

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Akce:	Územní studie Liberec – Starý Harcov lokalita Osiková – Vřesová (v textu územní studie Osiková)
Fáze:	Návrh pro projednání
Pořizovatel:	Magistrát města Liberec Odbor hlavního architekta, oddělení územního plánování Nám. Dr. E. Beneše 1, 460 59 Liberec 1
Objednatel:	Mgr. Emil Čvančara Rubínová 1182/3, 460 06 Liberec 6
Zhotovitel:	Ing. arch. Jiří Plašil Fučíkova 137/10, 460 01 Liberec 5
Číslo zakázky zhotovitele:	008/2014
Číslo zakázky objednatele:	
Datum zpracování:	09/2014

AUTORSKÝ KOLEKTIV

Vedoucí projektant	Ing. arch. Jiří Plašil
Zodpovědný projektant	Ing. arch. Jiří Plašil
spolupráce	
Dopravní infrastruktura	Ing. Milan Koloušek
Energetická infrastruktura	Ing. Boleslav Jagiello
Vodohospodářská infrastruktura	Ing. Leoš Slavík

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI		
	Kapitola	Strana
A	Základní údaje	3
A1	Hlavní cíle řešení	3
A2	Zhodnocení dříve zpracované ÚPD a jejího vztahu k řešení	3
A3	Vyhodnocení splnění zadání	3
A4	Vyhodnocení s cíli územního plánování	4
B	Řešení studie	5
B1	Vymezení řešeného území	5
B2	Specifické charakteristiky řešeného území	5
B3	Vazby řešeného území na širší okolí	5
B4	Návrh urbanistické koncepce	6
B5	Regulační prvky plošného a prostorového uspořádání	7
B6	Limity využití území	8
B7	Návrh řešení dopravy, technického, občanského vybavení	8
B8	Vymezení pozemků přípustných pro dobývání ložisek	13
B9	Vymezení pozemků veřejně prospěšných staveb a asanačních úprav	13
B10	Etapizace	13
B11	Návrh řešení požadavků civilní ochrany	13
B12	Vyhodnocení důsledků řešení na životní prostředí, ZPF a PUPFL	14
B13	Návrh lhůt aktualizace	14
C	Číselné údaje – zahrnutý v jednotlivých kapitolách	14
D	Regulativy	15
E	Plán organizace výstavby	17

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI		
	Výkres	Měřítko
1	Situace širších vztahů	1:5000
2	Komplexní urbanistický návrh vč. dopravy a regulací	1:1000
3	Výkres koordinace inženýrských sítí	1:1000
4	Výkres veřejně prospěšných staveb a etapizace	1:1000

Textová část studie obsahuje 18 stran textu. Grafická část studie obsahuje 4 výkresy formátu A3.

A ZÁKLADNÍ ÚDAJE

A1 HLAVNÍ CÍLE ŘEŠENÍ

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

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

A2 ZHODNOCENÍ DŘÍVE ZPRACOVANÉ ÚPD A JEJÍHO VZTAHU K ŘEŠENÍ

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

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

A3 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ

Magistrát města Liberec, úřad územního plánování, zpracoval návrh zadání územní studie Osiková v prosinci 2013 pod č.j. CJ MML 191893/13.

Studie splňuje následující požadavky Zadání:

- 1.1 vymezené území je respektováno dle zadání a jeho grafické přílohy a místně upřesněno dle aktuálního mapového podkladu a řešení studie,
- 1.2 limity využití území jsou respektovány, existence inženýrských sítí byla ověřena u příslušných správců inženýrských sítí, údaje o platných ÚR dodal OHA MML,
- 1.3 cíl a účel územní studie je respektován – řešení studie směřuje k zajištění trvalého souladu přírodních, krajinných, civilizačních a kulturních hodnot v území.
- 2.1 požadavky na řešení dopravy jsou respektovány, především je upřesněn charakter napojení lokality Osiková na Lukášovskou ulici,
- 2.2 požadavky na řešení technické infrastruktury jsou respektovány, jsou minimalizovány přeložky páteřních tras jednotlivých systémů a lokalita komplexně napojena na širší území,
- 2.3 požadavky na architekturu a urbanismus jsou respektovány, vymezení stavebních pozemků místy nedosahuje minimální výměry 800 m² s ohledem na snahu o minimální zásah do již provedené parcelace vč. vkladů do KN při návrhu nové dopravní infrastruktury na její úkor, totéž platí pro částečné navýšení koeficientu zastavění na 25%.
- 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,
- 2.4 požadavky na životní prostředí jsou respektovány, je respektován minimální koeficient zeleně 60%, podél Vřesové ulice je navržena jednostranná alej, veřejné prostranství s parkovou úpravou je vymezeno 50 m severně od lokality.
3. požadavky na obsah zpracování územní studie jsou respektovány, po dohodě s pořizovatelem je problematika dopravy zařazena do výkresu Komplexní urbanistický návrh (2), zásady organizace výstavby nad rámec Výkresu veřejně prospěšných staveb a etapizace (4) jsou řešeny textově.

