



# ÚZEMNÍ STUDIE

## LOKALITA RŮŽODOL I. PARTYZÁNSKÁ - OSTAŠOVSKÁ

ZPRACOVATEL: ATELIER 4 S.R.O. - ING.ARCH.J.FALTEJSEK - ČERVEN 2015

# LOKALITA RŮŽODOL I PARTYZÁNSKÁ - OSTAŠOVSKÁ

## ÚZEMNÍ STUDIE

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

Objednatel: Centrum Nové Minkovice s.r.o, Pražská č.p.13/19, 460 07 Liberec 7

Zhotovitel: ATELIER4 s.r.o.  
autor řešení: Ing.arch.Josef Faltejsek  
spolupráce: Ing.Pavel Zemler  
Ing.Josef Koblíček

Datum: červen 2015

## OBSAH STUDIE

### A. Textová část

1. Vymezení řešeného území
2. Cíle řešení
3. Specifické charakteristiky řešeného území
4. Vazby řešeného území na širší okolí
5. Limity využití území
6. Návrh urbanistické koncepce
7. Regulační podmínky plošného a prostorového uspořádání
8. Návrh řešení dopravní a technické infrastruktury
9. Návrh řešení občanského vybavení, veřejných prostranství a veřejné zeleně
10. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření
11. Etapizace
12. Údaje o počtu listů územní studie a počtu výkresů k ní připojené grafické části
13. Odůvodnění

### B. Grafická část

Situace širších vztahů	1 : 10 000
Hlavní výkres - situace	1 : 2 000
Doprava, inženýrské sítě	1 : 2 000
Inženýrské sítě	1 : 2 000
Etapizace – situace	1 : 2 000

## **A. TEXTOVÁ ČÁST**

## 1. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ:

Řešená lokalita se nachází v katastrálním území Růžodol I. Je vymezena ze S a SV ulicí Ostašovskou, z JV ulicí Partyzánskou, z JZ a SZ plochou dnešního letiště.

Z hlediska požadované podrobnosti zpracování studie bylo území rozděleno na 3 části – 1. etapa, 2. etapa a širší řešené území ( viz. grafická část ):

Plochy 1. a 2. etapy jsou dle platného územního plánu města Liberec „přestavbové plochy smíšené ostatní“ (služby obchod a drobná výroba) a na nich bylo dle zadání požadováno podrobné řešení.

Širší řešené území zahrnuje plochy libereckého letiště, plochy zeleně, VKP Opičák, útulek Archa a kynologickou základnu Policie ČR. Zde bylo zadáním požadováno pouze řešení základních vazeb a širších souvislostí.

## 2. CÍLE ŘEŠENÍ:

Cíle řešení byly stanoveny v „Zadání územní studie - lokalita Růžodol I. Partyzánská – Ostašovská“, které zpracoval Magistrát města Liberec, Odbor hlavního architekta, oddělení územního plánování v únoru 2015.

Cílem územní studie bylo posoudit, prověřit a navrhnout možná řešení uvedené lokality. Studie měla řešit území komplexně - s požadavky na územně technická a organizační opatření nezbytná k dosažení optimálního uspořádání a využití území

Pořízení územní studie bylo vyvoláno potřebou umístění nové zástavby, či nových činností (využití) v lokalitě. Studie měla za cíl posoudit vhodnost i těchto konkrétních záměrů, s vazbou na širší území a územní plán města Liberce.

Vazba na územní plán města Liberce:

Předkládaná studie musela vycházet z platného územního plánu města Liberec z roku 2002. Současně musela reagovat i na zatím neschválený návrh nového územního plánu ( SAUL ing.arch.Plašil ). Studie mohla navrhnout i jiné vhodné řešení odlišné od řešení v územních plánech ( členění území, funkční využití, koeficient zastavění apod. ), ale s odpovídajícím zdůvodněním. V případě, že toto odlišné řešení bude schváleno, stane se podkladem pro nový územní plán.

( Cíle řešení podrobněji – viz.zadání ).

## 3. SPECIFICKÉ CHARAKTERISTIKY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ:

Jedná se o území relativně plošně rozsáhlé a funkčně velice nejednotné - s více odlišnými funkcemi využití jednotlivých partií. Totéž lze konstatovat i o majetkoprávních vztazích – pozemky v území vlastní mnoho různých majitelů s odlišnými záměry a plány pro současné i výhledové řešení.

V současné době území působí značně neurbanizovaně a roztržitě, stávající zástavba ve velké části architektonicky i technicky nekvalitní.

Území si lze rozdělit na tyto části:

a) Zóna drobných služeb při ulici Ostašovské ( etapa 1 ):

Jedná se o menší provozovny služeb a drobné výroby na pozemcích různých majitelů ( bývalé zahradnictví, likvidace osobních aut, kavárna, drobná výroba ), s vysokým procentem zastavěných a zpevněných ploch.

b) Pás dnes nevyužívaných pozemků při ulici Partyzánské ( etapa 2 ):

Pozemky dříve vlastnilo v plném rozsahu ministerstvo obrany, dnes cca polovina je v soukromém vlastnictví. Zástavbu tvořily vojenské objekty (většinou s lehkou konstrukcí),

převážná část je již dnes zdemolována, ponechané stavby jsou využívány. Velká část plochy je v současné době pokryta náletovou zelení.

c). Zóna pozemků přiléhajících k letišti ( částečně 2. etapa, částečně širší řešené území )  
Pozemky jsou dnes částečně zastavěné stavbami různých tvarů, velikostí, funkcí a stavebního stavu. Část ploch a budov je využívána pro potřeby letiště či s provozem letiště souvisí ( hangár, záchranná služba, meteostanice ). Požární nádrž, která se zde též nachází, již svému účelu neslouží a byla ze systému požární ochrany vyjmuta.

d) Vnitřní plochy řešené lokality ( širší řešené území ):

V partiích více přiléhajících k ulici Ostašovské jsou plochy ne příliš intenzivně zastavěny ( drobná výroba, kynologická základna České policie, veterinární klinika a objekty útulku zvířat Archa ). V partiích blízcích se k letišti jde převážně o volné nezastavěné pozemky

e) . Plochy zeleně v SZ části lokality ( širší řešené území ):

Jedná se o souvislou plochu pokrytou z velké části vysokou vzrostlou zelení. Většinu území zabírá VKP Opičák s tzv. "nebeskými rybníčky".

#### **4. VAZBY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ NA ŠIRŠÍ OKOLÍ:**

Na severní straně řešená lokalita přímo přiléhá k nákupní zóně Sever – konkrétně za ulicí Ostašovskou byl postaven nákupní dům Decathlon s rozlehlým parkovištěm.

Na severovýchodní straně za ulicí Ostašovskou se v sousedství nachází plocha zástavby rodinných domů.

Jihovýchodně přes ulici Partyzánskou k lokalitě přiléhá areál Gymnázia F.X.Šaldy, opět zástavba rodinných domů a v části nejbližší k letišti stávající průmyslová zóna.

Jihozápadním sousedem řešené lokality je plocha letiště.

#### **5. LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ:**

Limity využití řešeného území tvoří existence inženýrských sítí, které v řešeném území leží a další zákonné limity vyplývající z ÚAP.



## 6. NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE:

Navržená urbanistická koncepce vychází z výše popsaných charakterů jednotlivých částí lokality. Respektuje z velké části platný územní plán, ale především ve středních partiích území rozšiřuje plochy zástavby v intencích návrhu nového územního plánu.

