



T

TEXTOVÁ
ZPRÁVA

OBSAH

A.	Vymezení řešeného území a specifické charakteristiky řešeného území.....	2
A.1	Údaje o žadateli	2
A.2	Údaje o zpracovateli dokumentace	2
A.3	Vstupní podklady	2
A.4	Vymezení řešeného území a specifické charakteristiky řešeného území	2
A.5	Popis přípustných funkcí.....	3
A.6	Vymezení řešeného území.....	7
B.	Vazby řešeného území na širší okolí	9
C.	Limity využití území	9
D.	Návrh urbanistické koncepce	10
E.	Podmínky plošného a prostorového uspořádání	11
E.1	Funkční regulativy.....	11
E.2	Prostorové regulativy	13
F.	Návrh řešení dopravní a technické infrastruktury.....	13
F.1	Dopravní řešení	13
F.2	Vodovod a splašková kanalizace	18
F.3	Dešťová kanalizace	19
F.4	Silnoproudé zařízení	20
F.5	Slaboproudé zařízení	21
F.6	Vytápění.....	22
F.7	Vzduchotechnika	25
G.	Návrh řešení občanského vybavení, veřejných prostranství a veřejné zeleně.....	26
H.	Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření.....	27
I.	Etapizace	28
J.	Údaje o počtu listů Ú. S. a počtu výkresů.....	29
K.	Odůvodnění.....	29

A. Vymezení řešeného území a specifické charakteristiky řešeného území

A.1 Údaje o žadateli

SYNER GROUP a.s.

Dr. Milady Horákové 580/7

Liberec 4

460 01

A.2 Údaje o zpracovateli dokumentace

Qarta architektura, s.r.o.

Jindřišská 889/17 IČ: 261 10 113

110 00 Praha 1 DIČ: CZ 26110113

QARTA
ARCHITEKTURA

Korespondenční adresa:

Pernerova 635/57, 186 00 Praha 8

tel.: 226 200 150 www.qarta.cz

qarta@qarta.cz

Autoři:

Jiří Řezák, Ing.arch. David Wittassek, Ing.arch. Tomáš Němec, Ing.arch. Jakub Čížek

Zodpovědný projektant:

Ing. arch. David Wittassek, ČKA 03 078

QARTA architektura, s.r.o.

Jindřišská 889/17

110 00 Praha 1

A.3 Vstupní podklady

- 1) Zadání pro zpracovatele územní studie – Lokalita „Kunratická – areál bývalého DTC“ – Ing. Petr Kolomazník, Adam Lenert
- 2) Zaměření- Houdek spol. s r.o. Ještědská 85, 460 08 Liberec 8, Ing. Ivan Macháček
- 3) Průběh inženýrských sítí - Houdek spol. s r.o. Ještědská 85, 460 08 Liberec 8
- 4) Inženýrsko- geologický průzkum – GIS, RNDr. Roman Vybíral, Dlouhá 389, 463 12 Liberec 25
- 5) Demografická studie
- 6) Zadání od investora
- 7) Platný a navrhovaný územní plán

A.4 Vymezení řešeného území a specifické charakteristiky řešeného území

Řešené území studie je vymezeno v souladu se zadáním a jeho grafickou přílohou. Dotčené území bylo zaměřeno 06/2018 firmou Houdek spol. s r.o.. V rámci územní studie je řešeno i napojení na dopravní a technickou infrastrukturu.

Území se nachází severně podél komunikace č. I/14 na spojnici mezi Libercem a Jabloncem nad Nisou, je součástí katastrálního území Kunratice u Liberce. Podle zatřídění do základních sídelních jednotek se nachází na ZSJ Kunratice. Do sousedních sídelních jednotek spadají ZSJ Prosečský Hřeben, ZSJ Kunratická, ZSJ Nový Mlýn.

Dle územního plánu spadá území do sektoru východ (V) a to do funkčních ploch SM – plochy smíšené městské, lesní porosty, travní porosty a ostatní plochy v krajině.

A.5 Popis přípustných funkcí

Plochy smíšené městské (SM)

1. Plochy smíšené městské jsou území určená pro bydlení v kombinaci s obslužnými funkcemi.
2. Určujícím typem zástavby jsou viladomy a bytové domy blokového charakteru zpravidla integrující více činností.
3. Určujícím typu zástavby se musí svým charakterem přizpůsobit i stavby určené pro jiné přípustné činnosti.
4. V plochách smíšeného městského území mohou být povoleny stavby občanské vybavenosti místního až městského významu.
5. V plochách smíšeného městského území musí být chráněny všechny existující plochy doprovodné zeleně, hřišť a rekreačních zařízení na veřejném prostranství využívané pro účel krátkodobé rekreace.

TABULKA Č. 3.3/7 – SPECIFIKACE PŘÍPUSTNOSTI STAVEB PRO PLOCHY SMÍŠENÉ MĚSTSKÉ (SM)			
Činnost	Stavby	Přípustnost	Podmínka, limita
Bydlení	rodinné domy	podmíněné	pouze obnova a dostavba proluk ve stávající zástavbě
	bytové domy venkovského charakteru	nepřípustné	
	viladomy	přípustné	
	bytové domy v blocích	přípustné	
	vícepodlažní bytové domy	podmíněné	výškou a hmotou neporuší architektonický charakter lokality
Průmysl, řemesla	samostatné stavby pro průmyslovou výrobu	nepřípustné	
	provozovny drobné/řemeslné výroby a služeb	podmíněné	provozem ani obsluhou neovlivní své okolí a neomezí hlavní činnost
	sklady a skladovací plochy prodejní sklady	nepřípustné nepřípustné	
Zemědělství, lesnictví, veterinární péče	stavby pro zajištění a zpracování zemědělské produkce (např. přístřešky pro mechanizaci, opravy zemědělské techniky, sklady, stodoly, sýpky)	nepřípustné	
	sklady hnojiv	nepřípustné	
	školkovny ovocných a okrasných dřevin	nepřípustné	
	samostatné skleníky	nepřípustné	
	stavby pro malovýrobní a samozásobitelský chov zvířat (např. stáje, králikárny, malá hnojiště)	nepřípustné	
	stavby pro chov koní	nepřípustné	
	stavby a zařízení pro chov kožehodných zvířat	nepřípustné	
	útluky pro zvířata	nepřípustné	
	veterinární ordinace integrované	podmíněné	provozem ani obsluhou neovlivní své okolí a neomezí hlavní činnost
	stavby a zařízení pro zajištění a zpracování zahradnické produkce (např. vazárny, opravy zahradnické techniky)	nepřípustné	
Stravování, ubytování	restaurace, hostince	přípustné	
	integrované jídelny, bufety a restaurace	přípustné	
	hotely, penziony, hostely	přípustné	
	ubytovny, koleje	přípustné	
Obchod	Autobazary	nepřípustné	
	obchodní domy	podmíněné	místního – sektorového významu
	prodejny integrované	přípustné	
	prodejní stánky	podmíněné	podle podmínek stanovených samostatným dokumentem
	samostatné prodejny	podmíněné	místního významu; s maximální výměrou prodejní plochy 1000 m ² ; charakterem budou odpovídat okolní zástavbě; provozem ani obsluhou neovlivní své okolí a neomezí ostatní činnosti
	Tržiště	podmíněné	provozem ani obsluhou neovlivní své okolí a neomezí ostatní činnosti
Kultura, církev	Tržnice	podmíněné	provozem ani obsluhou neovlivní své okolí a neomezí ostatní činnosti
	stavby pro kulturní účely	podmíněné	místního – sektorového významu
	integrovaná kulturní zařízení (např. knihovny, galerie, menší kluby)	přípustné	
Správa	kostely, kaple, modlitebny	přípustné	
	stavby pro administrativu a veřejnou správu	podmíněné	místního – městského významu
	stavby pro archivnictví	přípustné	
	integrované kanceláře	přípustné	

Plochy přírody a krajiny

1. Plochy přírody a krajiny zahrnují plochy přírodních i umělých kultur a úprav s funkcemi hospodářskou, rekreační a ekologicko-stabilizační.

2. Za podmínky, že budou splněny všechny požadavky ochrany přírody a krajiny, ekologická funkce a nebude narušen krajinný ráz, jsou v plochách krajinné zeleně přípustné stavby jednotlivě uvedené v tabulce 3.4.2.

TABULKA Č. 3.4/2 – SPECIFIKACE PŘÍPUSTNOSTI STAVEB PRO PLOCHY PŘÍRODY A KRAJINY		
Plocha	Stavby přípustné	Podmínka, limita
Lesní porosty	lesní porosty s hospodářským, rekreačním a ekologicko-stabilizačním určením	
	stezky zdraví (běžecké stezky se sportovními prvky) rozhledny a vyhlídkové věže	
Travní porosty a ostatní plochy v krajině	extenzivně pěstované louky a pastviny s převážně krajinné ekologickou funkcí	
	přirozené nebo přirodově blízké porosty (remízky, břežové porosty, líniové krajinné prvky) s ekostabilizační funkcí	
	kostely, kaple	nenaruší krajinný ráz
	nosiče telekomunikačních a radiokomunikačních zařízení samostatně (stožáry, tubusy)	nenaruší krajinný ráz

Výňatek z ÚP města Liberec, upravený k 21. 5. 2019.

Přípustnost činností v nezastavitelných územích

1. Stavby, úpravy a kultury v tabulce 3.4/1 tvoří, nebo mohou tvořit, nedílnou součást všech nezastavitelných území bez ohledu na jejich využití a jako takové mohou být vždy povoleny. Výjimku tvoří plochy vymezené jako prvky územního systému ekologické stability.

2. Nedílnou součástí všech nezastavitelných území mohou být vždy zařízení pro zajištění správy a provozu, tedy zařízení, která prokazatelně slouží k zajištění správy, ochrany a provozu ploch, jakou jsou účelové komunikace včetně odstavných stání pro automobily a techniku, stavby pro zajištění technické infrastruktury, hygieny a bezpečnosti, přístřešky a stavby obdobné, za podmínky že:

- nebudou určeny pro trvalé bydlení nebo rodinnou rekreaci,
- charakterem a kapacitou odpovídají charakteru a výměře dané plochy,
- jsou technologicky přímo vázané na dané stanoviště,
- nelze je odůvodněně umístit v příslušných zastavitelných plochách,
- budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy,
- nebude narušen krajinný ráz, protierozní ochrana a odtokové poměry,
- na území CHKO JH a PP Ještěd nebude narušena ekologická funkce krajiny,
- budou splněny požadavky zvláštních právních předpisů.