A4 VYHODNOCENÍ S CÍLI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Vyhodnocení souladu s PÚR

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

Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování

Studie rozšířením zastavitelných ploch v intravilánu dynamicky se rozvíjející obce vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území, který spočívá ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

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

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

Studie ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní a civilizační hodnoty území. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to respektuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy jsou vymezeny s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem

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

Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů

Studie je zpracována v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

Vyhodnocení souladu se strategickými dokumenty

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

B ŘEŠENÍ STUDIE

B1 VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území studie je vymezeno v souladu se zadáním a jeho grafickou přílohou a místně upřesněno dle aktuálního mapového podkladu a konkrétního řešení studie – připojení území na nejasně vymezené hranici stabilizovaných a rozvojových ploch podél elektrického vedení. Hranice řešeného území je vyznačena ve všech grafických přílohách studie.

Území se nachází v prostoru mezi ulicemi Osiková, Vřesová a Lukášovská, je součástí katastrálního území Starý Harcov, dle platného i nového územního plánu sektoru 03-Východ.

B2 SPECIFICKÉ CHARAKTERISTIKY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešená lokalita Osiková má dle platného ÚPML monofunkční využití – návrhová plocha bydlení čistého, jejíž rozsah se v podstatě nezměnil ani při zařazení do nového ÚP Liberec jako plocha 3.43.B. Ze souvislostí řešení lokality a upřesnění aktuálním místním šetřením bylo řešené území rozšířeno o nejasně oddělené části sousedních stabilizovaných ploch bydlení tak, aby mohlo být dosaženo optimální parcelace při respektování OP elektrického vedení.

Řešené území se nachází v proluce městské části Liberce – připojeného historického sídla Starý Harcov, na pomezí rozptýlené historické zástavby podél Lukášovské ulice a již realizované rozsáhlé rozvojové lokality Kadlická.

Tato lokalita byla překotným urbanizačním vývojem nedávných let zastavována postupně zahušťovanou kobercovou zástavbou rodinných domů ne zcela odpovídající charakteru území ve IV zóně CHKO Jizerské hory. V současné době zůstala nezastavěna pouze řešená část lokality a proluky velmi obtížně zastavitelné nebo nezastavitelné z hlediska platného ÚPML.

Stávající obytná zástavba lokality Kadlická byla realizována podle podrobné koncepce urbanistické studie vsazené do členitého terénu bez praktického kontaktu s původní řídkou stavební strukturou, která řešenou lokalitu nezahrnuje.

Řešení lokality Osiková může uspořádat vztah mezi novou a stávající zástavbou, využít potenciálu infrastruktury lokality Kadlická při relativně oddělené pozici na odvráceném jižním svahu. Na druhé straně zdánlivě dobrá dopravní napojitelnost na hlavní dopravní osy – radiála Lukášovská se zastávkou MHD, je znehodnoceno stísněnými prostorovými poměry v místě jediného potenciálního připojení.

B3 VAZBY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ NA ŠIRŠÍ OKOLÍ

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

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

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

Lokalita Osiková tvořená prolukou v území Starého Harcova leží v relativním středu tohoto sektoru, avšak vzhledem k roztržitosti struktury zástavby zde nemá dominantní postavení. V koncepci nově uspořádané rozpracovaným ÚP Liberec bude ulicemi Lukášovskou a Kadlickou spádovat k historickému lokálnímu centru Starého Harcova pod Harcovským kostelem se školou, sportovištěm, obchodem a dalšími rozvojovými aktivitami. Studie neřeší aktivity přesahující hranici řešeného území platného ÚPML.

Situace širších vztahů (1) 1:5000 není pouhou zmenšeninou zákresu koncepce řešení z Komplexního urbanistického návrhu (2) 1:1000, nýbrž zobrazuje vazby na širší okolí z generalizovaného pohledu rozpracovaného ÚPML. Z toho vyplývá zdánlivý nesoulad těchto výkresů v některých lokalitách (plochy pro bydlení x plochy veřejných prostranství a zeleně), který však není nesouladem, ale rozdílným metodickým ztvárněním podrobností v různých měřítcích.

B4 NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE

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

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

Lokalita je nově rozdělena navrhovanými obslužnými komunikacemi, které by měly kromě vlastního napojení nových i stávajících RD umožnit zokruhování dopravy při principiálním napojení lokality pouze z jednoho směru.

V lokalitě se vzhledem k jejímu malému rozsahu, poloze v širším území, terénním podmínkám a jednoznačně stanovenému členění nenavrhuje žádné nové veřejné prostranství formou náměstí, parku či rozšířeného pásu doprovodné zeleně.

Prostor veřejné prostranství, jehož realizace byla při postupné zástavbě širšího území dosud opomíjena, byl vytipován 50 m severně lokality v pásu ochranné zeleně pod elektrickým vedením podél Osikové ulice na terénní hraně nad místním údolíčkem.

Pro lokalitu se vzhledem k její okrajové poloze nenavrhuje vlastní lokální centrum ani samostatné objekty občanského vybavení, to bude umístěno v dobré dostupnosti v lokálním centru Starého Harcova. Případná obslužná zařízení lze v rámci regulativů umisťovat v objektech pro bydlení. Této možnosti však dosud nebylo využíváno ani v potenciálně vhodnějším prostoru nové zástavby Kadlické ulice.

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 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, kanceláře a jiné provozovny stavebně obdobně přistavěným garážím.

Zástavba vytváří uliční bloky pozemků RD, které se snaží vnést přiměřenou pravidelnost do původní rostlé historické osnovy zejména respektováním původního principu orientace podélné osy domů rovnoběžně s vrstevnicemi.