Dopravní obslužnou kostrou řešené lokality i nadále budou tvořit především ulice Ostašovská a Partyzánská, které území lemují na severní a jihovýchodní straně. Provoz na ulici Ostašovské by se však postupně měl zklidňovat a především těžkou nákladní dopravu směrem k letišti a průmyslové zóně ( stávající i navrhované ) by měla převzít nová, ve studii navrhovaná obslužná komunikace, která lokalitu příčně protíná ( podrobněji viz.stať doprava ).

Ve studii je navrhováno takovéto funkční využití jednotlivých partií řešeného území ( rozdělení do etap dle zadání ):

### **Řešené území 1.etapa:**

#### Zóna služeb a drobné výroby

V návrhu zůstává v podstatě zachováno současné funkční využití území. Vzhledem k majetkové roztržičnosti, způsobu dnešního využívání a procentu zastavěných a zpevněných ploch se nedá reálně uvažovat o zásadní změně využití této partie území. Navrhovanému funkčnímu využití odpovídá i umístění u rušné dopravní tepny ( ulice Ostašovská ) a nákupní zóny ( Decathlon ). V partii, kde se navrhovaná zóna služeb a drobné výroby přibližuje zástavbě rodinných domů, studie navrhuje řešení pásu ochranné zeleně š.10m ( podél ulice Ostašovské ), který vhodně obě funkce oddělí. Dopravní obsluha jednotlivých bloků bude i nadále realizována z ulice Ostašovské – samostatnými sjezdy v podstatě dnešním situování.

### **Řešené území 2.etapa:**

#### Parková plocha:

V souladu s návrhem nového ÚPML je u křižovatky ulic Ostašovské a Partyzánské řešena parková plocha, která bude vytvářet veřejný prostor ( náměstí ) naproti budově Gymnázia F.X.Šaldy.

#### Bydlení:

Na pozemcích podél ulice Partyzánské, které dnes vlastní Ministerstvo obrany, je ve studii zcela nově navrhována plocha pro bydlení. To je uvažováno v menších bytových domech ( 3 nadzemní podl.+ukončující ), např.ve formě viladomů. Funkce bydlení je zde vhodná vzhledem k sousedství plochy rodinných domů ( naproti přes ulici Partyzánskou ), uvažovanému postupnému zklidňování ulice Partyzánské i navrhovanému systému zeleně na severní straně.

Dopravně je plocha obsluhována z ulice Partyzánské pomocí struktury účelových vnitřních komunikací, které musí zaručit i pěší prostupnost mezi Partyzánskou ulicí a vnitřními plochami řešené lokality.

#### Průmyslové a skladové plochy:

Ostatní řešené plochy při ulici Partyzánské jsou ve studii nově určovány pro funkci výroby a skladování. Takovéto využití částečně umožňovalo i zařazení dle platného územního plánu ( plochy smíšené ostatní ), tam to bylo ale s plošnými a funkčními omezeními. Nové funkční zařazení považujeme za vhodné – plochy přímo navazují na stávající průmyslovou zónu na opačné straně ulice a obecně rozšiřují možnosti pro řešení průmyslu v Liberci jako takovém ( v současné době je průmyslových rozvojových ploch v Liberci nedostatek ).

Obslužná doprava k této nové průmyslové zóně nebude zatěžovat stávající zástavbu podél ulice Partyzánské ( rodinné domy, Gymnázium ), protože bude vedena novou navrhovanou obslužnou komunikací, která odbočuje z ulice Ostašovské v prostoru

nad Decathlonem a prochází napříč řešenou lokalitou. ( Výstavba v řešené průmyslové zóně bude realizací nové komunikace podmíněna ). Ulice Partyzánská bude pro těžkou dopravu využívána pouze v části přiléhající k letišti, kde je se dnes nachází průmysl i na protější straně.

Pro odclonění průmyslových ploch od sousedících ploch pro bydlení ( stávající RD, navrhované bytové domy ) je ve studii navržen ochranný pás zeleně šířky 12, respektive 15 m.

### **Širší řešené území:**

#### Památník:

V roce 2014 byla zahájena ideová příprava realizace Památníku zajateckého tábora Liberec a pro toto zařízení byla předběžně vybrána plocha v námi řešené lokalitě při ulici Ostašovské. Navrhované situování považujeme za možné. Jde místo na rozhraní využívaných ploch a plochy zeleně ( Opičák ), pro veřejnost dobře dopravně dostupné z ulice Ostašovské. Oproti původnímu návrhu ( Archa 13, 09/2014 ) však plochu památníku odsunujeme dále od ulice Ostašovské a vytváříme i dilatační pás zeleně směrem k využívanému území ( výroba ) a k vnitřní obslužné komunikaci.

#### Plochy se smíšenými funkcemi:

Tyto plochy se nacházejí ve střední partii řešeného území. Zástavba je dnes urbanisticky neurčitá, funkčně různorodá ( výroba, kynologická stanice Policie ČR, útulky pro zvířata. )

Studie předpokládá možný další rozvoj těchto ploch, případně i se změnou využívání. Zásadnější investice by však již byly podmíněny realizací navrhované nové obslužné komunikace ( nebo alespoň odpovídající části z ní ). Rozšíření zastavitelných ploch je v souladu se záměry nového ÚPML.

#### Rozšíření průmyslové zóny:

Dnes nezastavěné pozemky ve střední partii území přiléhající k letištním plochám jsou ve studii v souladu se záměry nového ÚPML věnovány funkci výroba, skladování. Plochy vhodně doplňují již popisované části průmyslové zóny, vazba na letiště je pozitivní pro obě funkce. Výstavbu na těchto plochách ale podmiňuje realizací dopravní PI.

#### Plochy letiště:

Dle dostupných informací funkce letiště v Liberci zůstane zachována i do budoucnosti. Je proto nutné pro letištní funkce i nadále v souladu s oběma verzemi ÚPML rezervovat nejen vlastní vzletovou plochu, ale i plochy pro zázemí letiště, které se nacházejí i na námi řešeném území. Studie tyto plochy plně respektuje. Nově navržené trasování příčné obslužné komunikace pro těžkou dopravu na rozhraní mezi průmyslovou zónou a plochami zázemí letiště je přínosné pro obě funkce. Studie předpokládá možnost vytvoření nástupního uzlu pro osobní dopravu na letiště v místě propojení nové obslužné komunikace na ulici Partyzánskou.

#### Plochy zeleně:

Studie plně zachovává plochy vysoké zeleně v severní části území ( tzv.Opičák ). Ve vnitřní části území je navržen jakýsi kompromis mezi platným územním plánem, který ponechává velký rozsah vnitřních zelených ploch a návrhem nového územního plánu, který všechny tyto vnitřní zelené plochy skrývá do koeficientu zeleně zastavitelných ploch. Ve studii je na rozhraní funkčních ploch zachováván pás rekreační zeleně, který vhodně doplňuje plochy Opičáku a zajišťuje i příčnou průchodnost územím pro pěší provoz.



