

ÚS KUNRATICE - DTC

TEXTOVÁ
ZPRÁVA



QARTA ARCHITEKTURA
07/2022

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.....	13
C.	Limity využití území.....	13
D.	Návrh urbanistické koncepce	14
E.	Podmínky plošného a prostorového uspořádání.....	15
E.1	Funkční regulativy.....	15
E.2	Prostorové regulativy	16
F.	Návrh řešení dopravní a technické infrastruktury	17
F.1	Dopravní řešení.....	17
F.2	Vodovod a splašková kanalizace.....	21
F.3	Dešťová kanalizace	22
F.4	Silnoproudé zařízení.....	23
F.5	Slaboproudé zařízení.....	24
F.6	Vytápění	25
F.7	Vzduchotechnika	27
G.	Návrh řešení občanského vybavení, veřejných prostranství a veřejné zeleně	28
H.	Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření.....	29
I.	Etapizace.....	30
J.	Údaje o počtu listů Ú. S. a počtu výkresů	31
K.	Odůvodnění.....	31

Záznam o schválení využití územní studie „ÚS Kunratice - DTC“
Využití územní studie SCHVÁLIL: Magistrát města Liberec, odbor územního plánování, oddělení úřadu územního plánování
DATUM SCHVÁLENÍ VYUŽITÍ: 11. 11. 2022
POŘIZOVATEL: Magistrát města Liberec
Jméno a funkce oprávněné osoby: kulaté razítko a podpis oprávněné osoby
Ing. Zuzana Kučerová odborný referent oddělení úřadu územního plánování, odbor územního plánování

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 ÚS Kunratice – DTC – 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 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 „ÚS Kunratice – DTC“ 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 platného územního plánu spadá území do funkčních ploch bydlení všeobecné (BO), Lesní (LE), Zeleň sídelní (ZS), Veřejná prostranství s převahou zeleně (PZ), Recreace individuální (RI), Veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (PP).

A.5 Popis přípustných funkcí

Plochy pro bydlení všeobecné (BO)

Funkční plocha BO – plochy bydlení jsou definovány jako plochy pro umístění trvalého bydlení (rodinné a bytové domy), přičemž přípustné využití jsou domy promíšené obytné, obslužné a výrobní funkce zejména specifické bydlení (domovy důchodců, domy s pečovatelskou službou, chráněné bydlení, hospice) a ubytování (koleje, ubytovny, hotely, penziony). Mezi podmíněně přípustné využití například patří: obslužné funkce (předškolní a školní výchova, kultura, sport, stravování), obchodní prodej, nerušící výroba, skladování, zemědělské a lesnické služby, aj.

Hlavní využití:

- trvalé bydlení (rodinné domy, bytové domy, domy smíšené funkce).

Přípustné využití:

- specifické bydlení (domovy důchodců, domy s pečovatelskou službou, chráněné bydlení, hospice),
- ubytování (koleje, ubytovny, hotely, penziony),
- oplocení.

Podmíněně přípustné využití:

- rekreační bydlení a volnočasové aktivity (např. stavby pro rodinnou rekreaci, rekreační zahrádky, hřiště),
- občanské vybavení místního významu (např. vzdělávání a výchova, sociální služby a péče o rodinu, zdravotní služby, kultura, veřejná správa, bezpečnost a ochrana obyvatelstva, komerční služby s výjimkou ČSPHM a myček aut, stravování, sport),
- občanské vybavení místního významu (obchodní prodej),
- ekonomické aktivity (např. komerční administrativa, věda výzkum, drobná výroba, sklady),
- zemědělskovýrobní funkce (např. rodinné obytné farmy vč. staveb pro zemědělství a odstavování zemědělské techniky),
- dopravní infrastruktura (odstavování OA – krytá, nekrytá stání, individuální i hromadné garáže),
- technická infrastruktura (liniové stavby místních rozvodů a plošně nenáročná zařízení).

Nepřípustné využití:

- využití, u kterého existuje zjevné riziko, že naruší pohodu bydlení a kvalitu prostředí plochy bydlení.