Za účelem dosažení přiměřené dopravní obsluhy nových ale i stabilizovaných ploch pro bydlení vč. jejich dopravního zpřístupnění pro těžkou požární techniku,... je navržena obslužná smyčka propojující ve třech místech komunikaci Vřesová. Smyčka je realizovatelná pouze na základě dohody s vlastníky pozemků, na druhé straně je podmínkou pro umožnění jejich zástavby.

Výšková hladina RD je jednotně stanovena na 11 m, odstupy od uličních čar na stranách vjezdů na pozemky a kde je to možné, 6,0 m, na vzájemných hranicích obytných pozemků 3,0 m, předpokládaná kompozice rovnoměrně rozptýlená s důrazem na vytváření spíše uličních front než vnitřních mikroprostorů.

Podél komunikace Vřesová je navržena alej zdůrazňující její kompoziční i dopravní význam, podél ostatních komunikací mezi obytnými pozemky se počítá s ohledem na zachování výhledů a podmínek OP elektrického vedení spíše s uplatněním keřových porostů v souladu s jejich detailním dělením na dopravní a rekreační prostor v následných stupních projektové přípravy.

Studie vymezuje 11.001 m² rozvojových ploch pozemků RD s kapacitou 13 nových RD (průměrná velikost pozemku 846 m²).

B5 REGULAČNÍ PRVKY PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

FUNKČNÍ REGULATIVY

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

- **plochy bydlení (B)** pro rodinné domy – odpovídá plochám BČ
- **plochy veřejných prostranství (P)** pro veřejná prostranství různého významu a dopravní napojení jednotlivých stavebních pozemků – nová kategorie vyplývající z upřesnění řešení ÚPML na pozemky,
- **plochy sídelní zeleně (Z)** pro rekreační, hygienické a prostorotvorné funkce městské krajiny – upřesnění ploch ZR.

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

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

Plochy stabilizované

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

Po úpravě hranice řešeného území studie se v něm stabilizované plochy pro bydlení nevyskytují.

Plochy rozvojové

Vymezení rozvojových ploch územní studie je provedeno upřesněním rozvojových ploch ÚPML resp. návrhové plochy 3.43.B nového ÚP Liberec při zohlednění upřesnění vymezení (vyčlenění) ploch komunikací a veřejných prostranství v souladu s koncepcí ÚPML.

3.43-1.B.11.20.60 – plocha je oproti ÚPML nepodstatně rozšířena na sousední zahradu p.p.č. 1935/1 část, 1945/2 část a 1945/1 část v zájmu možnosti umístění plnohodnotné stavby RD na samostatném pozemku s ohledem na OP elektrického vedení.

3.43-2.B.11.25.60 – plocha je vymezena v souladu s ÚPML, vzhledem k tomu že obslužná komunikační smyčka je vymezena především na úkor zde umístěných pozemků, což vede ke snížení jejich výměry pod 800 m², připouští se zde koeficient zastavění 25% při zachování koeficientu zeleně 60%.

3.43-3.B.11.20.60 – plocha je oproti ÚPML nepodstatně rozšířena na sousední zahradu p.p.č. 2008/1 část v zájmu možnosti umístění plnohodnotné stavby RD na samostatném pozemku s ohledem na OP elektrického vedení.

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 nebo m² celkové užitkové plochy objektů,
- určujícím typem zástavby v plochách bydlení jsou rodinné domy s možností spojení s hospodářskými objekty (nikoliv pro zemědělství), dvory a zahradami, stavební návaznost hlavních objektů na sousedních pozemcích (řadové RD) se nepřipouští,
- s ohledem na vnitroměstský charakter zástavby se stanoví minimální výměra pozemku pro výstavbu rodinného domu 750 m², odstupové vzdálenosti mezi rodinnými domy budou minimálně 10 m.
- v plochách bydlení musí být chráněna veškerá existující hodnotná zeleň, výstavbou nesmí dojít k narušení hydrologických a odtokových poměrů území,

- v návaznosti na plochy bydlení musí být chráněna veškerá existující hřiště a rekreační zařízení na veřejných prostranstvích využívané pro účely krátkodobé rekreace,
- pro rozvoj systému sídelní zeleně se sleduje ukazatel ploch veřejné zeleně v návaznosti na plochy bydlení 2,0 m² na každou osobu bydlící v dané lokalitě – lze uspokojit na veřejném prostranství severně řešeného území o výměře 1380 m².
- odstavování osobních automobilů bude řešeno na vlastním pozemku, garáže budou součástí rodinného domu nebo samostatně přistavěné,
- parkování návštěvníků jednotlivých RD je možné na vymezených stanovištích dopravně zklidněných komunikací, veřejná parkoviště nejsou v řešené lokalitě vymezena,
- stanoviště popelnic budou na vlastním pozemku nebo na vymezených stanovištích dopravně zklidněných komunikací, umístění stanoviště pro sběr tříděného odpadu se v těsné návaznosti na lokalitu nepředpokládá,
- celkovou výšku staveb 11 m je možno využít pro 2 základní nadzemní podlaží a vystupující suterén, resp. 1 základní nadzemní podlaží + obytné podkroví + vystupující suterén v členitém terénu,
- podélná osa objektů bude orientována rovnoběžně s vrstevnicemi,
- určujícímu typu zástavby se musí svým charakterem přizpůsobit i stavby určené pro jiné přípustné činnosti,
- výška a hmota objektů bude respektovat okolní zástavbu, nepřijatelné jsou výškové a hmotové dominanty narušující architektonický charakter území a významné průhledy.