## 7. REGULAČNÍ PODMÍNKY PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

### Funkční regulativy, výškové hladiny, koeficienty:

Zpracovaná studie se musela vyrovnat s problémem, že zpřesňuje platný územní plán z roku 2002, zároveň však musela reflektovat návrh územního plánu nového. Obě verze územního plánu však používají jiné názvy pro jednotlivá funkční využití. Protože má být územní studie následně podkladem pro úpravy nového územního plánu, používáme většinou tedy jeho terminologii. Pro ujasnění pojmů uvádíme i odpovídající názvy funkcí z územního plánu původního ( ty, které se v řešeném území vyskytují ). Jde však o shodu pouze přibližnou, podmínky pro využití se nepřekrývají zcela. Je proto nutno realizovatelnost staveb na jednotlivých plochách posuzovat dle podmínek, popsanych ve stati ETAPIZACE.

### **Označení funkčních ploch dle ÚPML:**

<i>způsob využití dle návrhu nového ÚPML</i>	<i>dle platného ÚPML</i>
plochy smíšených aktivit (A)	plochy smíšené ostatní (SS) - služby, obchod, drobná výroba
plochy pro bydlení (B)	
plochy občanského vybavení (O)	plochy veřejné vybavenosti (OV)
plochy výroby a skladování (E)	plochy pracovních aktivit (VD) - drobná výroba, sklady, živnostenské provozovny, stavebnictví
plochy dopravní infrastruktury silniční (M)	plochy dopravy a dopravní vybavenosti
plochy dopravní infrastruktury letecké (F)	plochy dopravy a dopravní vybavenosti - letiště

### **Řešené území je rozděleno do těchto regulačních bloků s přiřazenými regulativy:**

<i>Řešené území</i>	<i>regulační blok</i>	<i>funkce</i>	<i>výměra m<sup>2</sup></i>	<i>kapacita návrh (max.zastav. plocha)</i>	<i>Regulativy: podlaží .koeficient zastavěnosti .koeficient zeleně</i>
1.etapa	1.1.	plochy smíšených aktivit (A)			3.35.25
	1.1.1		8 808 m <sup>2</sup>	2 383 m <sup>2</sup>	
	1.1.2		5 336 m <sup>2</sup>	1 867 m <sup>2</sup>	
	1.1.3		2 442 m <sup>2</sup>	855 m <sup>2</sup>	
	1.1.4		9 193 m <sup>2</sup>	3 217 m <sup>2</sup>	
	1.1.5		1 591 m <sup>2</sup>	556 m <sup>2</sup>	
2.etapa	2.1	zeleň ( Z )	4 637 m <sup>2</sup>		
	2.2	plochy pro bydlení (B)	19 024 m <sup>2</sup>	4 756 m <sup>2</sup>	3.25.50
	2.3	plochy výroby a skladování (E)	31 283 m <sup>2</sup>	12 513 m <sup>2</sup>	3.40.30
širší řeš. území	3.1	plochy dopravní infrastruktury letecké (F)			3.30.30
	3.2	plochy výroby a skladování (E)	28 024 m <sup>2</sup>	11 209 m <sup>2</sup>	3.40.20
	3.3	plochy smíšených aktivit (A)			3.30.40
	3.4	plochy smíšených aktivit (A)			3.30.40
	3.5	plochy smíšených aktivit (A)			3.30.40
	3.6.	plochy občanského vybavení (O)			3.20.50
	3.7	zeleň (Z)			
	3.8	zeleň (Z)			

### **Ostatní 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 počet podlaží, maximální koeficient zastavění nadzemními stavbami  $K_n$ , minimální koeficient zeleně  $K_z$ , výměra plochy a kapacita daná  $m^2$  zastavěné plochy objektů
- možné situování objektů je limitováno prostřednictvím navržených regulačních čar. Regulační čáry pevné určují uliční čáru, nová zástavba by tuto hranici měla naplňovat. Regulační čáry otevřené určují minimální odstup staveb od sousedních pozemků a vymezují i nezastavitelné koridory pro řešení vnitřní obslužné dopravy. Tyto otevřené čáry nemusí být naplněny.
- určujícím typem zástavby ploch smíšených aktivit (A) jsou objekty, jejichž funkce bude v souladu s podmínkami využití dle platného územního plánu (SS), resp. návrhu územního plánu (A) – podrobněji viz. etapizace. Předpokládáme zástavbu převážně 1 – 2 podl. objekty, maximální výška objektů 3 podl.+ ukončující ( bude řešena spíše výjimečně ). Dané území nevyžaduje omezení využitelných funkcí nad standard daný ÚPML.
- určujícím typem zástavby na části ploch pro bydlení ( B ) jsou malé bytové domy ( tzv. "viladomy" ) s cca. 8-11 bytovými jednotkami ve třech nadzemních a jednom zakončujícím podlaží (ve vhodných podmínkách je možné terasové uspořádání). Je možné spojení s občanským vybavením v podlaží navazujícím na veřejné prostranství. Není vyloučena i jiná formy bytových domů ( deskový apod. )
- určujícím typem zástavby ploch výroby a skladování (E) jsou objekty, jejichž funkce bude v souladu s podmínkami využití návrhu územního plánu (E). Předpokládáme zástavbu převážně 1 podlažními výrobními či skladovými halami, s maximální výškou odpovídající podlažnosti 3 podl.+ ukončující.
- odstavování osobních automobilů na ploše pro bydlení bude řešeno na vlastním pozemku, případné garáže budou umístěny v 1. nadzemním nebo 1. podzemním podlaží (nepřipouští se samostatné ani přistavěné garáže)
- odstavování osobních automobilů na plochách smíšených aktivit (A) a výroby a skladování (E) bude řešeno na vlastním pozemku. Dopravní plochy ( parkování, zásobovací dvory ) budou na pozemcích situovány tak, aby svým provozem nerušily zóny bydlení
- při návrhu veřejných komunikací bude pamatováno na řešení potřebného počtu parkování návštěvníků lokality, kteří nebudou moci využívat vázaná parkovací stání na soukromých plochách
- stanoviště popelnic budou řešeny na vymezených stanovištích, které budou řešeny na pozemcích investorů ve vazbě na veřejné obslužné komunikace. Umístění stanoviště pro sběr tříděného odpadu bude řešeno operativně dle postupu zástavby lokality
- výška a hmota objektů bude respektovat okolní zástavbu, nepřijatelné jsou výškové a hmotové dominanty narušující architektonický charakter území a významné průhledy.

## 8. NÁVRH ŘEŠENÍ DOPRAVY, TECHNICKÉHO, OBČANSKÉHO VYBAVENÍ:

### Doprava:

#### **Stávající stav:**

##### Širší dopravní vztahy:

Z hlediska širších dopravních vztahů je řešené území komunikačně napojené především prostřednictvím ulice Ostašovské, a to:

- z východní strany odbočením z ulice Londýnské a přejezdem ulice přes silnici I/35
- ze západní strany sjezdem ze silnice I/35, ulicí Sousedskou kolem obchodně průmyslové zóny Liberec Sever na okružní křižovatku nad parkovištěm Decathlonu. Tento směr napojení bude dominantní a to i pro těžkou nákladní dopravu (zásobování průmyslové zóny a letiště)

##### Stávající komunikační síť:

Stávající kostru sítě řešené lokality dnes tvoří komunikace celoměstského významu Ostašovská a Partyzánská, které lemují území ze severní, severovýchodní a jihovýchodní strany. Tyto dvě komunikace dnes zprostředkovávají téměř veškerou dopravní obsluhu území. Výjimku tvoří místní slepá komunikace propojující ulici Ostašovskou s kynologickým střediskem Policie ČR a účelová obslužná komunikace vedoucí po hranici letištní plochy.