TABULKA Č. 3.4/1 – PŘEHLED STAVEB TVOŘÍCÍCH NEDÍLNOU SOUČÁST NEZASTAVITELNÝCH ÚZEMÍ
prvky krajinné struktury (porosty, louky, drobné vodoteče)
drobné vodní plochy (umělé i přirozené)
cyklistické a pěší stezky sloužící pro místní obsluhu a pro přístupnost krajiny
účelové komunikace nezbytné pro obsluhu pozemků
objekty technické infrastruktury (sítě, zařízení) místního významu
zařízení pro zajištění správy a provozu ploch
zařízení pro MHD (zastávky, točky apod.) místního významu
drobná sadovnická architektura (lavičky, altány, fontány) a zařízení mobiliáře (orientační systém, odpadkové koše ap.)
drobné rekreační stavby (přístřešky, odpočívadla)

Výňatek z ÚP města Liberec, upravený k 21. 5. 2019.

Plochy urbanizované zeleně (Z)

1. Plochy urbanizované zeleně zahrnují území umělých úprav s převažujícími funkcemi rekreační a ekologickou.
2. Za podmínky, že budou splněny požadavky na ochranu ploch a porostů a jejich funkčnost a nebude porušen architektonický a krajinný ráz, jsou v plochách urbanizované zeleně přípustné stavby jednotlivě uvedené v tabulce 3.4/3.3. Plochy urbanizované zeleně – veřejné prostranství – veřejná zeleň (VZ):

Hlavní využití: veřejná zeleň jako součást veřejných prostranství, veřejně přístupných se způsobem založení sloužící obecnému užívání k aktivnímu i pasivnímu odpočinku obyvatel.

Přípustné využití:

- terénní a vegetační sadovnické úpravy, zakládání zeleně a travnatých ploch
- zpevněné plochy, komunikace, chodníky, parkovací plochy s odlišným povrchem
- stavby technické infrastruktury, veřejné osvětlení
- využití slučitelné s účelem veřejných prostranství, na plochách s umístěním pro vybrané druhy vybavení (např. dětská hřiště, tratě pro skateboarding, kolečkové brusle, hřiště pro kriket, petangue, přístřešky, hygienická zařízení)
- doplnění mobiliářem (např. lavičky, odpadkové koše, stojany na kola)
- předměty na poskytování informací (např. informační tabule)

☒

Podmíněně přípustné využití:

- liniové stavby technické infrastruktury nadřazených systémů vedené přes plochy nejkratším směrem

☒

Nepřípustné využití:

- stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným, popřípadě s podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient zastavěnosti pozemku max. KZP = 0,18
- intenzita využití pozemku - koeficient zeleně min. KZ = 0,82
- propojení ploch zeleně v širších vztazích prostorového uspořádání lokalita 82/1 - propojení na krajinu Jizerských hor lokality 82/2, 82/4 - propojení na zeleň jižně bývalé slévárny a podél železnice a Ostašovského potoka, lokalita 82/3 propojení na zeleň Machnínského potoka a k Bedřichovce, lokalita 82/5 - propojení na krajinu Prosečského hřebenu podmínky prostorového uspořádání míra využití (zastavění) ploch
- koeficient zastavění pozemku KZP - podíl zastavěných ploch nadzemních objektů a zpevněných ploch k ploše pozemku
- koeficient zeleně KZ - podíl volných nezastavěných a nezpevněných ploch k ploše pozemku

Ostatní městská zeleň	sadovnické úpravy převážně izolačního a ochranného určení, liniová zeleň	
	součástí staveb dopravní infrastruktury, které umožní napojení navazujících ploch a komunikací	bezprostředně souvisí se stavbami dopravní infrastruktury, na něž plochy ostatní městské zeleně navazují
Sportovně rekreační parky (ZS)	Regulativ se nachází v tabulce 3.3.18 Plochy zahrádek a zahrádkových osad	

Výňatek z ÚP města Liberec, upravený k 21. 5. 2019.

Plochy ostatní (zvláštní) vybavenosti (N)

1. Plochy ostatní (zvláštní) vybavenosti jsou území monofunkčního charakteru určená pro soustředěné umístění zvláštních obslužných činností městského až nadměstského významu.
2. Určujícím typem zástavby jsou stavby a objekty vybavenosti odpovídající svým charakterem stávající zástavbě.

Výňatek z ÚP města Liberec, upravený k 21. 5. 2019.

TABULKA č. 3.3/10 – SPECIFIKACE PŘÍPUSTNOSTI STAVEB PRO PLOCHY OSTATNÍ VYBAVENOSTI (N.)		
Plocha	Stavby přípustné	Podmínka, limita
Rozsáhlá nákupní centra (NO)	obchodní zařízení, hypermarkety	
	hotely, motely	
	integrováné jídelny, bufety a restaurace	
	integrováná kulturní zařízení	
	integrováné provozovny služeb	
	integrováná zařízení administrativy	
	služebny policie	
Areál výstaviště (NV)	služby pro dopravu	
	stanice integrovaného záchranného systému	
	výstavní pavilony a plochy	
	integrováné jídelny, bufety a restaurace	
	integrováné kulturní zařízení	
	integrováné kanceláře	
	materáské školy	podmíněně – pro potřeby uživatele
Areál Technické univerzity (NU)	integrováná zařízení pro vzdělávání a mimoškolní činnost (např. přednáškové sály, klubovny ap.)	
	hasičské zbrojnice	pro obsluhu lokality
	vysokoškolské ustavy včetně doprovodných staveb pro ubytování (koleje), stravování a volný čas studentů (sportoviště, kluby)	
	materáské školy	podmíněně – pro potřeby uživatele
	integrováná zařízení vědy a výzkumu	pro potřeby studentů a zaměstnanců
	integrováné prodejny	
	hasičské zbrojnice	pro obsluhu lokality
Areál nemocnice (NN)	nemocnice a specializované kliniky	
	integrováné jídelny, bufety a restaurace	
	integrováná kulturní zařízení	
	integrováné kanceláře	
	materáské školy	podmíněně – pro potřeby uživatele
	integrováná zařízení pro vzdělávání a mimoškolní činnost (např. přednáškové sály, klubovny ap.)	
	integrováná zařízení obchodu a služeb	
energo centra	podmíněně pro potřeby uživatele	
Areál integrovaného záchranného systému (NI)	komplexní zařízení integrovaného záchranného systému (hasiči, policie, lékařská záchranná služba)	
	integrováná kulturní zařízení	
	integrováné kanceláře	
	integrováná zařízení pro vzdělávání a mimoškolní činnost (např. přednáškové sály, klubovny ap.)	
Zoologická zahrada (NZ)	expozice zvířat volně i v objektech	
	integrováné i samostatné jídelny, bufety a restaurace	
	dětská hřiště	
	venkovní nekrytá sportoviště	pro potřeby návštěvníků a zaměstnanců
	integrováná kulturní zařízení	
Botanická zahrada (NB)	integrováná zařízení pro vzdělávání a mimoškolní činnost (např. přednáškové sály, klubovny ap.)	
	expozice rostlin volně i v objektech	
	integrováné jídelny, bufety a restaurace	
	dětské hřiště	
	integrováná zařízení pro vzdělávání a mimoškolní činnost (např. přednáškové sály, klubovny ap.)	pro potřeby návštěvníků a zaměstnanců
Armáda (NA)	stavby a plochy pro výcvik vojska, ubytovací bloky a stavby pro vojenskou techniku	
	integrováná kulturní zařízení	
	víceúčelová nekrytá hřiště bez zvláštního vybavení	pro potřebu vojska
	tělocvičny, kryté haly	
Soudnictví a vězeňství (NS)	integrováné jídelny, bufety	
	soudní a vězeňské budovy	
	integrováná zařízení zdravotní	pro potřebu zařízení
Volný čas (NC)	stavby pro zábavní aktivity sportovního i kulturního charakteru	
	integrováné jídelny, bufety a restaurace	
	integrováné prodejny	neomezí hlavní činnost
	venkovní nekrytá sportoviště	
	integrováná zařízení pro vzdělávání a mimoškolní činnost (např. přednáškové sály, klubovny ap.)	

Dle současného územního plánu spadá území do funkční plochy smíšeně městské (SM), lesní porosty, travní porosty a ostatní plochy v krajině, ostatní městská zeleň a plochy ostatní (zvláštní) vybavenosti. Část území je dle ÚP přestavbou plocha.

Dle navrhovaného územního plánu spadá území do funkční plochy bydlení (B) a plochy sídelní zeleně (Z)

Území bude napojeno na ulici Kunratická. Severně a západně od řešeného území se nachází lesnatý porost, východní část pokrývají louky.

A.6 Vymezení řešeného území

- ulice Kunratická, Obec Liberec [563889], Katastrální území Kunratice u Liberce [785628]
- par. č. parc. č. 158/2, 159/2, 159/4, 168, 194/2, 136/1, 159/1, 159/3, 169/2, 137/3, 138/4, 138/5, 139/7

ŘEŠENÉ ÚZEMÍ - ZÁSTAVBA

katastrální území	parcelní č.	majitel / svěřená správa nemovitosti	adresa	výměra (m ²)	druh pozemku dle KN
Kunratice u Liberce [785628]	158/2	SYNER Group, a.s.	Dr. Milady Horákové 580/7, Liberec IV- Perštýn, 46001 Liberec	8015	orná půda
Kunratice u Liberce [785628]	159/2	SYNER Group, a.s.	Dr. Milady Horákové 580/7, Liberec IV- Perštýn, 46001 Liberec	14008	orná půda
Kunratice u Liberce [785628]	159/4	SYNER Group, a.s.	Dr. Milady Horákové 580/7, Liberec IV- Perštýn, 46001 Liberec	29474	orná půda
Kunratice u Liberce [785628]	168	SYNER Group, a.s.	Dr. Milady Horákové 580/7, Liberec IV- Perštýn, 46001 Liberec	10816	orná půda
Kunratice u Liberce [785628]	194/2	SYNER Group, a.s.	Dr. Milady Horákové 580/7, Liberec IV- Perštýn, 46001 Liberec	1039	trvalý travní porost
Kunratice u Liberce [785628]	136/1	Ředitelství silnic a dálnic ČR	Na Pankráci 546/56, Nusle 14000 Praha 4	3073	ostatní plocha
Kunratice u Liberce [785628]	159/1	Statutární město Liberec	Nám. E. Beneše 1/1 Liberec I- Staré Město, 46001 Liberec	32296	orná půda
Kunratice u Liberce [785628]	159/3	Statutární město Liberec	Nám. E. Beneše 1/1 Liberec I- Staré Město, 46001 Liberec	532	orná půda
Kunratice u Liberce [785628]	169/2	Statutární město Liberec	Nám. E. Beneše 1/1 Liberec I- Staré Město, 46001 Liberec	1994	ostatní plocha
Kunratice u Liberce [785628]	137/3	Statutární město Liberec	Nám. E. Beneše 1/1 Liberec I- Staré Město, 46001 Liberec	247	orná půda
Kunratice u Liberce [785628]	138/4	Statutární město Liberec	Nám. E. Beneše 1/1 Liberec I- Staré Město, 46001 Liberec	121	orná půda
Kunratice u Liberce [785628]	138/5	SJM Jech Robert a Jechová Andrea	Hraničná 88, 46811 Janov nad Nisou	1495	orná půda
		Nešněra Radek	Lužická 3363/9, 46601 Jablonec nad Nisou	1495	orná půda
Kunratice u Liberce [785628]	139/7	SJM Jech Robert a Jechová Andrea	Hraničná 88, 46811 Janov nad Nisou	134	trvalý travní porost
		Nešněra Radek	Lužická 3363/9, 46601 Jablonec nad Nisou	134	trvalý travní porost

ROZŠÍŘENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ O DOPRAVU

katastrální území	parcelní č.	majitel / svěřená správa nemovitosti	adresa	výměra (m ²)	druh pozemku dle KN
Vratislavice nad Nisou [785644]	3650/3	Liberecký kraj	U Jezu 642/2a, Liberec IV- Perštýn, 46001 Liberec	281	ostatní plocha
Kunratice u Liberce [785628]	159/5	Statutární město Liberec	Nám. E. Beneše 1/1 Liberec I- Staré Město, 46001 Liberec	273	orná půda
Kunratice u Liberce [785628]	360/7	Ředitelství silnic a dálnic ČR	Na Pankráci 546/56, Nusle 14000 Praha 4	6290	Ostatní plocha
Kunratice u Liberce [785628]	360/12	Ředitelství silnic a dálnic ČR	Na Pankráci 546/56, Nusle 14000 Praha 4	3214	Ostatní plocha
Kunratice u Liberce [785628]	360/14	Ředitelství silnic a dálnic ČR	Na Pankráci 546/56, Nusle 14000 Praha 4	37	orná půda
Kunratice u Liberce [785628]	360/15	Ředitelství silnic a dálnic ČR	Na Pankráci 546/56, Nusle 14000 Praha 4	416	Ostatní plocha
Vratislavice nad Nisou [785644]	3650/8	Ředitelství silnic a dálnic ČR	Na Pankráci 546/56, Nusle 14000 Praha 4	2372	ostatní plocha
Vratislavice nad Nisou [785644]	3650/5	Ředitelství silnic a dálnic ČR	Na Pankráci 546/56, Nusle 14000 Praha 4	3220	ostatní plocha
Vratislavice nad Nisou [785644]	3650/2	Ředitelství silnic a dálnic ČR	Na Pankráci 546/56, Nusle 14000 Praha 4	314	ostatní plocha
Kunratice u Liberce [785628]	136/6	Ředitelství silnic a dálnic ČR	Na Pankráci 546/56, Nusle 14000 Praha 4	1233	ostatní plocha
Kunratice u Liberce [785628]	136/8	Liberecký kraj	U Jezu 642/2a, Liberec IV- Perštýn, 46001 Liberec	138	ostatní plocha
Vratislavice nad Nisou [785644]	2662/2	SJM Turek Petr Ing. a Turková Naděžda Mgr.	Mokrá 240, Liberec XXXIII-Machnín, 46001 Liberec	449	orná půda
Vratislavice nad Nisou [785644]	2663/1	Liberecký kraj	U Jezu 642/2a, Liberec IV- Perštýn, 46001 Liberec	618	ostatní plocha
Vratislavice nad Nisou [785644]	2676	Statutární město Liberec	Nám. E. Beneše 1/1 Liberec I- Staré Město, 46001 Liberec	330	Ostatní plocha
Vratislavice nad Nisou [785644]	2663/3	Liberecký kraj	U Jezu 642/2a, Liberec IV- Perštýn, 46001 Liberec	131	ostatní plocha
Vratislavice nad Nisou [785644]	3650/28	Ředitelství silnic a dálnic ČR	Na Pankráci 546/56, Nusle 14000 Praha 4	23	ostatní plocha
Vratislavice nad Nisou [785644]	2662/3	SJM Turek Petr Ing. a Turková Naděžda Mgr.	Mokrá 240, Liberec XXXIII-Machnín, 46001 Liberec	9	ostatní plocha
Vratislavice nad Nisou [785644]	2663/4	Liberecký kraj	U Jezu 642/2a, Liberec IV- Perštýn, 46001 Liberec	189	ostatní plocha
Vratislavice nad Nisou [785644]	2663/5	Liberecký kraj	U Jezu 642/2a, Liberec IV- Perštýn, 46001 Liberec	82	ostatní plocha
Vratislavice nad Nisou [785644]	3650/27	Liberecký kraj	U Jezu 642/2a, Liberec IV- Perštýn, 46001 Liberec	690	ostatní plocha
Vratislavice nad Nisou [785644]	2666/3	Ředitelství silnic a dálnic ČR	Na Pankráci 546/56, Nusle 14000 Praha 4	7057	ostatní plocha
Vratislavice nad Nisou [785644]	2667/6	Bartůšková Drahomíra	Tylova 269/5, 36001 Karlovy Vary	130	ostatní plocha
Vratislavice nad Nisou [785644]	2666/1	Ředitelství silnic a dálnic ČR	Na Pankráci 546/56, Nusle 14000 Praha 4	2496	orná půda
Vratislavice nad Nisou [785644]	2667/4	Ředitelství silnic a dálnic ČR	Na Pankráci 546/56, Nusle 14000 Praha 4	5555	trvalý travní porost
Vratislavice nad Nisou [785644]	3650/6	Ředitelství silnic a dálnic ČR	Na Pankráci 546/56, Nusle 14000 Praha 4	259	ostatní plocha
Vratislavice nad Nisou [785644]	3650/8	Ředitelství silnic a dálnic ČR	Na Pankráci 546/56, Nusle 14000 Praha 4	2372	ostatní plocha
Vratislavice nad Nisou [785644]	2667/1	Ředitelství silnic a dálnic ČR	Na Pankráci 546/56, Nusle 14000 Praha 4	810	ostatní plocha
Vratislavice nad Nisou [785644]	2667/2	Bartůšková Drahomíra	Tylova 269/5, 36001 Karlovy Vary	2266	trvalý travní porost
Vratislavice nad Nisou [785644]	2667/5	Bartůšková Drahomíra	Tylova 269/5, 36001 Karlovy Vary	143	ostatní plocha
Vratislavice nad Nisou [785644]	2693/2	Bartůšková Drahomíra	Tylova 269/5, 36001 Karlovy Vary	1657	lesní pozemek

Vratislavice nad Nisou [785644]	2693/4	Statutární město Liberec	Nám. E. Beneše 1/1 Liberec I- Staré Město, 46001 Liberec	81490	lesní pozemek
Vratislavice nad Nisou [785644]	2669/1	Ředitelství silnic a dálnic ČR	Na Pankráci 546/56, Nusle 14000 Praha 4	1144	zahrada
Vratislavice nad Nisou [785644]	2675	Statutární město Liberec	Nám. E. Beneše 1/1 Liberec I- Staré Město, 46001 Liberec	292	ostatní plocha
Vratislavice nad Nisou [785644]	3650/2	Ředitelství silnic a dálnic ČR	Na Pankráci 546/56, Nusle 14000 Praha 4	314	ostatní plocha
Vratislavice nad Nisou [785644]	2686/1	Statutární město Liberec	Na Pankráci 546/56, Nusle 14000 Praha 4	2988	ostatní plocha
Vratislavice nad Nisou [785644]	2686/2	Statutární město Liberec	Na Pankráci 546/56, Nusle 14000 Praha 4	24	ostatní plocha
Kunratice u Liberce [785628]	135	Statutární město Liberec	Na Pankráci 546/56, Nusle 14000 Praha 4	797	ostatní plocha
Kunratice u Liberce [785628]	137/1	Statutární město Liberec	Nám. E. Beneše 1/1 Liberec I- Staré Město, 46001 Liberec	18978	orná půda
Kunratice u Liberce [785628]	137/4	Ředitelství silnic a dálnic ČR	Na Pankráci 546/56, Nusle 14000 Praha 4	1	orná půda

Řešené území Kunratická – areál bývalého DTC se nachází na spojnici mezi Libercem (přibližně 3 km do centra města) a Jabloncem nad Nisou (přibližně 6 km do centra města) podél hlavní komunikace č. 14. V perimetru 1 km se západně od lokality nachází sídliště Kunratická (zástavba panelových domů s drobnou vybaveností). V blízkosti lokality se nachází cyklotrasa 3036 a turistická cesta.

V minulosti byly na území realizovány terénní úpravy pro plánovanou diagnosticko-terapeutickou nemocnici.

Severní a východní část lokality jsou obklopeny lesnatým porostem a loukami.

Charakteristikou území je složitější morfologie terénu. Centrální část místa je rovinatá s postupně se svažujícím terénem směrem na východ, západ a na sever.

Návrh se musí potýkat s několika omezeními – ochranné pásmo lesa, ochranné pásmo rychlostní komunikace (protihluková opatření), nutná přeložka nadzemního vedení VN, problematické zakládání podle inženýrsko-geologickém průzkumu.

B. Vazby řešeného území na širší okolí

Hlavní vazby na širší okolí definují Zásady územního rozvoje Libereckého kraje (ZÚR LK) zpracované společností SAUL s.r.o., které byly vydány v lednu 2012, ze ZÚR LK pro řešené území nevyplývají žádné specifické požadavky. Území nezasahuje do ploch územního systému ekologické lokality, ani do NATURA 2000.

Dopravně je území napojeno na rychlostní komunikaci I. třídy na spojnici Liberec- Jablonec n. Nisou a na ulici Kunratická směrem do centra Liberce. Lokalita je napojena na systém cyklostezek, konkrétně spojuje cyklotrasu 3036 (Kunratice a Nový Harcov). Podél území prochází turistická trasa z které se počítá odbočka na sídliště Kunratická.

C. Limity využití území

Limity tvoří existence inženýrských sítí, které byly ověřeny u správců sítí a další limity vyplývající z územně analytických podkladů.

Ochranné pásmo nadzemního vedení VN v západní části pozemku – z důvodu konceptu návrhu bude řešeno přeložením vedení (týká se hlavně pozemků č. 159/1, 360/12).

V severní části území prochází ochranné pásmo lesa, pro umístování do 50 m od lesa je nutné získat souhlas Státní správy lesa (týká se hlavně pozemků č. 159/1, 159/4, 168).

Na jižní straně pozemku se nachází komunikace I. třídy s ochranným pásmem 50 m od osy komunikace. Při zhotovení opatření v podobě akustického zemního valu pozbývá toto ochranné pásmo smysl.

V severní části pozemku se dle ÚP nachází nezastavitelné území.

Na jižní straně pozemku se nachází vsakovací objekt ŘSD.