Tab.: Plochy rozvojové – návrhové

Regulační blok	funkce	výměra m ²	kapacita	regulativ: výška. Kn. Kz
3.43-1.B	Plochy bydlení (B)	3.711	4 RD	11.20.60
3.43-2.B	Plochy bydlení (B)	4.559	6 RD	11.25.60
3.43-3.B	Plochy bydlení (B)	2.731	3 RD	11.20.60
Celkem	Plochy bydlení (B)	11.001	13 RD	

B6 LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

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

- celé řešené území se nachází ve IV zóně Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory a v CHOPAV Jizerské hory,
- na východním okraji řešeného území bude respektováno ochranné pásmo stávajícího nadzemního elektrického VN vedení (zakresleno),
- ochranná pásma stávajících podzemních inženýrských sítí jsou s ohledem vedení převážně komunikacemi lokality respektována bez požadavků na přemístění vedení – splašková kanalizace, VN elektrický kabel a STL plynovod ve Vřesové ulici, splašková kanalizace, vodovod a STL plynovod v Osikové ulici, dálkový spojový kabel v místní komunikaci na jižním okraji ŘÚ, (nezakresleno)
- ochranná pásma navržených podzemních inženýrských sítí umístěných převážně do místních komunikací jsou malého rozsahu, (nezakresleno).

B7 NÁVRH ŘEŠENÍ DOPRAVY, TECHNICKÉHO, OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

DOPRAVA

Z hlediska širších dopravních vztahů je řešené území komunikačně napojené především ulicí Lukášovskou – toto řešení je však do budoucna neudržitelné s ohledem na stav a faktické možnosti úpravy napojení Vřesové ulice (nevyhovující rozhledové poměry v křižovatce Lukášovská x Vřesová).

Reálným připojením na základní dopravní kostru je pak ve směru na Liberec trasa Vřesová – Kadlická – Na Výběžku – křižovatka s ulicí Svobody v lokálním centru Starého Harcova, ve

směru na Jablonec n/N trasa Vřesová – Kadlická – křižovatka s ulicí Lukášovskou za teoretického předpokladu úprav Kadlické se značnými zásahy do přiléhajících pozemků.

S ohledem na dobrý stav novostavby Kadlické ulice pak bude funkční v obou směrech delší trasa do křižovatky s ulicí Svobody a připojení Vřesové do Lukášovské ponecháno pro bezmotorovou dopravu. Toto řešení však bude vyžadovat stavební úpravu tak, aby nedocházelo k porušování předpisů nerespektováním dopravního značení.

Základní komunikační kostru řešeného území tvoří ulice Vřesová propojující ulice Osikovou s Lukášovskou. V současném stavu má v řešeném území charakter částečně zpevněné polní / stavební komunikace s dostatečnou možností rozšíření na části dosud nezastavěných pozemků pro dosažení parametrů obousměrného provozu: minimální prostor místní komunikace 8,0 m, hlavní dopravní prostor 5,5 m.

Těchto parametrů dosahuje již v současném stavu úsek Vřesové ulice v již realizované zástavbě směrem k ulici Kadlická.

Místem napojení řešené lokality je křižovatka Vřesové ulice s jednosměrnými úseky ulice Osiková se stávajícími přirozenými výhybnami.

Na rekonstruovaný úsek Vřesové ulice navazují nově navržené obslužné smyčky nahrazující a propojující zaslepená vrstevnicová připojení historických stavebních pozemků vrstevnicovými polními cestami v parametrech: minimální prostor místní komunikace 6,5 m, hlavní dopravní prostor 3,5 m, dopravní režim obytná ulice s maximální povolenou rychlostí 20 km/h odpovídající stávajícímu stavu jednosměrných úseků Osikové ulice.

Spádnicová propojení jsou navržena i přes dynamiku terénu pro zajištění průjezdné dopravy těžké požární techniky, záchranných složek i „technologické dopravy“ (výstavba, TSML, stěhování, apod.), limitní spádové poměry odpovídají úseku Vřesové ulice v řešeném území.

Celá dopravní kostra řešené lokality bude od napojovacího bodu křižovatky s Osikovou ulicí provozována v režimu obytné ulice s oboustrannými zelenými pásy pro uložení inženýrských sítí, umístění parkovacích stání a osazení dřevin resp. keřů (podle TP 103).

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

Rozvojové plochy jsou dopravně napojeny na tuto stávající nebo místně doplněnou komunikační síť. Navržené křižovatky jsou řešeny jako průsečné anebo stykové. Napojení do Lukášovské ulice v současném stavu umožňuje jediný bezproblémový směr – od Jablonce n/N do Vřesové ulice. Při umožnění tohoto napojení bez dalších stavebních úprav by hrozilo nepovolené a nebezpečné odbočování i v dalších třech směrech.

Proto studie navrhuje s ohledem na stavební, finanční i majetkoprávní náročnost celkové úpravy křižovatky s odstraněním všech nebezpečných jevů přerušit provoz motorové dopravy v části Vřesové ulice stavebně technickými opatřeními při zachování pouze bezmotorové dopravy a směřování veškerého provozu z řešené lokality vč. na ni navazujících stávajících pozemků ke Kadlické ulici.