#### **Návrh:**

##### Úpravy stávajících obslužných komunikací:

Ulice Ostašovská a Partyzánská budou i nadále tvořit hlavní páteřní obslužné komunikace lokality. Kategorizace komunikací zůstane i ve výhledu jako v současném stavu (Ostašovská – místní komunikace 2.třídy a Partyzánská – místní komunikace 3.třídy), byť by výhledově mělo dojít k dílčímu zklidnění ulici Partyzánské (viz.dále). Koridor obou komunikací je dnes vymezen hranicemi soukromých pozemků (Ostašovská cca 9,5 – 10m, Partyzánská cca 11,5 – 13,5m). Výsledná šířka komunikací by měla být 6,5 m, na straně směrem do řešené lokality v úsecích podél ploch pro výstavbu by měl být řešený chodník pro pěší šířky min.1,5 – 2 m. Při návrhu úprav ulice Partyzánské by mělo být zvaženo možné bezpečné vedení cyklistické dopravy, předpokládáme pruhu pro cyklisty v hlavním dopravním prostoru.

Ve výhledu by měl být upraven tvar křižovatky ulic Ostašovské a Partyzánské, zejména z důvodu zvýšení bezpečnosti provozu. Cílem by mělo být dopravní zvýraznění hlavního (průjezdného) směru ulic Ostašovskou, s kolmým napojením ulice Partyzánské (variantně lze zvažovat i umístění miniokružní křižovatky). Křižovatka bude vhodně řešena i ve vazbě na přilehlou navrženou veřejnou plochu (park – náměstí), s doplněním chodníků pro pěší, podélného parkovacího stání pro návštěvníky území, případně přemístěné zastávky MHD apod.

##### Doplnění uliční kostry v území:

Doplnění uliční kostry je vedeno snahou o zajištění vhodné průchodnosti území, vhodné dopravní obsluhy navrhovaných funkčních ploch a alespoň dílčí výhledové dopravní zklidnění ulice Partyzánské (především v úseku, kde sousedí s areálem Gymnázia, se zástavbou rodinných domů i navrhovanou novou bytovou zástavbou). Toto vše přinese realizace nové obslužné komunikace, která je v návrhu vedena napříč řešeným územím a stáhne na sebe těžkou obslužnou dopravu směrem k průmyslové zóně a letišti. Pro tuto komunikaci je navrhován koridor š.12,0m, šířka vozovky bude 6,5m (jízdni pruhy 2 x 3,25m), návrhová rychlost 50 km/h. Podél komunikace bude umístěn jednostranný chodník. Komunikace bude v rámci koridoru vybavena doprovodnou zelení, popř. zařízením pro cyklisty.

Tato obslužná komunikace bude napojena na ulici Ostašovskou v místě dnešní odbočky ke kynologickému středisku. Tvar křižovatky bude odpovídat typu provozu a hodnotám výhledového zatížení komunikací a v dalších stupních projektové dokumentace může být upraven. Výhledové zatížení křižovatky ulice Ostašovské a Partyzánské zde umožní umístit stykovou křižovatku (viz také dále). Obdobně křižovatka s Partyzánskou ulicí je navržena jako styková. Nově navrhovaná komunikace bude dále vedena příčně přes lokalitu ve směru JZ, na hranici se záložními plochami letiště se pravouhle stočí do směru JV. Dále bude vedena rovnoběžně s letištěm až k napojení na ulici Partyzánskou. V odpovídajících místech budou řešena napojení účelových ploch (památník, stávající výrobní plocha, společná odbočka pro Policii ČR a útulek Archa, odbočky pro průmyslovou zónu a letiště podle skutečné potřeby).

#### Účelové komunikace uvnitř regulačních bloků:

Uvnitř regulačních bloků budou spolu s výstavbou objektů řešeny vnitřní obslužné účelové komunikace situované podle skutečné potřeby jednotlivých ploch a zařízení. Většinou půjde o soukromé, veřejně nepřístupné komunikace. Koridory pro možné situování těchto komunikací jsou vymezeny v základním výkrese pouze pomocí regulačních čar.

V prostoru navržené funkční plochy pro bydlení musí být při návrhu zástavby zajištěna maximální průchodnost územím pro pěší a nemotorovou dopravu směrem do zelených ploch na severní straně území.

Všechny komunikace budou řešeny tak, aby jejich parametry splňovaly požadavky na obsluhu území vozidly záchranného systému, sběru odpadu a stěhování.

Všechny rozvojové plochy jsou dopravně napojeny na stávající nebo nově navrhovanou komunikaci. Zastavení území se předpokládá cca ve třech etapách. Z hlediska dopravy předpokládáme, že rozvojové plochy zahrnuté do 1.etapy budou napojeny na ulici Ostašovskou v úseku mezi Partyzánskou a Úvozní. Zástavba spadající do 2.etapy bude napojena do Partyzánské a zástavba z 3.etapy do nově navržené komunikace procházející řešeným územím.

Navrhovaná zástavba bude generovat dopravu, která bude přitěžovat stávající i navrhovanou komunikační síť. Intenzita generované dopravy byla předběžně spočtena podle certifikované metodiky Ministerstva dopravy (Metody prognózy intenzit generované dopravy, 10/2012). V následující tabulce jsou uvedeny výsledky výpočtu:

metodika	zast.plocha	objem generované dopravy	
		osobní OA	nákladní NA
99/2012-52-TPV/1	m <sup>2</sup>		
1.etapa (plochy smíšených aktivit)	8 023	150	50
2.etapa (plochy bydlení - 28%, výroby a skladování - 72%)	17 269	520	150
3.etapa (plochy výroby a skladování)	11 209	70	120
<b>celkem</b>	-	<b>740</b>	<b>320</b>

Tabulka předběžného výpočtu intenzit dopravy generované navrhovanou zástavbou podle metodiky MD.

Směrování jízd vozidel lze odborným odhadem předpokládat tak, že cca 60% vozidel bude směřovat do ulice Ostašovské a dále do ulice Žitavské a Londýnské, zbylých cca 30% vozidel bude směřovat do ulice Ostašovské a dále k okružní křižovatce se Sousedskou ulicí a zbylých cca 10% do ulice Vilové a Nové (po vybudování komunikačního propojení z Partyzánské).

Výsledné předpokládané intenzity dopravy jsou součtem „běžných“ výhledových intenzit dopravy a intenzit generovaných předpokládanou zástavbou v řešeném území. Po vybudování navržené zástavby lze předpokládat tyto intenzity dopravy (všechna vozidla za den ve výhledovém období – za 20 let). Pozn.:Jde o výpočtové maximální hodnoty, lze předpokládat, že skutečné intenzity tyto hodnoty nedosáhnou :

- Ostašovská (Partyzánská – Sousedská): cca 2 700 voz.
- Partyzánská (Ostašovská – nová komunikace): cca 1 500 voz.
- nová komunikace řešeným územím: cca 1 000 voz.

Orientačním výpočtem (podle metodiky ČSN 73 6102) byla prověřena kapacita dotčených úseků a zejména křižovatek. Rezerva kapacity posuzovaných úseků i křižovatek je pro intenzity dopravy ve výhledovém období dostatečná.

#### Obsluha letiště:

Navržená doplněná komunikační síť dokáže zajistit i vhodnou obsluhu plochy letiště, i v případě jejího výraznějšího rozvoje. Předpokládáme, že nákladní doprava k letišti by byla vedena výše popisovanou novou obslužnou komunikací. Osobní doprava by i nadále mohla být vedena ulicí Partyzánskou, přičemž v ukončení ulice je dostatek prostoru pro možnost vytvoření nástupního uzlu pro cestující (pohotovostní parkování osobních vozů, točka se zastávkou pro malý účelový autobus apod.).