BO – BYDLENÍ VŠEOBECNĚ	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření	
trvalé bydlení rodinné domy bytové domy domy smíšené funkce	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření	
specifické bydlení (zejména) domovy důchodců, domy s pečovatelskou službou chráněné bydlení hospice	
ubytování (zejména) koléje ubytovny hotely penziony	
oplocení	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
obecné podmínky: prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu resp. přípustnému využití z hledisek: významu v širším území, narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení, charakteru a kapacity napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů	
pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření	specifické podmínky:
rekreační bydlení a volnočasové aktivity (zejména) stavby pro rodinnou rekreaci rekreační zahrádky hřiště, bazény, skleníky, komunitní zahrady	na pozemcích nevhodných pro trvalé bydlení plocha sousedí s plochami systému sídelní zeleně resp. volnou krajinou umístování nových a zhodnocování stávajících staveb pro rodinnou rekreaci je možné, pokud budou připojeny na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu odpovídající funkci trvalého bydlení na území CHKO JH a Přírodního parku Ještěd se nepřipouští zahrádkové osady
občanské vybavení místního významu (zejména) vzdělávání a výchova sociální služby a péče o rodinu zdravotní služby kultura veřejná správa bezpečnost a ochrana obyvatelstva komerční služby (s výjimkou ČSPHM a myček aut) stravování výstavnictví sport, zábavní aktivity	max. velikost pozemku 4 000 m ²
občanské vybavení místního významu obchodní prodej	max. velikost pozemku 2 000 m ²
ekonomické aktivity (zejména) komerční administrativa věda výzkum drobná výroba sklady, opravy stavby pro lesnictví a odstavování lesnické techniky zahradnictví	bezprostředně spojené s bydlením na dané nebo sousedící ploše BO max. velikost pozemku 2 000 m ²
zemědělsko-výrobní funkce (zejména) rodinné obytné farmy vč. staveb pro zemědělství a odstavování zemědělské techniky samozásobitelská a chovatelská činnost	bezprostředně spojené s bydlením na dané nebo sousedící ploše BO sousedí s plochami zemědělskými max. velikost pozemku 2 000 m ²
dopravní infrastruktura odstavování OA – krytá, nekrytá stání, individuální i hromadné garáže	bezprostředně spojené s bydlením na dané nebo sousedící ploše BO
technická infrastruktura liniové stavby místních rozvodů a plošně nenáročná zařízení	plocha nepřesáhne 600 m ²
základní vybavenost území	viz str. 122
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
zejména využití, u kterého existuje zjevné riziko, že: naruší pohodu bydlení a kvalitu prostředí plochy bydlení	
PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ	
výšková hladina, intenzita využití ploch a charakter zastavby se stanoví specifickým kódem přiřazeným k jednotlivým stabilizovaným plochám a plochám změn	

Výňatek z ÚP města Liberec 12/2021

Plochy zeleně sídelní (ZS)

Funkční plocha ZS – plochy sídelní zeleně jsou definovány jako plochy pro umístění intenzivně i extenzivně upravená veřejně přístupná rekreační zeleň (pobytové louky, remízky lesní a nelesní vzrostlé zeleně), hospodářská zeleň (extenzivně využívané sady, intenzivně využívané trvalé travní porosty), doprovodná zeleň (břehové porosty, mokřady, ostatní krajinná zeleň, stromořadí). Mezi podmíněně přípustné využití například patří: sportovní, rekreační a volnočasové aktivity provozované na přírodních plochách se zajištěnou veřejnou prostupností, účelové a rekreační využití krajiny (parky/lesoparky, specializovaná přírodní hřiště), aj.

Přípustné využití:

- přírodní i cíleně založená zeleň s prostorotvornou a rekreační funkcí s veřejným přístupem se souhlasem majitele (parky, lesoparky, zahrady, extenzivně využívané sady, hospodářsky využívané trvalé travní porosty - louky a pastviny),
- doprovodná zeleň (břehové porosty, mokřady, remízky lesní a nelesní vzrostlé zeleně, ostatní sídelní a krajinná zeleň, stromořadí),
- nelesní zeleň sloužící zajištění podmínek ochrany přírody a ekologické stability území.

Podmíněně přípustné využití:

- sportovní, rekreační a volnočasové aktivity (např. univerzální přírodní hřiště, přírodní atletické areály),
- sportovní, rekreační a volnočasové aktivity (např. specializovaná přírodní hřiště, lyžařské a cyklistické sjezdové areály),
- technická infrastruktura (liniové stavby místních rozvodů a plošně nenáročná zařízení),
- dopravní infrastruktura (krátkodobé odstavování autobusů – nekrytá stání),
- oplocení,
- základní vybavenost území.

Nepřípustné využití:

- využití, u kterého existuje zjevné riziko, že naruší kvalitu prostředí, celistvost a funkčnost plochy zeleně sídelní, nadzemní stavby kromě podružných staveb, mobilní domy, dlouhodobě odstavené dopravní prostředky.

