnost, zeleň) musí stavba splnit jako kompletní hmota obou částí dvojdому (tedy koeficient musí vyjít pro obě poloviny dohromady, nikoliv zvlášť). Odstupové vzdálenosti v případě dvojdому platí pouze po obvodu parcely, nikoliv na jejich společné hranici
- Při respektování regulativů odstupů od hranic parcel je možné jednotlivé pozemky slučovat popř. dělit. Odstupy se vždy vztahují k aktuální situaci parcelace.
- výměra části pozemku, která může být zastavěna nadzemními stavebními objekty, je stanovena koeficientem Kn daným 4. znakem regulačního kódu,
- zároveň musí každý jednotlivý objekt vyhovět zastavěnou plochu do max. 250 m².
- výměra části pozemku, která musí být zachována jako zeleň, je stanovena koeficientem Kz daným 5. znakem regulačního kódu,
- výměra pozemku zbývající do 100% může být zpevněna komunikacemi apod.,
- objem staveb vyplývá z výměry pozemku, koeficientu Kn, a výšky v metrech dané 3. znakem regulačního kódu,
- tvar objektů RD, resp. dvojdómů, se podrobněji definuje s tím, že objekty v jednotlivých úsecích uličních prostorů by měly mít takto určený jednotný charakter:
 - o parcely po vnější hranici lokality – tzv. stabilizované plochy, konkrétně: 5.B.9.20.60, 6.B.9.20.60, 7.B.9.20.60, 7.40.1.B.9.20.60, 7.40.2.B.9.20.60 a parcelní číslo 40/4
 - sklon sedlových střech 35 – 45°, pultových střech 10 – 20° 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 02),
 - nepřípustnost výrazných barevných odstínů omítek, nevztahuje se na povrchy z přírodních materiálů v přirozeném ztvárnění,
 - materiálové ztvárnění oplocení do veřejných prostranství bez podezdívky s průhledností min 20 % (nevztahuje se na živé ploty),
 - o parcely uvnitř lokality – tzv. rozvojové plochy, konkrétně: 7.40.3.B.9.20.60, 7.40.4.B.9.20.60 a 7.40.5.B.9.20.60, kromě parcelního čísla 40/4
 - symetrické sedlové střechy na hlavním objektu, ploché nebo pultové střechy jsou přípustné u doplňkových funkcí, např. garáž nebo zahradní domek
 - sklon sedlových střech 35 – 45°, pultových střech 10 – 20° jednotná barevnost krytiny (nepřipouští se bungalovy a srubové stavby),
 - poměr stran 1:1,5 až 1:2,5 (viz orientační zobrazení ve výkresu 02),
 - kolmá orientace k uliční frontě (viz. výkres 02): buď štítovou nebo okapní stranou domu
 - dodržování regulačních čar
 - nepřípustnost výrazných barevných odstínů omítek, nevztahuje se na povrchy z přírodních materiálů v přirozeném ztvárnění,
 - materiálové ztvárnění oplocení do veřejných prostranství bez podezdívky s průhledností min 20% (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,
- podél páteřní komunikace bude umístěna jednostranná alej stromů, nekolidující s ochrannými pásmy nadřazené infrastruktury, resp. s uložením místních inženýrských sítí, ani s vjezdy na stavební pozemky.
 - o z umístění jednostranné aleje při jižní straně komunikace na parcele 188/4 vyplývá specifický odstup nově navržených staveb od komunikace (viz výkres 02 regulace):
 - při severní straně komunikace je odstup stavby od veřejného prostranství 5 m (volná stavební čára)

- při jižní straně komunikace (zde je umístěna alej) je odstup stavby od veřejného prostranství určen 6 m (pevná stavební čára)
 - dotčené objekty musí dodržovat uliční čáru (viz výkres 02 regulace) ke které se musí kolmo orientovat buď štítovou nebo okapní hranou domu.
- navržené objekty budou umístovány v dostatečné vzdálenosti od stávajících hodnotných vzrostlých soliterních dřevin (v lokalitě minimum) a soukromé zahrady budou doplněny o další solitéry a skupiny dřevin v návaznosti na původní porosty.

E. PLÁN ORGANIZACE VÝSTAVBY

Zástavba lokality nepředstavuje 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.

Vzhledem ke zpřehlednění majetkových poměrů a záměrů objednavatele bude cílem větší část výstavby závislé na vybudování komunikací a další infrastruktury prováděná v jedné fázi, s ohledem na napojení se na již probíhající výstavbu.

V každém případě je při výstavbě potřeba dodržovat následující zásady:

- každý pozemek musí být při kolaudaci RD, resp. dvojdomu, 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 (možné bez finální vrstvy), přitom jednosměrné úseky lze do realizace uceleného systému dočasně užívat jako obousměrné
- každý pozemek musí být při realizaci RD, resp. dvojdomu, napojen na stávající, resp. nově vybudovanou technickou infrastrukturu plnohodnotnou částí navrženého komplexního systému dle PD zpracované pro celou lokalitu od příslušného napojovacího bodu k místu připojení RD, resp. dvojdomu, 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 v maximální míře omezen po celou dobu výstavby RD, resp. dvojdomu,
- 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, resp. dvojdomu, 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, resp. dvojdomů, nebudou žádná tato opatření nutná - stavby se budou provádět na pozemcích jednotlivých stavebníků,
- důvody pro stanovení speciálních podmínek pro provedení stavby nejsou známé.

Ve výkresu etapizace jsou jednotlivé etapy, které je nutno respektovat při územním řízení, znázorněny barevně viz výkres 05 - etapizace

- zelená _ etapa 0
 - o 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
 - o etapa 1 výstavby RD, která již probíhá
 - v severní části řešeného území u ulice K Bucharce (parc.č.188/3)
 - podmíněná výstavbou poloviny komunikační sítě v lokalitě vč. do nich umístěné příslušné infrastruktury
 - a v jižní části (parc.č.40/4)
 - bez podmínek, napojená na stávající ulici V Lukách.
- oranžová _ etapa 2
 - o etapa 2 výstavby RD, resp. dvojdomů, ve středu řešeného území v prodloužení ulice Pod Ještědem
 - o podmíněná výstavbou poloviny komunikační sítě vč. do nich umístěné příslušné infrastruktury
- růžová _ etapa 3
 - o etapa 3 výstavby RD v jihozápadním cípu řešeného území, mezi ulicemi Pod Ještědem a V Lukách
 - o podmíněná výstavbou příslušné dopravní i technické infrastruktury umístěné v stávající místní komunikaci (bezejmenná, prodloužená ulice Kozáková), která musí být pro tuto etapu zlegalizována a zprůjezdněna k dotčeným parcelám

- červená
 - o vytvoření veřejného prostoru ve středu území jako etapa podmiňující dokončení lokality
 - o veřejně prospěšné využití: vzrostlá vegetace, náves jako malé centrum řešené lokality, kde bude možné umístit například dětské hřiště, grilování případně altán
- šedá šrafa
 - o zástavba pozemku parc.č.43/12
 - vzhledem ke své poloze je podmíněná zajištěním příjezdu přes sousední pozemky, např. věcným břemenem nebo jinou dohodou
 - o není zásadní pro dokončení lokality