#### MHD:

V současné době projíždí kolem území pouze jedna linka - ulicí Ostašovskou a má zastávku u křižovatky s ulicí U Trati. Nejbližší bod lokality - letiště je od této zastávky na izochroně dostupnosti 700 m ( což je pro okrajovou část města hraničně přípustná vzdálenost). V případě, že by nová zástavba území a funkce letiště zajistily dostatečnou kapacitu potencionálních cestujících, tak aby bylo ekonomicky únosné rozšíření trasy MHD směrem do lokality, parametry všech 3 obslužných komunikací to umožňují. Řešení konkrétní trasy průjezdu by bylo v kompetenci vedení dopravního podniku ve vazbě na celý systém MHD. Umístění nové zastávky by pak bylo možné např. u plánovaného nástupního místa letiště. V případě přetrasování linek MHD s průjezdem ulicí Partyzánskou, bylo by možné uvažovat s přemístěním zastávky MHD z ulice Ostašovské do ulice Partyzánské - do prostoru u navržené parkové plochy u křižovatky.

#### Doprava v klidu:

V území bude zajištěn dostatečný počet parkovacích míst pro jednotlivá zařízení i návštěvníky lokality. Potřebná parkovací místa pro funkční plochy budou jednoznačně řešena na pozemcích investorů (v odpovídající kapacitě podle řešeného zařízení). Pro návštěvníky území, kteří nebudou mít možnost zaparkovat na soukromých parkovacích plochách, bude řešen potřebný počet veřejně přístupných parkovacích stání na obslužných komunikacích (konkrétně bude umístění dořešeno v dalších stupních PD). Kategorizace veřejných obslužných komunikací nedovoluje řešit kolmá stání, proto tyto parkovací kapacity budou mít patrně formu podélného stání podél komunikace, popř. doplněna o zeleň.

#### Pěší provoz:

Pro pěší provoz v lokalitě budou řešeny již zmiňované chodníky podél hlavních obslužných komunikací (vždy alespoň jednostranné o min. šířce 1,5m). Kromě toho studie řeší další samostatné pěší trasy mezi ulicí Partyzánskou a novou obslužnou komunikací, které zajistí příčnou průchodnost územím.

Pro pěší provoz bude určena nová parková plocha navržená v prostoru křižovatky ulic Ostašovské a Partyzánské.

Studie se nezabývá systémem pěších cest v prostoru tzv. opičáku.

**Vodovod:**

V komunikacích navazujících ze severní strany – ulice Ostašovská a z jižní strany – ulice Partyzánská jsou vedeny stávající vodovody. V Ostašovské ulici je stávající vodovod litinový DN125 a DN100. V Partyzánské ulici je stávající vodovod litina DN125.

Předpokládané finální odběry vody:

Služby a výroba cca 100 osob po 60 l/osobu = 6 m<sup>3</sup>/den

Bydlení 210 osob po 100 l/osobu = 21 m<sup>3</sup>/den

Nárůst odběrů vody celkem 27 m<sup>3</sup>/den

Maximální hodinový odběr 0,99 l/s

Tyto hodnoty zvládne stávající vodovodní síť, která bude dle skutečné potřeby postupující výstavby rozšířena formou přípojek a odbočných řadů a ve finálním stavu dojde k zokruhování větví v Partyzánské a v Ostašovské ulici – s předpokládaným vedením nového vodovodního řadu DN100 navrhovanou novou obslužnou komunikací

**Kanalizace:**

V komunikacích navazujících ze severní strany – ulice Ostašovská a z jižní strany – ulice Partyzánská jsou vedeny stávající kanalizační stoky z kameniny a betonu dimenzí DN300 a DN500. Jedná se o jednotnou kanalizaci, která je ovšem použitelná pouze pro odvádění splaškových odpadních vod.

Pro svedení splaškových vod z území jsou navrhovány nové kanalizační stoky v ulici Partyzánské a v nové obslužné komunikaci ( Napojení dešťových vod z komunikací po zdržení v retenci s řízeným odtokem, který bude shodný, jako odtok z území před výstavbou, bude individuálně projednáno se správcem sítě ). Nové kanalizační řady jsou napojeny na stávající kanalizační infrastrukturu

Předpokládané finální zatížení kanalizace splaškovými vodami:

Služby a výroba cca 100 osob po 60 l/osobu = 6 m<sup>3</sup>/den

Bydlení 210 osob po 100 l/osobu = 21 m<sup>3</sup>/den

Nárůst vypouštěných splaškových je celkem 27 m<sup>3</sup>/den

Maximální hodinové množství je cca 5,7 m<sup>3</sup>/hod.

Nárůst vypouštěného znečištění BSK<sub>5</sub> je 10,8 kg BSK<sub>5</sub>/den

Nárůst vypouštěného znečištění NL je 9,9 kg NL/den

Tyto hodnoty zvládne stávající stoková síť i městská čistírna odpadních vod.

Dešťové vody z finálních zpevněných ploch o výměře celkem maximálně 37 200 m<sup>2</sup> budou přednostně lokálně zasakovány s eventuelní možností retence. Dle spádových poměrů v území bude v dalších fázích řešení posouzena možnost odvádět část dešťových vod k zasakování do lesa „Opičák“ na severozápadní straně území, kde v došlo ke stržení stávajících vod výstavbou nákupní zóny a tím i k vysychání tzv.nebeských rybníčků.

Ve studii navrhované výhledové řešení vodovodu a kanalizace v území bylo pracovně projednáno s SČVK a.s.. Realizace bude však probíhat postupně dle aktuálních potřeb a postupu výstavby v území. A to vždy na základě konkrétního projednání a odsouhlasení se správcem sítě – SČVK.

## Energetika

### 1. Energetická bilance

Pro oblast řešeného území lze předpokládat, pro navrženou výstavbu, následující skladbou energetických vstupů.

Vytápění - zemní plyn, tepelná čerpadla, sluneční energie

Ohřev TUV - zemní plyn, elektrická energie, sluneční energie, tepelná čerpadla

Technologie - elektrická energie

Energetická bilance má pouze informativní charakter. Je velmi obtížné určit vývoj cen jednotlivých druhů energií, od kterého se vyvíjí poptávka, na které má vliv jak nekoncepčnost v naší zemi (masivní dotace do elektřiny vyrobené ze sluneční energie v letech 2008 - 2010, i když jsou panely postavené na orné půdě 1.bonity), tak vnější faktory, které nelze předpovědět.

Dalším důležitým faktorem je úsporné chování stavitelů nových objektů. Tato činnost je velmi důležitá a skládá se z využívání tepelných čerpadel, sluneční energie, dodaného tepla do objektů instalací rekuperátorů tepla. Kvalitní izolací obvodového pláště objektů. Instalací úsporného osvětlení. Automatické ovládání provozního režimu vytápění v objektech.