Ve střední části pozemku se nachází navážka, která je dle IGP nevhodná k zakládání objektů. Navážka zde vznikla zasypáním stavební jámy po nerealizované stavbě nemocnice v roce 1997.

Ve východní části pozemku se nachází odvodňovací rýha tvořící údolí. V této části pozemku je výrazný výškový rozdíl oproti okolnímu terénu

V jižní části pozemku se dle ÚP nacházejí plochy N. (zvláštní vybavenosti)

D. Návrh urbanistické koncepce

Dle platného územního plánu města Liberce je lokalita v zastavitelné ploše (SM – plochy smíšené městské) s nezastavitelnými severními cípy (lesní porosty; travní porosty a ostatní plochy v krajině). Pozemek sousedí s plochami zahrádek a chatových osad (ZZ) a lesní porost. V projednávaném územním plánu spadá pozemek do funkční plochy bydlení (B) a plochy sídelní zeleně (Z).

Území je charakterizováno složitými výškovými poměry.

Na jižní hranici je stávající rychlostní komunikace I. třídy č. 14 z Liberce do Jablonce n. Nisou. Dopravně se území napojuje na tuto komunikaci přes stávající kruhovou křižovatku.

Návrh vychází z koncepce zahradního města (bydlení v zeleni) v moderním pojetí architektury a urbanismu. Tomuto odpovídá řešení veřejných a poloveřejných ploch.

Koncepčně je území rozděleno na 2 rozevírající se plochy (západní a východní část). Plochy jsou natočeny tvarem pozemku a vhodným úhlem z důvodu oslunění.

Tyto plochy generují základní linie se dvěma úhly natočení. Linie jsou orientovány ve směru sever-jih, tak aby byla základní orientace domů západ-východ. Linie-osy domů jsou od sebe vzdáleny tak, aby splnili základní požadavek na sklopené výšky – odstupové vzdálenosti mezi objekty a požadavek na oslunění. Do tohoto vytvořeného rastru jsou umístěny hmoty budov s kladením důrazu na příčnou a podélnou prostupnost územím. Prostupnost v příčném směru je umožněna centrální částí území (náměstím) a uličními profily. Dále podélná prostupnost prostřednictvím liniového parku.

Klíčovým faktorem pro takto vytvořený urbanismus je dodržení převažující podlažnosti 3 nadzemních podlaží, vyjma náměstí, kde jsou umístěny 4 podlažní objekty a dominanty jako orientační body v území. Tento přístup vytváří z lokality příjemný prostor zahradního města, dalo by se říci charakteru řadových domů nikoliv sídliště.

E. Podmínky plošného a prostorového uspořádání

E.1 Funkční regulativy

Výsledky demografické analýzy:

Mateřské školy a děti ve věku 3 – 5,5 let

Počet dětí ve věku 3 – 5,5 let, tedy potenciálních zájemců o MŠ včetně odkladů, žije v Liberci cca 4 000. Do budoucna lze očekávat mírný pokles.

Přímo v blízkém okolí nyní žije cca 270 dětí v tomto věku a lze očekávat mírný pokles. Aktuálně v blízkém okolí působí 3 MŠ:

- MŠ Korálek, Aloisina výšina (90 míst)
- MŠ Delfínek, Nezvalova (76 míst)
- MŠ Pramínek, Březinova (98 míst).

Celková kapacita stávajících MŠ dosahuje 264 míst a odpovídá stávajícímu počtu dětí (3 – 5 leté + odklady školní docházky). Stávající MŠ tak nepojmou děti z Nové Kunratické.

Počet dětí v Nové Kunratické ve věku MŠ postupně naroste na cca 100 v roce 2035.

Doporučení:

S ohledem na vývoj v blízkém okolí doporučujeme výstavbu MŠ se třemi třídami (kapacita 84 míst). Školka by měla být zprovozněna okolo roku 2028.

4.4 Základní školy a děti ve věku 6 – 14 let

Počet dětí ve věku 6 – 14 let, tedy potenciálních zájemců o ZŠ, žije v Liberci cca 10 400. Z počátku lze očekávat mírný nárůst (na cca 10 800) a po roce 2025 pokles postupně až k 9 000 dětí. V dlouhodobém horizontu počet dětí klesne.

V blízkém okolí nyní žije 580 dětí v tomto věku. Místní ZŠ Aloisina Výšina navštěvuje aktuálně 550 žáků, přičemž rejstříková kapacita dosahuje 600. V příštích letech očekáváme ve stávající zástavbě mírný nárůst počtu dětí až na cca 700. Nárůst bude způsoben generační obměnou obyvatel ve stávajícím sídlišti..

Počet dětí v Nové Kunratické ve věku ZŠ postupně naroste na cca 270 v roce 2040.

Doporučení:

Po roce 2030 počet dětí školou povinných v celém Liberci klesne o 10 – 15 % oproti stávajícímu stavu. Pokud se nyní děti do školy vejdou, vejdou se zcela jistě i poté. Nemá tedy smysl v Liberci stavět novou školu. Lokálně ovšem ZŠ Aloisina Výšina kapacitně stačit nebude. Řešením by mohla být úprava školských spádových obvodů, kdy by děti z Králova Háje

(cca 200) nově spadaly do některé ZŠ v centru Liberce, kam to mají rodiče cestou do práce. Tím by se uvolnila kapacita na ZŠ Aloisina Výšina a umožnila by kapacitně zvládnout děti z Nové Kunratické.

Domov pro seniory v Liberci

Shrnutí a doporučení:

Ze základní sítě sociálních služeb vyplývá, že v Liberci a okolí působí čtyři domy pro seniory s celkovou kapacitou 254 lůžek. To je výrazně méně, než kolik udává přepočten na čtyři kraje pro Liberec (402). Navíc do budoucna potřebnost těchto zařízení ještě vzroste. Přímou pro novou zástavbu bude potřebnost minimální. Počet lůžek, které mají v nové zástavbě vzniknout, je tedy pouze na domluvě s vedením Liberce.

Komerční vybavenost

Ze analýzy výzkumné společnosti Nielsen vyplývá, že roce 2016 bylo v ČR 15 294 obchodů s potravinami a smíšeným zbožím. Studie GFK pak dodává, že v roce 2016 zde působilo 1 700 prodejen supermarketů, diskontů a hypermarketů s celkovou prodejní plochou 507 tis. m². Z přehledu jsme tak dopočetli, že v roce 2016 bylo v celé ČR cca 3,5 mil. m² prodejních ploch v prodejnách potravin. Na 1000 obyvatel ČR tak připadá v průměru 327m² prodejních ploch. **Při 1 700 obyvatelích tak na novou Kunratickou připadá teoreticky 556 m² ploch pro prodej potravin.**

Restaurace, kavárny, hospody

Druhým zdrojem dat je statistika restaurací, hospod a kaváren. Podle ASMP a AHR v ČR působí 40 000 provozoven. Na jednu provozovnu tak připadá 265 osob. Pro srovnání, v Rakousku to je 280 osob, v Německu to 501 osob a v Polsku 575 osob.

Odhadujeme, že 1/3 podniků může mít rekreační charakter (na horách, sezonně u vody...). V samotných městech a obcích může být odhadem 26 000 provozoven. Na jednu restauraci / kavárnu v obci tedy může připadat cca 420 osob. **Pro 1 700 obyvatel Nové Kunratické teoreticky připadají v průměru 4 restaurace, hospůdky či kavárny.** Při průměrné ploše 62 m² (zdroj <https://www.mmr.cz/getmedia/46223218-36e7-4503-a17e-b7f76240b602/06-Statisticke-setreni-sektoru-stravovani.pdf>) celková plocha stravovacích zařízení pro Novou Kunratickou dosahuje cca **250 m².**

Návrh:

Územní studie je v souladu s funkční náplní stávajícího územního plánu, v navrhovaném Ú.P. musí být upraven koeficient B8 a musí být umožněno umístění školky a domova pro seniory. Konkrétně se jedná o tyto plochy:

zastavitelné ploše: plochy smíšené městské,

nezastavitelná plocha: lesní porosty na části pozemku 159/1,

travní porosty a ostatní plochy v krajině na části pozemku 159/2 a 159/3.

Na území převažuje funkce bydlení. V centrální části v objektech E.1, E.2 a F.1, F.2 je umístěna občanská vybavenost v podobě obchodních jednotek. V objektu A.1 je umístěna školka a v objektu D.1 domov pro seniory.

E.2 Prostorové regulativy

Studie splňuje požadavek z územního plánu maximální výšky 8 nadzemních podlaží.

Územní studie stanovuje následující principy regulace:

- minimální vzdálenost sousedních objektů bude 15 m
- výška objektů bude maximálně 3 nadzemní podlaží, kromě centrální části s maximálně 4 podlaží s možností umístit bodovou akcentaci až 7 nadzemních podlaží
- výšky a hmoty a jejich architektonické řešení bude respektovat koncept zahradního města.
- rozhraní mezi veřejnými (poloveřejnými) a soukromými pozemky bude řešeno výškovou modelací a zelení, nikoliv plotem
- stanoviště popelnic budou přístupná z veřejné komunikace
- parkování osobních automobilů bude řešeno převážně v suterénech pod objekty
- při řešení je nutno zohlednit terénní konfiguraci
- v maximální míře musí být dodržena příčná i podélná prostupnost územím
- v rámci území budou použity prvky smart city (např. dobíjecí stanice pro elektromobily, chytré pouliční osvětlení, inteligentní řešení kontejnerů na odpady, stojany na kola, chytré lavičky, apod.)
- vodní management v podobě retencí, suchých poldrů
- v území bude doprava řešena jako obytná zóna, případně zóna tempo 30
- území bude napojeno pro pěší na sídliště Kunratická a cyklostezkou směr ulice Lukášovská.

F. Návrh řešení dopravní a technické infrastruktury

F.1 Dopravní řešení

Navrhovaná nová výstavba v lokalitě „Kunratická – areál bývalého DTC“ se nachází na východním okraji města v těsném sousedství silnice I/14, která spojuje Liberec s Jabloncem nad Nisou a dále plní funkci spojnice do Krkonoš (Jilemnice, Vrchlabí, Trutnov, Náchod). V Trutnově je silnice I/14 napojena na dálnici D11.

Vymezená lokalita je ohraničena silnicí I/14, Kunratickou ulicí, zahrádkářskou osadou a okrajem lesního komplexu nad Lukášovskou ulicí. Jedná se o nezastavěné, volné území částečně vlněné s maximálním výškovým převýšením cca 18 m narušené v minulosti zemními pracemi.