V řešeném území je navrženo cca 13 nových rodinných domů. Navrhovaná zástavba bude generovat dopravu, která bude přitěžovat stávající i navrhovanou komunikační síť. Intenzita generované dopravy byla spočtena podle certifikované metodiky Ministerstva dopravy (Metody prognózy intenzit generované dopravy, 10/2012). Výsledky výpočtu stanovují, že objem generované dopravy bude činit cca 130 osobních a 10 nákladních vozidel za den.

Směrování jízd vozidel bylo navrženo odborným odhadem tak, že cca 80% vozidel směřuje k centru města ulicí Kadlickou ke křižovatce ulic Na Výběžku a Svobody, zbylých cca 20% vozidel směřuje Kadlickou ulicí ke křižovatce s Lukášovskou.

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 / nákladní za den ve výhledovém období do roku 2030):

- Vřesová (Kadlická – Lukášovská): 450 / 40 voz/ 24 hod,

- Kadlická (Vřesová – Na Výběžku): 590 / 60 voz/24 hod,
- Na Výběžku (Svobody – Kadlická): 1 600 / 150 voz/24 hod,
- Lukášovská (Na Výběžku – Vřesová): 3 600 / 290 voz/24 hod.

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

Výsledky orientačního výpočtu kapacity neřízených křižovatek pro výhledové období:

- Svobody x Lukášovská x Na Výběžku: min. 75% rezerva kapacity,
- Na Výběžku x Kadlická: min. 90% rezerva kapacity,

Návrh dopravy je zpracován tak, aby odpovídajícím způsobem vylepšil situaci i pro pěší (a cyklisty). Při stavebním uspořádání jako obytná ulice je umožněn bezpečný průchod a průjezd nemotorové dopravy řešeným územím ve všech směrech. Řešeným územím nejsou trasovány významnější cyklistické tahy.

Z hlediska MHD je území v současné době obslouženo z autobusové zastávky DPMLJ na Lukášovské ulici cca 70 m za křižovatkou s Vřesovou. Docházková vzdálenost do všech míst řešené lokality nepřesahuje cca 200 m.

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

Odstavování residentů a zaměstnanců objektů s občanským vybavením resp. parkování návštěvníků lokality na veřejných prostranstvích se s ohledem na velikost a monofunkčnost řešené lokality nenavrhují.

VODOVOD

Bilance

Výpočet potřeby vody pro návrhové lokality

Pitná voda			
Denní potřeba vody	obyvatelstvo	120	l/osobu x den
	vybavenost	10	l/osobu x den
Denní potřeba vody	obyvatelstvo	130	l/osobu x den
Koeficient denní nerovnoměrnosti	$K_d =$	1.8	
Koeficient hodinové nerovnoměrnosti	$K_h =$	2,1	
Počet obyvatel (EO)	RD	5	EO

Plochy stabilizované

OBJEKT	počet jednotek, m ²	celkem (EO, ZAM.)	potřeba vody			
			denní průměr m ³ /den	denní max. m ³ /den	l/s	max.hod. l/s
RD-návrh	13	65	8.45	15.21	0.18	0.40

Návrh provedení

Vlastníkem vodovodního systému v řešeném území je Severočeská vodárenská společnost a.s. a provozovatelem jsou Severočeské vodovody a kanalizace a.s.

V blízkosti lokality prochází stávající vodovod PVC DN110 v ulici Osiková.

Tento vodovodní řad je možno prodloužit do řešeného území, vzhledem k malému rozsahu navržené zástavby je kapacita stávající vodovodní sítě dostatečná. Za prodloužením bude nová vodovodní síť zokruhována v nové uliční síti.

Veškeré uliční řady budou realizovány z trub HDPE 90, jednotlivé vodovodní přípojky k RD budou provedeny v profilu HDPE 32.

Vlastní napojení budovaných přípojek na nový veřejný vodovod bude provedeno v přímé trase navrtávací armaturní sestavou se zemním uzávěrem. Ukončení přípojky na pozemku bude

řešeno vodoměrovou sestavou osazenou v šachtě za hranicí pozemku, (v oplocení), případně bude vodoměr umístěn v objektu za obvodovou stěnou. Vzhledem ke 14 m výškovému rozdílu v osazení RD v rámci řešeného území bude v PD posouzeno případné osazení individuálních redukčních ventilů.

Na novém systému veřejného vodovodu budou dle požadavku provozovatele zřízeny v potřebném počtu hydrantové systémy, z nichž vybrané budou sloužit pro potřeby HZS.

KANALIZACE

Bilance

Bilance odpadních splaškových vod odpovídá bilanci pitné vody.

Návrh provedení

Vlastníkem kanalizace v řešeném území je Severočeská vodárenská společnost a.s. a provozovatelem jsou Severočeské vodovody a kanalizace a.s.

V řešeném území se v současné době nachází uliční stoky oddílné kanalizace PVC300 v Osikové a Vřesové ulici, které jako součást celoměstského kanalizačního systému svádějí odpadní vody přes kmenovou stoku VII v Lukášovské ulici na centrální městskou ČOV.

Likvidace splaškových vod bude v lokalitě řešena ze dvou horních řad RD gravitačními stokami zaústěnými do nejnižnějšího zlomu stávající stoky ve Vřesové ulici a ze dvou spodních řad RD individuálním čerpáním z domovních čerpacích stanic do tlakové uliční kanalizace zaústěné tamtéž, případně gravitačními stokami zaústěnými do jímacího objektu na jižním okraji lokality se společným čerpáním do výše uvedeného napojovacího bodu.