V tabulce č.1 provedena energetická bilance

Č.lokality	Zast. plocha	Obest. objem	Příkon el.en.	Spotřeba zemního plynu	
	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>	kW	MWh / r	tis m <sup>3</sup> /r
1.1.1.	2 383	23 830	180	715	85,1
1.1.2	1 867	18 670	150	560	61,1
1.1.3	855	8 550	55	256	27,9
1.1.4	3 217	32 170	200	965	105,2
1.1.5	556	5 560	36	167	18,2
<b>Σ 1. etapa</b>			<b>621</b>	<b>2 663</b>	<b>297,5</b>
2.1	4 756	47 560	450	1 427	155,5
2.3	12 513	125 130	710	1 879	157,8
<b>Σ 2. etapa</b>			<b>1 160</b>	<b>3 306</b>	<b>313,3</b>
3.1	2 326	23 260	105	698	76,1
3.2	11 209	112 090	644	4 280	466,7
<b>Σ 3. etapa</b>			<b>749</b>	<b>4 978</b>	<b>542,8</b>

### 2. Elektrická energie.

Řešené území je zásobováno elektrickou energií z VN kabelového distribučního systému. VN kabel prochází ulicí Partyzánská. Prochází rovněž ulicí Ostašovská a je ukončen v trafostanici pod označením Lb – 0109 Růžodol Ostašovská.

Zásobování 1. etapy výstavby je navrženo pomocí rekonstrukce stávající trafostanice Lb-0109. Způsob a výkon o který se kapacita trafostanice Lb-0109 rozšíří bude určen v dalších stupních projektové dokumentace.



Zásobování 2. etapy výstavby bude zajištěno pomocí navržené trafostanice TN1 umístěné podél kolmo navržené komunikace na ulici Partyzánská, odkud bude vyvedena VN přípojka k trafostanici TN1. Výkon a provedení trafostanice bude určeno v dalších stupních projektové dokumentace.

Zásobování 3. etapy výstavby bude zajištěno pomocí dvou navržených trafostanic. Trafostanice TN2 umístěná podél kolmo navržené komunikace k ulici Partyzánská. Odkud bude vyvedena VN přípojka k trafostanici TN2.

Trafostanice TN3 bude umístěna v jihovýchodním rohu lokality 3.6 a bude napojena vlastní VN přípojkou na VN přívod ke stávající trafostanici Lb – 0190.

Způsob napojení lokality Partyzánská - Ostašovská na distribuční VN systém firmy ČEZ, bylo projednáno 15.4. 2015 na ČEZ ul. Tatranská, Liberec.

### **3. Zemní plyn.**

Řešené území je plynofikováno. V ulici Partyzánská je STL plynovod v dimenzi  $\Phi$  110 mm provozovaný na tlaku 300 kPa. V ulici Ostašovská je rovněž STL plynovod v dimenzi  $\Phi$  50 mm provozovaný rovněž na tlaku 300 kPa. Oba STL plynovody jsou zásobovány zemním plynem z VTL/STL regulační stanice RWE U letiště.

Stávající STL plynovody jsou dostatečně kapacitní pro napojení objektů navržených ve všech třech etapách výstavby.

Možnost plynofikace navržené výstavby v lokalitě Partyzánská – Ostašovská v Liberci byla projednána s RWE Ústí nad Labem dne 17.4.2015

## 9. NÁVRH ŘEŠENÍ OBČANSKÉHO VYBAVENÍ, VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ A VEŘEJNÉ ZELENĚ:

### Občanská vybavenost:

Řešení ploch občanské vybavenosti vychází z charakteru a potřeb řešeného území.

#### 1. Na plochách regulačního bloku 1.1-A:

Na jednotlivých plochách umožňují podmínky funkčního zařazení řešení objektů občanského vybavení – dle skutečných potřeb a konkrétních investičních záměrů. Již dnes je na ploše 1.1.4 řešena cukrárna ( byť prostorově ne příliš šťastně. )

#### 2. Jako součást řešení obytného souboru na ploše 2.2-B:

V rámci řešení bloku mohou být v přízemí objektů řešeny prostory OV, které by při vhodném uspořádání měly být otevřeny do navrženého veřejného prostoru – parku ( náměstí ) na křižovatce ulic Partyzánské a Ostašovské.

#### 3. Památník zajateckého tábora 3.6-O:

Plocha uvažovaného památníku je plochou občanské vybavenosti celoměstského významu.

#### 4. Plochy pro zázemí letiště 3.1-F:

Nejedná se o klasickou občanskou vybavenost. Zde v souladu s podmínkami ÚPML mohou být řešeny pouze typy vybavení, které nějak souvisí s provozem letiště. Mohou to být však objekty a zařízení, které budou využívány současně i pro potřeby širší veřejnosti. Do doby rekonstrukce letiště a jeho intenzivnějšího využití je možné podmíněčně připustit dočasné využití stávajících objektů i pro jiné účely.

### Veřejná prostranství:

V rámci lokality jsou navrhována tato veřejná prostranství:

#### 1. Prostory ulic Partyzánské a Ostašovské:

Koridory obou ulic by měly být v detailu dořešeny tak, aby prostorově získaly vizáž veřejného prostranství. Směrem do řešené lokality je počítáno s vedením chodníku pro pěší, v ulici Partyzánské při konkrétním řešení bude vhodné prověřit možnost a účelnost případného vedení stezky ( pruhu ) pro cyklisty. V rámci soukromých pozemků studie navrhuje na vhodných místech pásy ochranné zeleně podél obou ulic, které by měly být pojaty jako nedílná součást veřejného prostoru ulice ( ať už funkčně, nebo i jen opticky ).

#### 2. Prostor parku ( náměstí ) na křižovatce ulic Partyzánské a Ostašovské:

V souladu s návrhem ÚPML je zde navržen veřejný prostor, který tvoří protiváhu objektu gymnázia, které je situováno naproti přes ulici. Bylo by vhodné, aby krajní objekty sousedních funkčních ploch ( 1.1.4-A a 2.2-B ) prostor svojí hmotou a funkcí vhodně uzavřely do formy jakéhosi náměstí.

#### 3. Prostor křižovatek napojení nové komunikace z ulice Ostašovské ( u navrženého památníku ):

Tyto plochy měly být v detailu navrženy jako veřejný prostor, s vhodnou doprovodnou zelení.

### Veřejná zeleň:

V lokalitě je řešen dostatek ploch veřejné zeleně:

#### 1. Souvislá plocha se vzrostlou zelení – tzv.Opičák:

Studie plochu nijak neomezuje a předpokládá vhodné udržování a funkční využívání této stávající zelené lokality, tak aby se stala organickou součástí celého řešeného území.

## 2. Rekreační zeleň uvnitř lokality:

Jako upřesnění návrhu nového územního plánu studie ponechává uvnitř území souvislý pás rekreační zeleně, který vhodně odděluje jednotlivé funkční plochy a pomůže i zajistit průchodnost lokalitou.

## 3. Prostor parku ( náměstí ) na křížení ulic Partyzánské a Ostašovské:

Tento prostor bude osazen vhodnou zelení tak, aby se stal příjemným oddechových místem.

## 4. Doprovodná zeleň nové komunikace napříč územím.

Navržený koridor š.12 m umožní řešení doprovodné zeleně.

## 5. Zeleň v prostoru ulic Partyzánské a Ostašovské:

V rámci stávajících koridorů ulic vymezených soukromými pozemky bohužel spíše nepůjde řešit doprovodná zeleň ( prostorové omezení, vedení stávajících IS ).

Podél ulic Partyzánské a Ostašovské jsou však řešeny pásy ochranné zeleně na parcelách soukromých investorů, které vytvoří vhodné oddělení navržených funkčních ploch od stávajících ploch bydlení v území. Tato zeleň bude, jak již bylo popsáno, součástí veřejného prostoru ulic – minimálně opticky. Bylo by však vhodné, kdyby se tato zeleň v co největší míře stala i zelení veřejnou ( to bude však záležet na rozhodnutí jednotlivých majitelů ).