Lokalita je napojena na město jednak silnicí I/14 a jednak silnicí III/29024 (Kunratická ulice). Silnice I/14 je v úseku mezi mimoúrovňovou křižovatkou se silnicí I/35 a okružní křižovatkou s Kunratickou ulicí čtyřpruhová směrově dělená s šířkou jízdního pruhu 3,50 m (kategorie S24,5). Od okružní křižovatky směrem na Jablonec nad Nisou je silnice I/14 dvoupruhová s šířkou jízdního pruhu 3,50 m (kategorie S11,5). Stávající Kunratická ulice v místě napojení do okružní křižovatky je dvoupruhová s šířkou vozovky 10,50 m. Dle návrhu nového územního plánu města jsou silnice I/14 a Kunratická ulice součástí základního komunikačního systému města zajišťující radiální vztahy.

Dopravní řešení je doplněno o zakres do ortofotomapy v měřítku 1:2000 s vyznačením možného výhledového propojení na Lučanskou ulici.

Součástí návrhu nového územního plánu města je i dopravní model zpracovaný pro r. 2030, který zahrnuje i výhledové záměry dostaveb v jednotlivých částech města a výhledové úpravy komunikační sítě.

Výhled pro rok 2030:

Silnice I/14 (mezi OK Kunratická a křižovatkou s Lučanskou a Janovskou ulicí v Kunraticích)

	22 800 voz./24 hod
- z toho nákladní vozidla	3 020 voz./24 hod
- z toho osobní vozidla	19 780 voz./24 hod

Silnice III/29024 - Kunratická ulice

	12 400 voz./24 hod
- z toho nákladní vozidla	940 voz./24 hod
- z toho osobní vozidla	11 460 voz./24 hod

Lukášovská ulice

	550 voz./24 hod
- z toho nákladní vozidla	40 voz./24 hod
- z toho osobní vozidla	510 voz./24 hod

Z těchto údajů plyne, že dopravní zatížení lokality je výrazné a je dané vedením a významem silnice I/14.

V rámci studie byl proveden výpočet počtu parkovacích míst a výpočet dopravy generované tímto záměrem.

Z výpočtu generované dopravy plyne, že záměr bude generovat 1 168 cest/den osobními vozidly a 58 cest/den nákladními vozidly. Z toho plyne, že přírůstek vozidel na silniční síti (I/14 a III/29024) bude u osobních vozidel 2337 voz./24 hod a u nákladních vozidel 117 voz./24 hod. Tyto hodnoty jsou již zahrnuty do výhledových zátěží roku 2030 silnice I/14 a silnice III/29024.

Z výpočtu generované dopravy plyne, že **realizace záměru nebude pro stávající silniční síť představovat významnou dopravní zátěž.**

Lokalitu je navrženo napojit do stávající okružní křižovatky (D=58 m), silnic I/14 a III/29024 (prodloužením Hrabětické ulice). Do stávající okružní křižovatky jsou napojeny tři větve. Nová spojovací komunikace do navrhované lokality je napojena do volného sektoru okružní křižovatky jako čtvrté rameno. Mezi OK a stávajícím mostem přes Hrabětickou ulici je spojovací komunikace vedena vpravo silnice I/14 ve směru na Jablonec nad Nisou. Hrabětická ulice kříží pod stávajícím mostem silnici I/14 a zde se napojuje do prodloužené Kunratické ulice, která je vedena podél jižního okraje lokality v těsném souběhu se silnicí I/14. Celková délka prodloužené Kunratické a Hrabětické

ulice je 649,5 m. Jedná se o místní komunikaci s šířkou vozovky 7,0 m mezi obrubníky, která zajistí hlavní přístup do lokality pro veškerou dopravu.

S ohledem na velikost a význam navrhované zástavby v lokalitě má lokalita i druhé napojení na stávající Kunratickou ulici (silnici III/29024) stykovou křižovatkou za mostem na I/14.

Na hlavní příjezdovou komunikaci jsou napojeny:

- přeložka lesní cesty
- prodloužení Hrabětické ulice
- stávající Kunratická ulice
- prodloužení Kunratická ulice
- tři větve obslužných areálových komunikací

Dopravní schéma lokality je dané trasou hlavní příjezdové komunikace (prodloužení Kunratické ulice) vedenou v souběhu se silnicí I/14 na níž jsou napojeny tři větve obslužných komunikací, z nichž dvě větve jsou průjezdné a jedna větev je slepá. Dispoziční uspořádání větví vychází z navrhované zástavby. Na části prodloužení Kunratické ulice v úseku mezi napojením větve 1 a napojením větve 3 je na straně k silnici I/14 navrženo 25 podélných odstavných stání a 4 sjezdy (5 sjezdů) do parkovacích stání pod objekty D,E,F a G.

Větev 1 je vedena zástavbou mezi objekty A1 - A6 a B1 - B4, objekty C1 - C4 a D1 - D4. Celková délka větve 1 je 457,8 m. Větev je dvoupruhová se základní šířkou vozovky 5,5 m. Podél vozovky před jednotlivými objekty jsou navržena podélná odstavná stání šířky 2,0 m a délky 6,75 m. Poloha odstavných stání viz. situace. Celkem je navrženo 32 podélných stání. Z větve 1 je navrženo 6 sjezdů do parkovacích stání pod objekty A-D. Podél vozovky větve 1 jsou vedeny souběžné chodníky šířky 2,0 m.

Větev 2 je vedena podél zástavby objektů E1 - E4 a zástavbou mezi objekty F1- F4 a G1 - G4. Celková délka větve 2 je 394,9 m. Větev je dvoupruhová se základní šířkou vozovky 5,5 m. Podél vozovky před objekty E3 - E4, F1 - F2 a G3 - G4 jsou navržena podélná odstavná stání šířky 2,0 m, délky 6,75 m a podél objektů E1 - E2 kolmá odstavná stání šířky 2,5 m a délky 5 m. Poloha odstavných stání viz. situace. Celkem je navrženo 23 podélných stání a 20 kolmých stání. Z větve 2 jsou navrženy 2 sjezdy do parkovacích stání pod objekty F3 - F4 a G3 - G4. Podél vozovky větve 2 jsou vedeny souběžné chodníky šířky 2,0 m.

Větev 3 je vedena zástavbou mezi objekty H1 - H4 a I1 - I4. Celková délka větve 3 je 186,8 m. Větev je dvoupruhová zaslepená se základní šířkou vozovky 5,5 m. Podél vozovky před jednotlivými objekty jsou navržena podélná odstavná stání šířky 2,0 m a délky 6,75 m. Poloha odstavných stání viz. situace. Celkem je navrženo 13 podélných stání. Z větve 3 je navrženo 6 sjezdů do parkovacích stání pod objekty H - I. Podél vozovky větve 3 jsou vedeny souběžné chodníky šířky 2,0 m.

Komunikace v lokalitě, tj. od napojení větve 1 na hlavní příjezdovou komunikaci, jsou navrženy jako **zklidněné „Zóna Tempo 30“**. Dopravním značením bude maximální povolená rychlost omezena na 30 km/hod. Komunikace budou

vybaveny prvky regulujícími rychlost vozidel v místě na vstupu do zóny a v křižovatkách uvnitř zóny. Jedná se o dlouhé zpomalovací prahy na vjezdu a se zvýšenými křižovatkovými plochami uvnitř zóny.

Celková plocha zklidněných komunikací v lokalitě je 9 760 m². Celková plocha vjezdů do stání v objektech je 2 560 m². Celková plocha po stání podél komunikací je 1 390 m².

Nově vybudovaná komunikace (prodloužení Hrabětické ulice a napojení na kruhový objezd) bude kromě řešeného projektu obsluhovat/zajišťovat příjezd do celé lokality na jih od I/14, včetně autobazaru.

MHD

Po stávající silnici I/14 je vedena linka MHD do lokality Kunratice. Na I/14 se nachází stávající oboustranná zastávka MHD, a to mezi okružní křižovatkou a stávajícím mostem přes místní komunikaci. Zastávka má pěší napojení na stávající Kunratickou ulici a na Hrabětickou ulici. Zastávka bude sloužit pro navrhovanou zástavbu lokality „Kunratická – areál bývalého DTC“. Docházková vzdálenost na tuto zastávku MHD se pohybuje v rozmezí od 150 m (objekt A1) po 590 m (objekt H4).

Docházkové vzdálenosti pro jednotlivé skupiny objektů jsou:

Objekty A1 – A6 a B1 – B4	150 – 340 m
Objekty C1 – C4 a D1 – D4	200 – 390 m
Objekty E	320 – 410 m
Objekty F1 – F4 a G1 – G4	370 – 480 m
Objekty H1 – H4 a I1 – I4	440 – 590 m

S ohledem na docházkové vzdálenosti je možné výhledově uvažovat se zavedení dopravní linky do lokality a to z okružní křižovatky přes hlavní spojovací komunikaci (prodloužení Hrabětické ulice) s tím, že linka bude zavedena do zóny Tempo 30. V této zóně je možné zastávku zřídit přímo na vozovce. Linka by projížděla buď přes větev 2 anebo

by se obracela na konci příjezdové komunikace (vyžaduje pak dodatečně zřídit obratiště). Zavedením linky do zóny Tempo 30 se docházkové vzdálenosti zkrátí na cca 50 – 300 m.

Potřebný počet parkovacích a odstavných míst je vypočten v samostatném elaborátu „Výpočet počtu parkovacích míst, Doprava generovaná záměrem“.

Parkovací a odstavná místa jsou v návrhu umístěna pod jednotlivými objekty a dále pak podél komunikací.

Celkový potřebný počet odstavných a parkovacích stání je dle požadavku ČSN 736110 1138.

V územní studii je navrženo:

<i>Počet stání pod objekty:</i>	A1 – A6	72 stání
	B1 – B4	97 stání
	C1 – C4	75 stání
	D1 – D4	76 stání
	E1 – E4	450 stání
	F1 – F4	79 stání
	G1 – G4	66 stání
	H1 – H4	71 stání
	<u>I1 – I4</u>	<u>63 stání</u>
		1 049 stání
<i>Podél komunikací:</i>		113 stání
Celkový počet stání		1 162 stání

Zemní val

S ohledem na výhledovou intenzitu dopravy na silnici I/14 mezi Libercem a Jabloncem nad Nisou (22 800 voz./24 hod – rok 2030) je mezi řešenou lokalitou a silnicí I/14 navržen zemní val délky cca 310 m a výšky 1,0 – 3,5 m nad vozovkou silnice. Val bude ozeleněn a dle požadavku na ochranu před nadměrným hlukem je možné dle výsledků akustické studie osadit v jeho koruně protihlukovou stěnu potřebné výšky a délky.

Zemní val a prodloužení Hrabětické ulice jsou v celé své délce umístěny v ochranném pásmu silnice I. třídy (50 m od osy silnice I/14).