Pro odvádění odpadních srážkových vod z komunikací se navrhuje vybudování dešťové kanalizace s napojením do Harcovského potoka. Odtok srážkových vod je nutné regulovat, pro komunikace vč. širšího území je navrženo umístění retenční nádrže s řízeným odtokem na ploše sídelní zeleně u Harcovského potoka v místě vyústění dešťové stoky z lokality (možno spojit s řešením RD).

Srážkové vody ze střech RD a zpevněných částí pozemků u nemovitostí budou likvidovány na příslušném pozemku, a to akumulací do nádrže a druhotným využíváním (zálivka, užitková voda v RD) nebo zasakováním (vypouštěním přes půdní vrstvy do vod podzemních). S ohledem na dosud neproověřené inženýrsko geologické a hydrogeologické poměry lze jako druhou variantu předpokládat i budování malých retenčních nádrží u RD s řízeným odtokem do uličních dešťových stok.

S ohledem na prostorové a terénní poměry se v lokalitě nenavrhuje společná retenční nádrž pro zpomalení odtoku dešťových vod z jednotlivých stavebních pozemků.

Nová kanalizace pro řešené území bude provedena z trub kameninových DN300 u gravitačních stok, HDPE 90 u tlakových stok.

Vedení bude uloženo v nově navržených komunikacích v souběhu s ostatními vedeními technické vybavenosti. Bude uloženo v zemi do otevřeného výkopu do pískového obsypu do hloubky přibližně 2 m. V případě souběhu nebo křížení s trasami jiných podzemních vedení inženýrských sítí budou dodržena ustanovení příslušných předpisů. Povrch překopu bude uveden do stavu podle projektu komunikací.

Odvod odpadních splaškových vod z jednotlivých nemovitostí bude zajištěn samostatnými kanalizačními přípojkami, které budou napojeny na nové veřejné stoky. Nové kanalizační přípojky budou provedeny z trub kameninových DN150 (gravitační) a plastových HDPE 50 (tlakové).

Ochranná pásma

Ochranná pásma kanalizačních stok a vodovodních řadů jsou dána §23 Zákona č.274/2001 Sb. (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů.

(1) K bezprostřední ochraně vodovodních řadů a kanalizačních stok před poškozením se vymezují ochranná pásma vodovodních řadů a kanalizačních stok (dále jen „ochranná pásma“).

(2) Ochrannými pásmy se rozumí prostor v bezprostřední blízkosti vodovodních řadů a kanalizačních stok určený k zajištění jejich provozuschopnosti.

(3) Ochranná pásma jsou vymezena vodorovnou vzdáleností od vnějšího líce stěny potrubí nebo kanalizační stoky na každou stranu

- a) u vodovodních řadů a kanalizačních stok do průměru 500 mm včetně 1,5 m,
- b) u vodovodních řadů a kanalizačních stok nad průměr 500 mm 2,5 m.

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

ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ – SILNOPROUD

Stávající zařízení společnosti ČEZ-distribuce, a.s.

V dosahu řešeného území se vyskytují nadzemní vedení VN 35 kV (východní okraj), podzemní kabelové vedení VN 10 kV (Vřesová), podzemní i nadzemní distribuční rozvody NN.

Úprava distribučních rozvodů

Za předpokladu realizace navrženého rozšíření plynofikace území bude nutno zajistit pro nové stavby cca 13 RD navýšení soudobého příkonu elektrické energie o cca 57 kW. Tento požadavek bude realizován napojením na nové kapacitní NN rozvody v lokalitě Kadlická nebo novým přívodem z posílené TS v Lukášovské ulici.

Nové rozvodné smyčky NN 0,4 kV ke stavebním pozemkům budou řešeny podzemními kabely uloženými v komunikacích. Ve Výkresu koordinace a inženýrských sítí (3) jsou zobrazeny jako součást sdruženého koridoru kabelů NN, spojů a VO.

Rozšíření distribučních rozvodů VN a NN zajistí společnost ČEZ distribuce, a.s. na základě požadavků investora 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 jsou chráněna ochrannými pásmy dle Energetického zákona č. 458/2000 Sb. v platném znění.

VYTÁPĚNÍ – PLYN

Stávající plynovody

V řešeném území se vyskytují stávající STL plynovody ve Vřesové a Osikové ulici, z nichž lze lokalitu připojit.

Úpravy plynovodů

Navrženou výstavbou cca 13RD dojde k navýšení soudobého odběru plynu o 140 kW. Pro zajištění zásobování území plynem budou RD v horní řadě napojeny přímo z Osikové ulice, pro spodní tři řady RD budou rozšířeny STL plynovody v nových komunikacích lokality. Pilíře obsahující plynoměry budou umístěny vedle pilířů s pojistkovými skříněmi a elektroměry.

Ochranná a bezpečnostní pásma

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

SPOJE

Řešením územní studie nejsou dotčena spojová vedení vyššího řádu (jižní okraj lokality).

Kabely nových spojových vedení pro napojení jednotlivých objektů RD budou umístěny dle podrobné obchodní a technické koncepce jednotlivých dodavatelů služeb v souběhu s NN elektrickým vedením v komunikacích. Ve Výkresu koordinace inženýrských sítí (3) jsou zobrazeny jako součást sdruženého koridoru kabelů NN, spojů a VO.