## **10. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ**

V lokalitě se nenachází žádné veřejně prospěšné stavby ani jiná veřejně prospěšná opatření.

## 11. ETAPIZACE:

Tato kapitola řeší časové podmínky možnosti výstavby na jednotlivých funkčních plochách ve vazbě na platnost stávajícího územního plánu a schválení územního plánu nového, zároveň i ve vazbě na realizaci podmiňujících investic. Navrhovaná etapizace výstavby je přehledně zobrazena i na samostatném výkrese ve výkresové části.

### a) Možnost výstavby dle platnosti verze ÚPML:

#### a.1) - plochy dnes zastavitelné v souladu s platným územním plánem:

*Jedná se o tyto regulační plochy:*

**1.1-A** ( plochy služeb a drobné výroby při ulici Ostašovské,  
- zahrnuje podbloky 1.1.1, 1.1.2, 1.1.3, 1.1.4, 1.1.5 )

**3.1-F** ( plochy pro zázemí letiště )

- lze realizovat stavby dle podmínek využití pro „plochy dopravní infrastruktury letecké (F)“

- podmínka dopravní investice viz.bod b)

**3.3-A** ( plochy útulku zvířat a kynologické stanice a kynologické stanice )

- lze dnes doplňovat stávající funkce v souladu se zařazením dle stávajícího ÚPLM – „plochy veřejné vybavenosti (O)“

- podmínka dopravní investice viz.bod b)

**3.8-Z** ( plochy zeleně v SZ části lokality – tzv.Opičák )

- plochy lze upravovat v souladu s podmínkami pro zeleň ( průnik podmínek obou verzí ÚPML ), v plošném rozsahu dle studie

- u plochy 3.7-Z je nutno při úpravách respektovat podmínky pěší prostupnosti dle studie

#### a.2) - plochy dnes podmíněčně zastavitelné - musí však splňovat současně podmínky jak platného ÚPNS, tak i projednávaného návrhu ÚPNS ( v návrhu je měněno funkční využití

*Jedná se o tyto plochy:*

**2.1-Z** ( navrhovaná parková plocha při křižovatce ulic Ostašovské a Partyzánské )

- plocha budoucího parku se dle této studie stává nezastavitelnou plochou. Parkové úpravy lze však budovat i v rámci regulí platného ÚPML

**2.3-E** ( plochy při ulici Partyzánské )

- plochy lze podmíněčně zastavět v souladu s podmínkami funkčního využití pro „plochy smíšené ostatní (SS)“. Musí však současně vyhovět i podmínkám nového územního plánu pro funkci „plochy výroby a skladování (E)“ – v novém územním plánu dochází ke změně funkce !

- podmínka dopravní investice viz.bod b)

**3.4-A** ( výrobní plocha při ulici Ostašovské )

- na plochách lze stavět v souladu s podmínkami funkčního využití pro „plochy pracovních aktivit (VD)“. Musí však současně vyhovět i podmínkám nového územního plánu pro funkci „plochy smíšených aktivit ( A )“ – v novém územním plánu dochází ke změně funkce !

**3.7-Z** ( plochy rekreační zeleně uvnitř území )

- zeleň se dle studie stává nezastavitelnou plochou. Studie upřesňuje platný a nový územní plán, plochy zeleně lze v souladu s těmito podklady upravovat.

**a.3) - plochy zastavitelné až po změně ÚPNS***Jedná se o tyto plochy:***2.2-B 3** ( plocha při ulici Partyzánské – v majetku ministerstva obrany )

- plocha je nově určena pro funkci bydlení ( funkční určení dle platného ÚPML je „plochy smíšené ostatní (SS)“ a to bytovou výstavbu neumožňuje.
- plocha podbloku 2.2.3 je vyčleněna jako nezastavitelná pro řešení veřejného pěšího průchodu přes funkční plochu

**3.2-E** ( volné plochy uvnitř území směrem k letišti )

- plochy jsou ve studii určeny pro funkci „výroba a skladování (E)“ - v souladu s návrhem nového územního plánu. V současném územním plánu jsou plochy určeny pro zeleň.
- podmínka dopravní investice viz.bod b)

**3.5-A** ( volné plochy uvnitř území )

- plochy jsou ve studii určeny pro funkci „plochy smíšených aktivit ( A )“- v souladu s návrhem nového územního plánu. Předpokládá se, že půjde spíše o možnost plošného rozvoje sousedních funkčních ploch ( v případě samostatného využití je možné dopravní napojení z ulice Ostašovské přes plochu podbloku 3.4.2 ). V současném územním plánu jsou plochy určeny pro zeleň.
- podmínka dopravní investice viz.bod b)

**3.6-O** ( plocha pro památník při ulici Ostašovské )

- plocha je ve studii nově vymezena pro funkci „občanského vybavení (O)“ V současném územním plánu je plocha určena pro zeleň.

**b) Možnost výstavby ve vazbě na nutnost realizace podmiňující investice:****b.1) Plochy, kde výstavba není podmíněna realizací žádné PI:***Jedná se o plochy:***1.1-A** (zahrnuje podbloky 1.1-A.1, 1.1-A.2, 1.1-A.3, 1.1-A.4, 1.1-A.5 )**2.1-Z****2.2-B****3.4-A****3.5-A****3.6-O****b.2) Plochy, kde nová výstavba je podmíněna realizací dopravní PI ( či její odpovídající části ):***Jedná se o plochy:***2.3-E**

-výjimku z této podmínky tvoří malá část plochy při ulici Partyzánské, kde je v současné době připravovaná stavba skladové haly o ploše 1000 m<sup>2</sup>. Podmínkou je, že se provozem této připravované haly nezvýší nákladní doprava v ulici Partyzánské ( investor deklaruje, že bude hala sloužit pro vnitřní skladování dnes existujícího průmyslového areálu ).

**3.1-F**

-výjimku z této podmínky tvoří malá část plochy, kde je v současné době připravovaná dostavba objektu záchranné služby.

**3.3-A**

- podmínka realizace odpovídající části dopravní PI bude uplatněna v případě změny stávající funkce, která by přinesla výrazné zvýšení obsluhující dopravy.

Pozn.: V případě rekonstrukce stávajících objektů či výstavby drobných objektů bez nároku na zvýšení obslužné dopravy, bude nutnost realizace dopravní PI posouzena příslušnými orgány samostatně ( týká se ploch 2.3-E, 3.1-F ) .

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

Textová část: 23 x A4  
Výkresová část: 13 x A4

## 13. ODŮVODNĚNÍ

### **- Splnění cílů a účelu zadání územní studie.**

Předkládaná územní studie splnila cíle, které byly vytýčeny v zadání Magistrátu města Liberec z února 2015. Studie byla v rozpracovanosti i těsně před předáním k projednání konzultována a odsouhlasena odborem hlavního architekta.

### **- Vztah k platnému územnímu plánu a k projednávané změně územního plánu:**

Studie vychází z platného územního plánu města Liberec z roku 2002. Současně reaguje i na zatím neschválený návrh nového územního plánu ( SAUL ing.arch.Plažil ). Podrobně je vztah k oběma verzím územního plánu popisován v jednotlivých předchozích kapitolách.