F.2 Vodovod a splašková kanalizace

Bilance spotřeby vody

VÝPOČET POTŘEBY VODY

Výpočet potřeby vody dle zákona č. 428/2001 Sb a prováděcí vyhlášky 48/2014 Sb.							
			Osob celkem	1939			
SKUPINA A DRUH POTŘEBY	skupina	směrné číslo roční potřeby vody m ³ /rok m ³ /rok*m ² (ks)	směrné číslo potřeby vody l/den (směnu)	počet osob	=	l/den	SMĚNNOST (hod)
I - BYTY, CHATY							
BYT - SV + TV V BYTĚ	I./3	35	95,89	1735	=	166369,9	24
II - VEŘEJNÉ BUDOVY, ŠKOLY							
MATEŘSKÉ ŠKOLY A JESLE (BEZ STRAVOVÁNÍ)							
WC, U, Sp - SV + TV	II./10	16	80,00	84	=	6720,0	10
IV. ZDRAVOTNICKÁ A SOCIÁLNÍ ZAŘÍZENÍ							
LDM, DOMOVY DŮCHODCŮ (VČ. STRAVOVÁNÍ, KUCHYNĚ)	IV./28	45	123,29	120	=	14794,5	24
				Q_p	=	187884,4	l/den

OBJEKT CELKEM		Q_p	=	187884,4	l/den
PRŮMĚRNÁ HODINOVÁ POTŘEBA		Q_{p-hod}	=	8,221	m ³ /hod
MAX. DENNÍ POTŘEBA	SOUČ. kd	1,29	Q_m	=	242370,9 l/den
MAX. HODINOVÁ POTŘEBA	SOUČ. kh	2,3	Q_h	=	24390,3 l/hod
MAXIMÁLNÍ ODBĚR			Q_{h-s}	=	6,775 l/sec
TÝDENNÍ POTŘEBA			Q_{týden}	=	1301,8 m ³ /týden
MĚSÍČNÍ POTŘEBA			Q_{měsíc}	=	5636,5 m ³ /měsíc
ROČNÍ POTŘEBA		365	Q_{rok}	=	67469 m ³ /rok

F.3 Dešťová kanalizace

Výpočet množství dešťových vod

intenzita 205 l/s/ha

srážka 0,532 m/rok

Typ plochy	odtok. souč.	plocha	S red.	Odtok Qmax	odtok Qrok
	Ψ	m ²	m ²	l/s	m ³ /rok
Areál					
střechy s nepropustnou horní vrstvou	0,9	19816	17834,4	365,6	9487,9
střechy s propustnou horní vrstvou (vegetační střechy)	0,5	1638	819	16,8	435,7
chodníky - dlažby se zálivkou spár	0,8	3878	3102,4	63,6	1650,5
komunikace - asfaltové a betonové plochy, dlažby se zálivkou spár	0,8	14487	11589,6	237,6	6165,7
zeleň	0,1	62005	6200,5	127,1	3298,7
Celkem		101824	39545,9	810,7	21038,4

Návrh retenčního objemu dešťových nádrží včetně poldrů dle TNV 75 9011 - n = 0,2

7 -
Mšeno

T	uhřn srážky	reduk. plocha	Qpřítok	Qodtok	V	doba prázdnění
doba	mm	ha	l/s	l/s	m ³	hod
5	10,9	3,95459	1436,83	30,5472	421,89	3,8
10	14,9	3,95459	982,06	30,5472	570,91	5,2
15	17,4	3,95459	764,55	30,5472	660,61	6,0
20	19,1	3,95459	629,44	30,5472	718,67	6,5
30	21,4	3,95459	470,16	30,5472	791,30	7,2
40	23,2	3,95459	382,28	30,5472	844,15	7,7
60	25,6	3,95459	281,22	30,5472	902,41	8,2
120	29,7	3,95459	163,13	30,5472	954,57	8,7
4 hod	33,8	3,95459	92,82	30,5472	896,77	8,2
6 hod	36,3	3,95459	66,46	30,5472	775,70	7,1
8 hod	38,0	3,95459	52,18	30,5472	622,98	5,7
10 hod	39,0	3,95459	42,84	30,5472	442,59	4,0
12 hod	39,6	3,95459	36,25	30,5472	246,38	2,2
18 hod	41,4	3,95459	25,27	30,5472	-342,26	-3,1
24 hod	42,2	3,95459	19,32	30,5472	-970,44	-8,8
48 hod	52,3	3,95459	11,97	30,5472	-3210,31	-29,2
72 hod	56,4	3,95459	8,60	30,5472	-5687,45	-51,7

Největší vypočtený celkový objem retenčních nádrží je 954,6 m³

F.4 Silnoproudé zařízení

Požadavek investora

Pro celé území řešit LDS (lokální distribuční soustavu).

Trafostanice řešit v podzemním provedení.

V případě LDS se s poskytovatelem (ČEZ) řeší pouze celkový příkon lokality na straně VN.

Příkony

	Jednotlivé odběry	počet		kW (PS)		CELKEM kW
1.	Počet bytových domů (společná spotřeba)	36	x	28	= 1008 x 0,6	605
2.	Počet bytových jednotek	645	x	13x0,2	=1677 x 1	1677
3.	PBŘ zařízení (větrání CHÚC)	36	x	10	= 360 x 0,3	108
4.	SLP (slaboproud pro bytové domy- DATA, STA)	36	x	5	= 180 x 0,8	144
5.	Kotelna	19	x	4	= 76 x 0,8	61
6.	Školka	1	x	80	= 80 x 0,8	64
7.	Dům pro seniory	1	x	125	= 125 x 0,8	100
8.	Komerční prostor (malý do 50m ²)	10	x	8	= 80 x 0,8	64
9.	Komerční prostor (střední do 100m ²)	8	x	21	= 168 x 0,8	134
10.	Komerční prostor (velký – restaurace do 300m ²)	2	x	100	= 200 x 0,8	160
11.	Rychlonabíjecí stanice elektroautomobilů	6	x	50	= 300 x 0,1	300
12.	Zapínací bod veřejného osvětlení	1	x	10	=10 x 1	10

Celkový součet soudobého příkonu jednotlivých objektů 3427 kW

Soudobost mezi odběry 0,8

Celkový soudobý příkon výstavby BD 2742 kW

Návrh technického řešení trafostanic (LDS) pro lokalitu bytových domů

Pro řešené území navrhuji osadit dvě podzemní transformační stanice, každá o výkonu do 2x 1000kVA.

(Výkonová řada transformátorů je 630, 800, 1000kVA).

Podzemní transformační stanice Betonbau do 2x1000 kVA (LDS)

(půdorys TS 8,4x3m, hloubka jámy pro TS 4m, hmotnost cca 40t)

- část VN : smyčka VN, měření VN, 2x vývod pro trafo
- část NN : 2x rozvaděč NN do 5 vývodů 400A

- ochranné pásmo TS je 2m
- nutno zajistit nákladního vozidla a jeřábu 40t
- nutno vyřešit vyústění odvětrání TS
- nutnost zajistit odkanalizování trafostanice

Na základě podaných žádostí ČEZ určil

- Napojení celého souboru o předpokládaném instalovaném příkonu $P_i = 4189\text{kW}$ a soudobém příkonu 3351 kW předpokládáme ze stávajícího kabelového vedení 10(22)kV - vývod Kadlická z rozvodny Východ.
- Stávající vrchní vedení 35 kV budeme požadovat přeložit do kabelového vedení 35 kV v rozsahu od stožáru č. 1 až po nový stožár postavený místo stávajícího podpěrného bodu č. 5, případně 6.
- Přeložku vrchního vedení VN bude provedena v souladu s energetickým zákonem 458/2000Sb v platném znění. Přeložku zařízení distribuční soustavy zajišťuje jeho vlastník na náklady toho, kdo potřebu přeložky vyvolal. Vlastnictví distribuční soustavy se po provedení přeložky nemění.
- Tímto stanoviska nevzniká žádná rezervace příkonu dle vyhl. 16/2016 Sb.. Rezervace příkonu může být přiznána až po předložení žádosti o připojení lokality a následném uzavření smlouvy o budoucí smlouvě o připojení k distribuční soustavě.
- Další stupně PD požadujeme předložit k vyjádření.

Veřejné osvětlení

Pro lokalitu výstavby bytových domů se předpokládá vybudování nového zapínacího bodu (rozdávěč R VO včetně fakturačního měření). Rozváděč R-VO bude proveden ve standardu provozovatele VO a to jako volně stojící (nerezová) skříň umístěná poblíž středu lokality. Nový kabelový rozvod VO bude propojen do stávajícího systému VO v lokalitě.

F.5 Slaboproudé zařízení

Předmět studie

Předmětem studie je stanovení požadavků a limitů na technickou infrastrukturu telekomunikačních a sdělovacích sítí v návaznosti na předpokládané potřeby navržené výstavby pro bydlení, občanskou vybavenost a provozovny služeb v řešeném zájmovém území Liberec - Kunratice.

Stávající síť technické telekomunikační infrastruktury

V rámci řešeného zájmového území či na jeho hranici se nacházejí stávající podzemní i nadzemní (bezdrátová) síť technické telekomunikační infrastruktury (Sítě elektronických komunikací) nebo jejich ochranné pásmo ve správě společností Česká telekomunikační infrastruktura a.s., UPC Česká republika s.r.o. a ve správě společnosti Vodafone Czech Republic a.s., se kterými může při zástavbě řešeného území dojít ke střetu.

Dle obdrženého stanoviska společnosti T-Mobile Czech Republic a.s se v řešeném zájmovém území nenacházejí síť technické telekomunikační infrastruktury se správě společnosti T-Mobile Czech Republic a.s..

Dle obdrženého stanoviska společnosti Česká telekomunikační infrastruktura a.s se v řešeném zájmovém území nacházejí síť CETIN ve správě společnosti Česká telekomunikační infrastruktura a.s. Probíhají v jižní části řešeného území.

Další oslovené společnosti zajišťující poskytování telekomunikačních služeb svá stanoviska k existenci stávajících telekomunikačních sítí v zájmové území k datu zpracování studie nedoručily.

Návaznost na nové sítě technické telekomunikační infrastruktury

V rámci řešeného území se v současné době nenacházejí vnější sítě technické telekomunikační infrastruktury umožňující kapacitní pokrytí předpokládaných potřeb budoucí výstavby.

Předpokládá se, že dosažení telekomunikační kapacity, potřebné pro napojení celého nového území na sítě technické telekomunikační infrastruktury a pro zajištění plošného pokrytí území telekomunikačními službami (např. Internet, IPTV, VoIP, CATV, Tlf apod.), musí být řešeno komplexní výstavbou nových sítí technické telekomunikační infrastruktury. S ohledem na současné technické standardy se při budování nových sítí určených k napojení nových území předpokládá využití zejména otevřených optických telekomunikačních sítí, případně metalických sítí pro veřejně dostupné služby elektronických komunikací.