ZS – ZELENĚ SÍDELNÍ	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření	
není definováno	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření	
přírodní i cíleně založená zeleň s prostorotvornou a rekreační funkcí s veřejným přístupem se souhlasem majitele (zejména) parky, lesoparky zahrady extenzivně využívané sady hospodářsky využívané trvalé travní porosty (louky a pastviny)	
doprovodná zeleň (zejména) břehové porosty mokřady remízky lesní a nelesní vzrostlé zeleně ostatní sídelní a krajinná zeleň, stromořadí	
nelesní zeleň sloužící zajištění podmínek ochrany přírody a ekologické stability území	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
obecné podmínky: prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu resp. přípustnému využití z hledisek: významu v širším území, narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení, charakteru a kapacity napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů	
pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření	specifické podmínky:
sportovní, rekreační a volnočasové aktivity (zejména): univerzální přírodní hřiště přírodní atletické, jezdecké, modelářské a jiné nemotoristické areály přírodní tábořiště a koupaliště cvičiště pro sportovní a služební kynologii, sokolnictví	jsou technologicky přímo vázány na dané stanoviště a nelze je odůvodněně umístit v příslušných pro ně primárně určených budovách požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy nebude narušen krajinný ráz, protierozní ochrana a odtokové poměry a prostupnost krajiny na území CHKO JH a Přírodního parku Ještěd nebude narušena ekologická funkce krajiny
sportovní, rekreační a volnočasové aktivity (zejména): specializovaná přírodní hřiště (např. golfová) lyžařské a cyklistické sjezdové areály cvičiště pro účely zvláštních zájmů (JZS, ACR, PCR,...) lanové dráhy a vleky osvětlení, zasněžování a jiná technologická zařízení	slouží bezprostředně k zajištění hlavního a přípustného využití jsou technologicky přímo vázány na dané stanoviště a nelze je odůvodněně umístit v příslušných plochách pro ně primárně určených nebude narušen krajinný ráz, protierozní ochrana a odtokové poměry a prostupnost krajiny na území CHKO JH a Přírodního parku Ještěd se nepřipouští
technická infrastruktura liniové stavby místních rozvodů a plošně nenáročná zařízení	plocha nepřesáhne 100 m ²
dopravní infrastruktura krátkodobé odstavení autobusů – nekrytá stání	slouží bezprostředně k zajištění hlavního a přípustného využití
oplocení	zajišťuje bezpečnost jejich rekreační funkce, nebrání jejich prostupnosti, slouží bezprostředně k zajištění bezpečného provozování navazujících ploch pro dopravu v souladu s ochranou krajinného rázu na území CHKO JH a Přírodního parku Ještěd se nepřipouští viz str. 122
základní vybavenost území	viz str. 122
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
zejména využití, u kterého existuje zjevné riziko, že: naruší kvalitu prostředí, celistvost a funkčnost plochy zeleně sídelní, nadzemní stavby kromě podružných staveb mobilní domy, dlouhodobě odstavené dopravní prostředky	
PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ	
výšková hladina, intenzita využití ploch a charakter zástavby se nestanoví	

Výňatek z ÚP města Liberec 12/2021

Dle ÚS Kunratice – DTC spadá území do funkční plochy bydlení (BO) a plochy sídelní zeleně (ZS).

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

Rekreace individuální (RI)

Hlavní využití:

- individuální rekreační bydlení a volnočasové aktivity provozované převážně v uzavřených objektech – stavby pro rodinnou rekreaci soustředěné do chatových osad.

Podmíněně přípustné využití:

- rekreační a volnočasové aktivity [zahrádkové osady],
- rekreační a volnočasové aktivity [sady, komunitní zahrady, skleníky, pobytové louky, přírodní hřiště, vodní plochy pro sportovně rekreační využití, stavebně upravená hřiště, bazény],
- obslužné funkce [služby pro rekreaci a cestovní ruch, stravování],
- dopravní infrastruktura [odstavování OA – nekrytá, krytá stání],
- technická infrastruktura [liniové stavby místních rozvodů a plošně nenáročná zařízení],
- oplocení,
- základní vybavenost území.

Nepřípustné využití:

- zejména využití, u kterého existuje zjevné riziko, že naruší kvalitu prostředí, celistvost a funkčnost plochy rekreace individuální.