Je zcela jednoznačně v textové i výkresové části popsána etapizace možné výstavby ve vazbě na platný územní plán, případně projednávanou změnu územního plánu

### **- Požadované posouzení současných stavebních záměrů v území:**

#### **- Limity pro funkční využití bloku 1.1.1:**

Jedná se o plochu, která je situována v sousedství frekventované obslužné komunikace a dezurbanizované nákupní zóny Liberec Sever ( konkrétně v těsném sousedství evidentně naddimenzovaného parkoviště obchodního domu Decatlon umístěného přes ulici ). Plocha není nikterak urbanisticky exponovaná, dopravně je bez problémů obslužitelná.

Využití plochy v intencích daných územním plánem je optimální ( SS dle platného územního plánu, A dle nového ). Není důvod, aby tato plocha, stejně jako ostatní v bloku 1.1, měla nějaká další specifická omezení oproti podmínkám daných územním plánem. Podmínky obou fází územních plánů umožňují využití ploch pro prodejní plochy obecně ( bez jakéhokoli omezení, které by se týkalo konkrétně prodeje automobilů, včetně použitých ). Totéž se týká i doplňkových služeb.

Možná funkční náplň v celém bloku 1.1 zůstává určena obecně - v rozsahu přípustném územním plánem tak, aby bylo možné funkci využití jednotlivých ploch operativně měnit dle skutečných investičních možností, záměrů a potřeb.

#### **- Zamýšlená výstavba penzionu o 3 NP v bloku 1.1.4:**

Dle výsledků studie je výstavba penzionu na zamýšleném místě možná. Bylo by vhodné, aby objekt penzionu hmotově vhodně uzavíral prostor budoucího parku (náměstí), který by měl vzniknout v těsném sousedství

#### **- Výstavba skladové haly o ploše 1000 m<sup>2</sup> na pozemku 1416/3 při ulici Partyzánské**

Výstavba skladové haly je v souladu s řešenou studií a platným územním plánem. Podmínkou pro výstavbu, aby dopravní obsluha haly nezvýšila intenzitu nákladní dopravy v ulici Partyzánské ( viz.předchozí stať )

**- Dílčí části, kde studie navrhuje odlišné řešení od obou verzí územního plánu ( zdůvodnění ):**

Navržené a dále popsané změny byly konzultovány a odsouhlaseny s odborem hlavního architekta i zpracovatelem nového územního plánu ing.arch.J.Plašilem ( SAUL )

**1. Plochy při ulici Partyzánské – částečně jiné určení funkční náplně oproti návrhu nového ÚPML:**

Návrh nového územního plánu tyto plochy vyhrazoval z větší části pro funkci „plochy smíšených aktivit ( A )“, z menší části pro funkci „výroba a skladování (E)“.

Ve studii je nově pro část ploch, ( které jsou dnes ve vlastnictví Ministerstva obrany ) určena funkce „plochy pro bydlení (B)“. Funkce bydlení je v této partii vhodná vzhledem k existenci lokality RD přes ulici, uvažovanému postupnému zklidnění provozu v ulici Partyzánské i navazující navrhované vnitroblokové rekreační zeleni.

Plocha v návrhu ÚPML určená pro výrobu a skladování je ve studii částečně rozšířena na úkor původních smíšených aktivit. Toto rozšíření logicky rozšiřuje průmyslovou zónu, která je v novém ÚPML navrhována - ve vhodné vazbě na plochy letiště a stávající průmysl v ulici Partyzánské. ( V Liberci je v současné době nedostatek rozvojových ploch pro průmysl ). V místě, kde se nově určená plocha pro průmysl a skladování ( v malém úseku ) přes ulici potkává s plochou RD, je navržen ochranný pás zeleně, který obě funkce vhodně oddělí. Podmínkou výstavby na těchto plochách pro průmysl a skladování bude ale realizace dopravní PI, která zajistí to, že těžká nákladní doprava nebude zatěžovat plochy bydlení v ulici Partyzánské.

**2. Odlišné trasování nové obslužné komunikace napříč územím:**

V návrhu projednávaného ÚPML je řešena nová komunikace obsluhující vnitřní funkční plochy území a zajišťující i prostorovou průchodnost lokalitou. Ve studii je trasa této komunikace částečně změněna: část trasy, vedoucí kolmo k ulici Partyzánské, je nově navržena do polohy těsně podél ploch zázemí letiště. Tato poloha stejně dobře obslouží navrhovanou průmyslovou zónu, zároveň však má výhodu, že je schopna řešit případnou těžkou dopravu pro letiště, propojení průmyslové zóny s letištními plochami a řeší i lepší napojení záchranné služby. Průjezd do ulice Partyzánské zajistí i požadovanou průchodnost územím. Nemenší výhodou je i předpokládaná průchodnost nového situování komunikace při projednávání z hlediska majetkoprávních vztahů ( majitel dotčených pozemků s tímto novým umístěním souhlasí, zatímco s původním vedením komunikace nesouhlasil.)

**3. Dílčí úprava koeficientů zastavěných ploch a zeleně:**

Ve studii jsou koeficienty pro využití území navrženy diferencovaně pro jednotlivé funkce a regulační bloky, ve vazbě na potřeby a vlastnosti území ( koeficienty konkrétně viz.tabulka ve stati 7. Regulační podmínky území ). Navržené koeficienty zohledňují řešené území jako celek, s volnými plochami zeleně na jedné straně a intenzivnějším využitím jiných partií na straně druhé

V 1.a 2.etapy řešeného území, které měly být ve studii zpracovány podrobně, jsou navrženy tyto koeficienty:

a) „plochy smíšených aktivit ( A )“ - jedná se o regulační blok 1.1 (plochy drobných provozů a služeb při ulici Ostašovské ). Ve studii navrhujeme koef.zast.ploch **Kn 35%**, koeficient zeleně **Kz 25 %**. Navržené koeficienty umožňují efektivní, relativně intenzivní využití pozemků, odpovídající navržené funkci a umístění ( lokalita vedle rušné obslužné komunikace a obchodní zóny )

b) „plochy pro bydlení (B)“ - regulační blok 2.1. Zde studie navrhuje **Kn 25%**, koeficient zeleně **Kz 50%**. Tato hustota vyhoví pro uvažovaný typ zástavby bytových viladomů.

c) „výroba a skladování (E)“ – regulační blok 2.3. Zde jsou koeficienty sjednoceny pro celou navrhovanou průmyslovou zónu v řešeném území –**Kn 40%, Kz 20%**. Tyto koeficienty považujeme za rozumné jak z pohledu územního, tak investičního.



#### 4. Rozšíření ploch veřejné zeleně oproti návrhu nového ÚPML:

V návrhu projednávaného ÚP jsou plochy vnitřní zeleně chráněny především koeficientem zeleně navržených funkčních ploch. Zeleň jako taková je řešena pouze na plochách tzv. Opičáku a navrženého parku na křížení ulic Ostašovské a Partyzánské.

Ve studii je část vnitřních ploch nově ponechána pro řešení veřejné zeleně. Tato zeleň vhodně oddělí jednotlivé funkční plochy a pomůže zajistit i vhodnou průchodnost územím.

## B. GRAFICKÁ ČÁST

Situace širších vztahů	1 : 10 000
Hlavní výkres - situace	1 : 2 000
Doprava, inženýrské sítě	1 : 2 000
Inženýrské sítě	1 : 2 000
Etapizace – situace	1 : 2 000