V rámci řešeného zájmového území působí společnosti s národní i krajskou působností, které se zabývají výstavbou požadované technické telekomunikační infrastruktury vč. poskytování telekomunikačních služeb ve spolupráci s operátory a obchodními partnery. Tyto společnosti jsou připraveny zajistit zasíťování celého území a poskytnutí datové konektivity pro předpokládaný rozsah výstavby.

Stanovení konkrétních technických řešení, zajištění napojovacích bodů, návrhů tras, umístění hlavních i sekundárních rozvaděčů v území bude řešeno ve spolupráci s vybranými zhotoviteli technické telekomunikační infrastruktury v rámci následujících stupňů projektové přípravy.

Při návrhu a výstavbě nových sítí musí být dále postupováno ve smyslu zákona č.127/2005Sb. (Zákon o elektronických komunikacích).

Bilance požadavků přípojných bodů s telekomunikačními službami

- 700x bytová jednotka ve 30 objektech
- 15x komerční prostory a prostory služeb
- 1x objekt občanské vybavenosti – dům s pečovatelskou službou (domov důchodců) cca pro 120 osob
- 1x objekt občanské vybavenosti – školka

CELKEM: 717 přípojných míst s telekomunikačními službami

Vybavení objektů vnitřními slaboproudými systémy a rozvody

Jednotlivé objekty budou vybaveny vnitřními slaboproudými systémy a rozvody v rozsahu dle standardu stanoveného pro příslušný typ využití. Rozsah standardů vybavení jednotlivých typů objektů slaboproudými systémy bude stanoven v rámci následujících stupňů projektové přípravy.

Vnitřní slaboproudé rozvody objektů budou navazovat na vnější sítě nové technické infrastruktury. V každém objektu bude vytvořen technický prostor (místnost o ploše cca 10m²), kde bude soustředěna technologie tvořící

rozhraní mezi vnějšími sítěmi a vnitřními slaboproudými rozvody. Objekty mohou být vybaveny např. následujícími slaboproudými systémy v závislosti na zvoleném standardu:

- Společná televizní anténa (STA)
- Kabelová televize (CATV)
- Telefonní rozvody (SEK)
- Domácí dorozumívací systém (DDZ)
- Univerzální kabelový systém (UKS)
- Elektronická kontrola vstupu (ACS/EKV)
- Uzavřený kamerový systém (CCTV)
- Elektrická požární signalizace (EPS) nebo Autonomní detekce požáru – v závislosti na PBŘ.
- Případně další slaboproudá zařízení dle požadavku investora

F.6 Vytápění

Bilance potřeb tepla

– VARIANTA A větrání – lokální větrání BJ bez ohřevu vzduchu

Bytový dům	Počet BJ	Vytápění	VZT	Příprava TeV	Přípojný výkon	Potřeba ZP
A2+A3	22	90 kW	---	60 kW+500 l	100 kW	11 m ³ /hod.
A4+A5	22	90 kW	---	60 kW+500 l	100 kW	11 m ³ /hod.
A6	11	50 kW	---	30 kW+500 l	60 kW	8 m ³ /hod.
B1+B2	33	110 kW	---	70 kW+700 l	120 kW	15 m ³ /hod.
B3+B4	26	100 kW	---	70 kW+500 l	110 kW	15 m ³ /hod.
C1+C2	49	130 kW	---	110 kW+700 l	150 kW	17 m ³ /hod.
C3+C4	22	90 kW	---	60 kW+500 l	100 kW	11 m ³ /hod.
D1+D2	DPS +25	130 kW	40 kW	120 kW+700 l	190 kW	21 m ³ /hod.
D3+D4	34	100 kW	---	70 kW+700 l	110 kW	15 m ³ /hod.
E1+E2	49	190 kW	67 kW	110 kW+700 l	270 kW	31 m ³ /hod.
E3+E4	76	200 kW	---	170 kW+700 l	220 kW	25 m ³ /hod.
F1+F2	50	160 kW	38 kW	120 kW+700 l	210 kW	25 m ³ /hod.

F3+F4	58	160 kW	---	130 kW+700 l	180 kW	21 m ³ /hod.
G1+G2	35	110 kW	---	70 kW+700 l	120 kW	15 m ³ /hod.
G3+G4	23	90 kW	---	60 kW+500 l	100 kW	11 m ³ /hod.
H1	19	60 kW	---	50 kW+500 l	70 kW	11 m ³ /hod.
H2	17	60 kW	---	50 kW+ 500 l	70 kW	11 m ³ /hod.
H3+H4	23	90 kW	---	60 kW+500 l	100 kW	11 m ³ /hod.
I1	15	60 kW	---	40 kW+500 l	70 kW	11 m ³ /hod.
I2	14	60 kW	---	40 kW+500 l	70 kW	11 m ³ /hod.
I3+I4	22	90 kW	---	60 kW+500 l	100 kW	11 m ³ /hod.
Celkem	645	2.220 kW	145 kW	1.610 kW	2.620 kW	318 m³/hod.

Mateřská škola	Počet BJ	Vytápění	VZT	Příprava TeV	Přípojný výkon	
Potřeba ZP						
A1	MŠ	60 kW	31 kW	50 kW+500 l	100 kW	11 m ³ /hod.
Celkem		60 kW	31 kW	50 kW	100 kW	11 m³/hod.

Max. potřeba zemního plynu (ZP) – Varianta A **318 + 11 = cca 329**
m³/hod.

Vytápění Potřeba tepla pro vytápění = tepelná ztráta objektu
- prostupem a infiltrací (přirozené větrání)

VZT Potřeba tepla pro ohřev větracího vzduchu (nucené větrání)
- vybraných prostorů komerčních (NJ) v BD E1+E2 a F1+F2
- vybraných prostorů objektů nebytových A1 a D1
- dle požadavku profese VZT

TeV Potřeba tepla pro přípravu TeV
- příprava TeV = rychloohřev s nabíjenou akumulací
- kompromis mezi okamžitým výkonem rychloohřevu TeV v deskovém výměníku tepla ve vztahu k instalovanému výkonu kotlových jednotek a obsahem akumulační nádoby

Přípojný výkon Max. okamžitá potřeba tepla při nesoučasnosti vytápění, ohřevu větracího vzduchu a přípravy TeV
- přednostní příprava TeV před vytápěním (krátkodobé zatlumení vytápění) a plný provoz ohřevu větracího vzduchu (VZT)

F.7 Vzduchotechnika

V současné době je zpracovávána akustická studie a měření hluku. Tato studie určí, jednu ze tří následujících variant řešení VZT. Bilance je zpracována pro 3 varianty (lišící se pouze způsobem větrání bytů):

VARIANTA A - dvouotáčkové ventilátory + štěrby (bez rekuperace)

Celkový elektrický příkon 1620 kW; celkový topný výkon (voda) 174 kW

VARIANTA B - rekuperační větrání bytů - pomocí lokálních bytových jednotek

Celkový elektrický příkon 2128 kW; celkový topný výkon (voda) 174 kW

VARIANTA C - rekuperační větrání bytů - pomocí centrálních jednotek

Celkový elektrický příkon 1703 kW; celkový topný výkon (voda) 525 kW

Varianta A – dvouotáčkové ventilátory + větrací štěrby

Ve většině případů nezajistí doporučené hygienické větrání (25 m³/h na osobu), ale pouze minimální (15 m³/h na osobu), nutno kombinovat s přirozeným větráním okny, z tohoto důvodu nelze použít v případě nadměrné hlukové zátěže z venkovního prostředí (např. hluk z dopravy) a je nutné použít rekuperační větrání pomocí lokálních jednotek var. B, nebo centrálních jednotek var. C.

V bytech, kde bude překročen denní, nebo noční akustický limit, bude větrání řešeno pomocí rekuperačních jednotek. Podrobněji bude řešeno v dalším stupni dokumentace.

Varianta B – rekuperační větrání bytů pomocí lokálních bytových jednotek

- + Spotřeba a měření energie v rámci jednoho bytu
- + Každá jednotka má vlastní regulaci, která umožňuje individuální nastavení přívodní teploty
- + V případě, že se porouchá VZT jednotka, nevětrá se pouze jeden byt
- + Nezabírají se společné prostory pro umístění centrální jednotky, nebo se nekazí pohled na budovu v případě umístění VZT jednotky na střechu
- Vyšší investiční náklady
- Vysoké požadavky na elektrický příkon (elektrický ohřev vzduchu)
- Prostorové nároky uvnitř bytu na osazení VZT jednotky a vedení rozvodů, snížení světlé výšky až o 300 mm
- Veliké revizní otvory pro přístup k VZT jednotce
- Odvod kondenzátu od deskového rekuperátoru
- Výměna filtračních tkanin a revize el. zařízení uvnitř v bytě

Varianta C – rekuperační větrání bytů pomocí centrálních jednotek

- + Možnost osazení vodního ohřívače a alt. i vodního chladiče do centrální jednotky
- + Nižší celkový elektrický příkon oproti variantě B, díky vodnímu ohřevu vzduchu
- + Menší požadavek na prostor pod stropem bytu pro rozvody VZT
- + Nižší pořizovací náklady
- + V případě správně zvoleného a nadimenzovaného zařízení z hlediska hluku tišší varianta
- Spotřebu energií nutno rozpočítat např. dle plochy bytů; nelze měřit individuálně
- Servis zařízení nutno rozpočítat mezi jednotlivé byty

- Společné zařízení pro všechny byty, VZT jednotka musí běžet nepřetržitě alespoň na minimální vzduchový výkon
- Teplotu přívodního vzduchu nelze nastavit individuálně, bude stejná pro všechny byty
- Estetické hledisko – centrální jednotka a páteřní rozvody viditelně osazeny na střeše objektu
- Prostorové hledisko – zábor prostoru na střeše, nebo půdorysné plochy pro strojovnu VZT
- Při poruše zařízení se nevětrají všechny byty napojené na příslušnou VZT jednotku

G. Návrh řešení občanského vybavení, veřejných prostranství a veřejné zeleně

Terénní průzkum

Vlastní terénní průzkum lokality „Kunratická“ byl proveden v červenci roku 2019, během několika návštěv byl pořízen obrazový materiál, sběr dat o půdní kvalitě a komunikační propojení s okolními sídelními jednotkami.

Použité podklady

Územně analytické podklady – ÚZ LIBEREC

Zadání Územní pro zpracování územní studie – Lokalita „Kunratická – areál bývalého DTC“

Mapové podklady M 1:50000

Geologie

Podloží zájmového území Kunratic je převážně tvořeno paleozoickými magmatity lužické oblasti, hlavně tedy libereckou žulou. Liberecká žula patří mezi vyvřelé hlubinné horniny a vznikla přibližně před 320 – 305 miliony let v reakci na uvolnění napětí způsobenou variskou orogenezí. Liberecká žula má porfyrickou texturou, kterou jí dávají velké krystaly – porfyrické vyrostlice draselného živce ortoklasu, který má růžovou až načervenalou barvu. Typické je pro libereckou žulu to, že porfyrické vyrostlice mají kolem sebe bílý lem z dalšího typu živce a to z plagioklasu.