Ochranná pásma

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

VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ

Podél komunikací bude zřízeno veřejné osvětlení v souladu se souborem norem ČSN EN 13211. Pro stavbu osvětlovacích stožárů je třeba rezervovat místo vně ochranných pásem podzemních inženýrských sítí. Kabely veřejného osvětlení se budou pokládat v souběhu s rozvody NN při respektování minimálních vzdáleností dle ČSN 73 6005. Ve Výkresu koordinace inženýrských sítí (3) jsou zobrazeny jako součást sdruženého koridoru kabelů NN, spojů a VO. Nejbližší napojovací bod VO je na křižovatce ulic Vřesová x Osiková.

Na rozvody veřejného osvětlení se nevztahují ochranná pásma.

B8 VYMEZENÍ POZEMKŮ PŘÍPUSTNÝCH PRO DOBÝVÁNÍ LOŽISEK

V řešeném území se nepředpokládá dobývání ložisek.

B9 VYMEZENÍ POZEMKŮ VPS A ASANAČNÍCH ÚPRAV

Řešení studie v souladu se zadáním není dotčeno ani ovlivněno veřejně prospěšnými stavbami či opatřeními vymezenými v platném ÚPML ani novém ÚP Liberec.

B10 ETAPIZACE

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

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

Ačkoliv principiální dopravní napojení lokality na vyšší dopravní kostru Liberce je vyřešeno v křižovatce Osiková x Vřesová, jsou všechny pozemky určené územní studií pro obytnou zástavbu ve Výkresu veřejně prospěšných staveb a etapizace (4) označeny jako etapa podmíněná výstavbou příslušných přístupových komunikací a podél nich uložených inženýrských sítí.

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

B11 NÁVRH ŘEŠENÍ POŽADAVKŮ CIVILNÍ OCHRANY

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

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

B12 VYHODNOCENÍ DŮSLEDKŮ ŘEŠENÍ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ, ZPF A PUPFL

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

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

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

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

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 zajištěným 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.

V příslušné grafické příloze je dokumentováno umístění zastavitelných ploch v zastavěném území 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 a na půdách V. třídy ochrany bylo důvodem k jejímu odsouhlasení dotčenými orgány v platném ÚPML i novém ÚP Liberec.

Celkově studie vymezuje:

11.001 m² ploch pro bydlení,

2.224 m² ploch komunikací,

1.218 m² ploch sídelní zeleně.

B13 NÁVRH LHŮT AKTUALIZACE

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

C ČÍSELNÉ ÚDAJE

Zahrnuty v jednotlivých kapitolách.

D REGULATIVY

FUNKČNÍ REGULATIVY:

- zastavitelné plochy jsou od veřejných prostranství odděleny **uličními čarami** definujícími hranice regulačního bloku s pořadovým číslem daným 1. znakem regulačního kódu - viz. výkres Komplexní urbanistický návrh vč. regulací (2),
- funkční využití upřesněné oproti agregovaným plochám ÚPML a vztahené 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 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, návsí, náměstí	
veřejná zeleň	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
dopravní vybavení - zastávky VDO, vyhrazená parkoviště OA	
liniové stavby technické infrastruktury	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	<p>obecné podmínky: prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hlediska: významu v širším území narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení charakteru a kapacity napojení na infrastrukturu vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů</p> <p>specifické podmínky:</p>
občanské vybavení - zejména kultura, sport, stravování, bezpečnost, výstavnictví, zábavní aktivity	slouží bezprostředně k zajištění hlavního využití dané plochy
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
zejména využití, u kterého existuje riziko, že: naruší kvalitu prostředí plochy veřejného prostranství jeho nároky na kvalitu prostředí resp. pohodu bydlení omezí hlavní funkci plochy veřejného prostranství naruší celistvost a funkčnost plochy veřejného prostranství	

PLOCHY SÍDELNÍ ZELENĚ	Z
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
extenzivně upravená veřejně přístupná pobytová zeleň – pobytové louky, víceúčelová nekrytá přírodní hřiště bez zvláštního vybavení	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
doprovodná a ochranná zeleň tvořící nedílnou součást celoměstského systému - zejména podél komunikací, umožňující dopravní připojení přiléhajících ploch	
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>
intenzivně upravená rekreační zeleň – parkové úpravy krajinářského charakteru se zvýšeným zastoupením staveb pro rekreační a sportovní činnosti, dětská hřiště, běžecké a jezdecké a jiné nemotoristické areály zajištění rekreačního využití zeleně - zejména pódia přístřešky - pro obsluhu, občerstvení a hygienu	slouží bezprostředně k zajištění hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití dané plochy charakterem a kapacitou odpovídají charakteru a výměře plochy jsou technologicky přímo vázány na dané stanoviště a nelze je odůvodněně umístit v příslušných zastavitelných plochách budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy nebudou narušeny 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	

PROSTOROVÉ REGULATIVY:

- zastavitelné plochy jsou od veřejných prostranství odděleny **uličními čarami** definujícími hranice regulačního bloku, ke kterému jsou vztaženy regulační parametry popsané kódy, uliční čára rovněž definuje umístění potenciálního oplocení,
- stavby mohou být v rámci regulačního bloku umístěny pouze na části vymezené stavební **regulační čarou**, zákres objektů ve výkresu Komplexní urbanistický návrh vč. regulací (2) je pouze dokumentační,
- **stavební regulační čára** vymezuje prostor pro zástavbu jak vůči veřejnému prostranství, tak vůči vnitrobloku, čáru volnou nelze překročit, avšak zástavba nemusí zasahovat až k ní, čáru pevnou rovněž nelze překročit, avšak min. 1/8 obvodu objektu musí zasahovat až k ní,
- na každém pozemku pro výstavbu RD může být umístěn jeden rodinný dům, minimální odstup sousedních rodinných domů se určuje na 10 m, nepřipouští se přímá stavební návaznost dvou objektů na sousedních pozemcích pro výstavbu řadových RD,
- výměra části pozemku, která může být zastavěna nadzemními stavebními objekty, je stanovena koeficientem Kn daným 4. znakem regulačního kódu,
- 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 se podrobněji definuje s tím, že objekty v jednotlivých úsecích uličních prostorů by měly mít takto učený jednotný charakter:

sklon střech 35° – 45°vč. jednotné barevnosti krytiny nebo plochou střechu (nepřipouští se bungalovy a srubové stavby),

orientaci podélné osy resp. hřebene střechy rovnoběžně s vrstevnicemi při poměru stran 1 : 1,5 až 1 : 2 (viz orientační zobrazení ve výkresu Komplexní urbanistický návrh (2),

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

Za této situace je možné přijmout rigidní plán organizace výstavby, který ji umožní realizovat v optimálním sledu při spravedlivém zapojení všech stavebníků, např. na základě plánovací smlouvy, do realizace podmiňujících investic. Toto řešení je však závislé na aspoň podobném zájmu všech zúčastněných na výstavbě, což se nedá v této lokalitě dlouhodobě zapracované do ÚPML a přitom dosud nevyužité předpokládat, a odkládá možnost výstavby aktuálních zájemců na neurčito.

Druhým řešením je přijetí rámcových zásad výstavby zohledňujících možnost zahájit a pokračovat v zastavování lokality na kterémkoli pozemku s tím rizikem, že první stavebníci se budou nadprůměrnou měrou podílet na realizaci podmiňujících investic a bude náročné smluvně zajistit jak úhradu podílů následujících stavebníků a etapách nutných pro vlastní výstavbu (bezprostřední napojení), tak podílu všech účastníků na etapách nutných pro správné fungování lokality (zokruhování komunikací i sítí). Musí být také obecně akceptováno, že obyvatelé již realizovaných domů budou po neurčitou dobu žít v prostředí nehotových komunikací a zahradních úprav, neúdržby sousedních pozemků a následně obtěžování realizací dalších etap výstavby.

Přitom je třeba dodržovat následující zásady:

- každý pozemek musí být při kolaudaci RD napojen na stávající resp. nově vybudovanou dopravní infrastrukturu tak, aby mezi napojovacím bodem na křižovatce Osikové a Vřesové ulice a daným pozemkem vč. úseků dotýkajících se celého jeho obvodu byla vybudována plnohodnotná komunikace dle PD zpracované pro celou lokalitu bez finální vrstvy, přitom jednosměrné úseky lze do realizace uceleného systému dočasně užívat jako obousměrné,
- každý pozemek musí být při realizaci RD napojen na stávající resp. nově vybudovanou technickou infrastrukturu plnohodnotnou částí navrženého komplexního systému dle PD zpracované pro celou lokalitu od příslušného napojovacího bodu k místu připojení RD vč. úseků dotýkajících se celého obvodu jeho pozemku, které bude řešeno tak, aby umožnilo realizaci pokračování systému bez nutných demoličních zásahů do již dokončených částí areálu,
- vliv provádění stavby na okolní pozemky bude omezen po celou dobu výstavby RD oplocením příslušného pozemku směrem k veřejnému prostranství a přímo navazujícím pozemkům s již realizovanými RD do výšky min 1,8 m s neprůhledným a neprodyšným povrchem,

- součástí vydaného ÚR bude podmínka pro všechny stavebníky podílet se adekvátně výměře pozemku na dokončovacích pracích celé lokality, zejména dokončení staveb dopravní a technické infrastruktury, které nepodmiňují výstavbu RD, na položení finálních povrchových vrstev komunikací a zahradních úpravách.
- v lokalitě se nepředpokládají asanace, demolice staveb ani kácení dřevin, které vyžaduje souhlas příslušného DO,
- za účelem ochrany životního prostředí při výstavbě stavbu provede dodavatel vybraný stavebníkem v nabídkovém řízení, dodavatel bude mít oprávnění provádět tento druh staveb, bude dodržovat všeobecné podmínky z hlediska bezpečnosti a ochrany zdraví, při stavbě budou dodržovány podmínky pro ochranu životního prostředí, odpady vzniklé při stavbě budou likvidovány v souladu se zákonem o odpadech, budou tříděny nebo ponechány ve směsi podle cílového zařízení, kterým bude buď řízená skládka nebo zařízení na recyklaci stavebního odpadu, o této likvidaci bude vedena podrobná evidence, která bude předložena ke kolaudačnímu řízení,
- dopravně inženýrská opatření budou spočívat v omezení přístupnosti, průjezdu, apod. na komunikacích, při realizaci komunikací a inženýrských sítí budou mít na staveništi přístup jen vozidla stavby a napojených stávajících RD, (lokalita bude vymezena příslušnými dopravními značkami zákazovými a varovnými - zákaz vjezdu, průchod zakázán, práce apod.), při realizaci jednotlivých RD nebudou žádná tato opatření nutná - stavby se budou provádět na pozemcích jednotlivých stavebníků,
- důvody pro stanovení speciálních podmínek pro provedení stavby nejsou známy.