Z kvartérních uloženin jsou v okolí studované lokality přítomny aluviální sedimenty blízkých vodních toků a to Lužické Nisy a jejich přítoků. Celková mocnost těchto sedimentů se pohybuje v rozmezí 3 – 5m . Sedimenty jsou převážně jílovité písky až štěrky, které směrem do nadloží často přecházejí do tzv. povodňových hlín. Svahové sedimenty jsou tvořeny drobně až hrubě kamenitou písčitou hlínou, ostrohranné hlinitokamenité sedimenty – Granit.

Řešené území se nachází v 430 n.m., je při jižní části podél komunikace zploštělé a dále plynule přechází do zvlňení. Při severní straně prudce padá směrem k vodnímu toku. Východní strana pozemku se plynule svažuje.

Současný stav porostu

Na většině pozemků se nachází trvalý travní porost, východní a severovýchodní části plochy jsou přítomna vtroušená společenstva pionýrských druhů dřevin s podrostem trav, bylin a ruderálních plevelů, patrně jako důsledek přirozené sukcese porostu v místech, kde proběhly terénní práce.

Přirozená vegetace : společenstvo Querci – fageta typica

Navrhované řešení

Návrh konceptu sadových úprav vychází z výše uvedených podmínek v území a terénního průzkumu, respektuje dané limity v území a využívá přirozeného napojení na krajinnou zeleň.

Základní členění funkčních ploch zeleně v řešeném území vychází ze základního rozdělení prostoru a jemu přiřazených funkcí.

- veřejná zeleň
- poloveřejná zeleň
- soukromá zeleň
- komunitní zahrady
- zeleň občanské vybavenosti
- liniová a ochranná zeleň
- krajinná zeleň s rekreační funkcí

Veřejnou zeleň v obytné části tvoří dvě skupiny ploch. Hlavní plochou veřejné zeleně je hlavní kompoziční osa s pěší cestou v šířce 3,0 metrů podél které jsou navržena společenstva travin a trvalek. Ostatní veřejná zeleň je navržena s maximálním použitím půdopokryvných keřů v uličním parteru, vyšších keřů.

Centrální spojnicí v území je pěší cesta, podél které se nachází hlavní plocha veřejného prostranství. Celý prostor lemují dominantní alejové dřeviny, v kombinaci s nižšími mnoho kmeny, tak aby alejové stromy vytvářely dojem torza jednotné aleje. Vícekmenné druhy, pak dotvářejí hmotu a svou druhovostí se napojují na již vyskytující se porosty bříz, jeřabin a vrb. Podrostem v této centrální části, která probíhá i severním směrem jsou pak bohaté skupiny trvalkových společenství a travin se soliterně umístěnými žulovými kameny. Přecházející ve volnou krajinu se stezkou.

Návrh v této části nepředpokládá modelování terénu a spíše využívá jeho přirozenosti a plynulého svažování k východní i severní straně.

V severní části sídla veřejná zeleň přirozeně přechází v krajinnou zeleň s rekreační funkcí a využívá maximálně daného potenciálu území, které nabízí lesní porost, krajinná zeleň a trvalý travní porost. Při severozápadní straně je prostor věnován přírodnímu dětskému hřišti s naučnou stezkou lemovanou dřevinami. Severovýchodní část pak nabízí workoutovou stezku společně s rekreační částí ve volných plochách. Zde jsou navrženy krajinnotvorné druhy.

H. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření

Vymezení veřejně prospěšných staveb v řešeném území je patrné z výkresu VPS, opatření, asanací. Jedná se o tyto stavby:

VPS1 – páteřní komunikace

Jedná se o úpravu Kunratické ulice, vedenou v souběhu se silnicí I/14. Komunikaci je navrženo napojit do stávající okružní křižovatky. Na části přeložky Kunratické ulice jsou napojeny 3 větve, které obsluhují řešené území.

VPS2 – obslužná komunikace

Jedná se o průjezdnou dvoupruhovou větev napojenou na přeložku Kunratické ulice (VPS1). Větev je vedená mezi objekty A1 – A6 a B1 – B4, objekty C1 – C4 a D1 – D4, komunikace je navržena jako zklidněná „Zóna Tempo 30“.

VPS3 – obslužná komunikace

Jedná se o průjezdnou dvoupruhovou větev napojenou na přeložku Kunratické ulice (VPS1). Větev je vedená mezi objekty E1 – E4 a F1 – F4, objekty G1 – G4, komunikace je navržena jako zklidněná „Zóna Tempo 30“

VPS4 – obslužná komunikace

Jedná se o neprůjezdnou dvoupruhovou větev napojenou na přeložku Kunratické ulice (VPS1). Větev je vedená mezi objekty H1 – H4 a I1 – I4, komunikace je navržena jako zklidněná „Zóna Tempo 30“

VPS5 – plocha pro umístění náměstí – aktivní část

Jedná se centrální veřejný prostor, významný pro navrhovanou lokalitu. Plocha je navržena jako zpevněná s navazujícím aktivním parterem.

VPS6 – plocha pro umístění náměstí – klidová část

Jedná se navazující veřejný prostor na aktivní část náměstí, významný pro navrhovanou lokalitu. Tato část má charakter parkově upravené zeleně.

VPS7 – plocha pro umístění hlavní pěší osy

Jedná liniový prvek procházející celým územím. Jeho hlavním účelem je pěší propojení celého řešeného území. Pěší propojení bude doplněno vysázením dostatečného množství zeleně.

VPS8 – plocha pro umístění dětského hřiště

V SZ části řešeného území je navrženo dětské hřiště přírodního charakteru.

VPS9 – plocha pro umístění workoutové stezky

V SV části řešeného území je navržena workoutová stezka přírodního charakteru pro cvičení dospělých.

VPS10 – mateřská škola

V objektu A.1. je navržena mateřská škola s navazující zahradou, jejíž umístění má význam pro celou lokalitu.

VPS11 – domov pro seniory

V objektu D.1. je navržen domov pro seniory, jehož umístění má význam pro celou lokalitu.

VPS12 – prodloužení Hrabětické ulice

VPS13 – inženýrské sítě

Jedná se o tyto sítě:

- plynovod
- vodovod
- slaboproud
- elektro
- dešťová kanalizace
- splašková kanalizace

I. Etapizace

V návrhu se počítá s počtem bytů kolem 700 jednotek. Z toho vyplývá nutnost etapizovat výstavbu. Vzhledem k faktu, že se jedná o území s jedním vlastníkem bude etapizace řešena na požadavek vlastníka s přihlédnutím na situaci na trhu a z výsledků vyplívající z demografické studie a vývoje demografie. Investor počítá s etapizací cca po 50 bytových jednotkách. Před realizací objektů budou zhotoveny hlavní přípojky inženýrských sítí a dopravní napojení lokality.

Jednotlivé etapy jsou patrné z výkresu NÁVRH ETAPIZACE, který je pouze orientační a bude upřesněn v plánovací smlouvě. V další fázi projektu bude detailně řešena etapizace jak samotných bytových domů, tak inženýrských sítí a dopravní návaznosti.

Z hlediska etapizace bude mateřská škola v našem území muset být uvedena do provozu po postavení 180 bytových jednotek. Generovaná doprava bude napojena na město prodloužením Hrabětické ulice napojené do stávající OK na silnici I/14 H a na stávající větev Kunratické ulice. V 1. etapě dopravního řešení se předpokládá realizace cca 1/3 bytových objektů. Tuto dopravní zátěž zvládne stávající větev Kunratické ulice, za předpokladu

zřízení odbočovacího pruhu pro odbočení vlevo na Kunratické ulici (stávající šířka vozovky 9,2 m to umožňuje.)
Pro realizaci zbývajících 2/3 bytových objektů je nutné počítat již s realizací druhého napojení tj. prodloužení Hrabětické ulice s vybudováním čtvrtého paprsku stávajícího KO.

J. Údaje o počtu listů územní studie a počtu výkresů

- **Textová část (26x A3)**
- **Výkresová část (15xA2)**
 - Výkres širších vztahů
 - Návrh napojení na městskou hromadnou dopravu
 - Hlavní výkres
 - Regulační výkres
 - Rozvinutý řez územím
 - Řez – detail
 - Výkres dopravní situace
 - Koordinační výkres inženýrských sítí
 - Výkres VPS a opatření
 - Výkres etapizace
 - Vizualizace
- **Přílohy (10x)**
 - Analýza typologie
 - Demografie
 - Hospodaření s dešťovou vodou
 - Majetkoprávní vztahy
 - Ortofoto, katastr
 - Problémový výkres
 - Prvky chytrého města
 - Studie sadových úprav
 - Územní plán – projednávaný
 - Územní plán - současný

K. Odůvodnění

Cílem řešení územní studie lokality bývalého areálu DTC Kunratická bylo prověřit funkční a prostorovou strukturu dané lokality s přihlédnutím na koncepci zahradního města- bydlení v zeleni. Studie definuje prostorové parametry zástavby šířkou uličních profilů, vymezením půdorysu objektů a jejich výšku s přihlédnutím na modelaci stávajícího terénu.

Návrh vymezuje funkční náplň území s převládající funkcí bydlení s doplněním veřejné vybavenosti u centrálního náměstí. Dále je umístěna školka – 3 třídy (kapacita cca 34 míst) a domov pro seniory (kapacita cca 120 lůžek), kapacity vyplývají s demografické analýzy.

V rámci studie je řešena etapizace výstavby.

Studie vytváří vhodné předpoklady pro rozvoj území s vhodnou dostupností centra Liberce a centra Jablonce nad Nisou s přihlédnutím na kvalitní veřejný prostor reflektující okolní přírodu a krajinu.

Studie splňuje požadavky zadání:

- analýza problémů území, bariéry území
- analýza různých typologií a jejich možné aplikování na území
- demografická analýza

- vypracování územní studie s prvky regulačního plánu (regulační čáry, výšky)
- jasné odůvodnění zvolené prostorové struktury, hierarchizace prostorů
- prostupnost územím
- prověření rezerv a potřeb okolí
- dostatečná kapacita pro potřeby dětí předškolního věku, školního věku
- dělení území dle majetkových vztahů
- kompenzace vybavenosti mimo území
- rozbor požadavků, limitů zadání územní studie
- dostatečné zázemí pro MHD
- prvky chytrého města
- maximální retence dešťových vod v území – vodní management
- koncepce sídelní zeleně – druhová skladba
- ekonomické zhodnocení / majetkové vztahy.