RI – REKREACE INDIVIDUÁLNÍ	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření	
individuální rekreační bydlení a volnočasové aktivity provozované převážně v uzavřených objektech – (zejména) stavby pro rodinnou rekreaci soustředěné do chatových osad	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření	
není definováno	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
obecné podmínky: prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu resp. přípustnému využití z hledisek: významu v širším území, narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení, charakteru a kapacity napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů	
pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření	specifické podmínky:
rekreační a volnočasové aktivity (zejména) zahrádkové osady	na území CHKO JH a Přírodního parku Ještěd se nepípouští
rekreační a volnočasové aktivity sady komunitní zahrady, skleníky, pobytové louky přírodní hřiště vodní plochy pro sportovní rekreační využití stavebně upravená hřiště bazény	slouží bezprostředně k zajištění hlavního a přípustného využití
obslužné funkce (zejména) služby pro rekreaci a cestovní ruch stravování	
dopravní infrastruktura (zejména) odstavování OA – nekrytá, krytá stání	
technická infrastruktura liniové stavby místních rozvodů a plošně nenáročná zařízení	plocha nepřesáhne 300 m ²
oplocení	v souladu s ochranou krajinného rázu
základní vybavenost území	viz str. 122
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
zejména využití, u kterého existuje zjevné riziko, že: naruší kvalitu prostředí, celistvost a funkčnost plochy rekreace individuální	
PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ	
výšková hladina, intenzita využití ploch a charakter zástavby se stanoví specifickým kódem přiřazeným k jednotlivým stabilizovaným plochám a plochám změn	

Výňatek z ÚP města Liberec 12/2021

Veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (PP)

Hlavní využití:

- místní komunikace funkční skupiny C – ostatní obslužné,
- zajišťují přístup k jednotlivým stabilizovaným a rozvojovým plochám,
- místní komunikace funkční skupiny D – se smíšeným provozem,
- tvoří vnitřní komunikační systém stabilizovaných i rozvojových ploch, zajišťují přístup k jednotlivým stavebním pozemkům.

Přípustné využití:

- dopravní infrastruktura (tramvajová trať),
- technická infrastruktura (liniové stavby místních rozvodů).

Podmíněně přípustné využití:

- obslužné funkce (kultura, stravování, bezpečnost a ochrana obyvatelstva, komerční služby, výstavnictví, zábavní aktivity, sport),
- dopravní infrastruktura (odstavování OA – nekrytá i krytá stání, parkovací domy),
- technická infrastruktura (plošně nenáročná zařízení),
- základní vybavenost území.

Nepřípustné využití:

- zejména využití, u kterého existuje zjevné riziko, že naruší kvalitu prostředí, celistvost a funkčnost plochy veřejného prostranství, nároky na kvalitu prostředí resp. pohodu bydlení omezí hlavní funkci plochy veřejného prostranství, oplocení.

PP – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ S PŘEVAHOU ZPEVNĚNÝCH PLOCH	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření	
silniční doprava místní komunikace funkční skupiny C – ostatní obslužné zajišťují přístup k jednotlivým stabilizovaným a rozvojovým plochám místní komunikace funkční skupiny D – se smíšeným provozem tvoří vnitřní komunikační systém stabilizovaných i rozvojových ploch, zajišťují přístup k jednotlivým stavebním pozemkům	
bezmotorová doprava, shromažďování (zejména) místní komunikace funkční skupiny D – s vyloučením motorového provozu tvoří vnitřní komunikační systém stabilizovaných i rozvojových ploch, zajišťují bezpečnou bezbariérovou propustnost území pro bezmotorovou dopravu náměstí, návsi, dvory, nábřeží, korza, promenády	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření	
dopravní infrastruktura tramvajová trať	
technická infrastruktura liniové stavby místních rozvodů	
PODMINĚNÉ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
obecné podmínky: prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu resp. přípustnému využití z hledisek: významu v širším území, narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení, charakteru a kapacity napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů	
pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření	specifické podmínky:
obslužné funkce (zejména) kultura stravování bezpečnost a ochrana obyvatelstva komerční služby (s výjimkou ČSPHM a myček aut) výstavnictví zábavní aktivity sport	slouží bezprostředně k zajištění hlavního a přípustného využití v rozsahu, který neomezuje společenskou funkci veřejných prostranství
dopravní infrastruktura odstavování OA – nekrytá i krytá stání, parkovací domy	v rozsahu, který neomezuje společenskou funkci veřejných prostranství, pro soustředěné kapacity pouze podzemní řešení
technická infrastruktura plošně nenáročná zařízení	plocha nepřesáhne 300 m ²
základní vybavenost území	viz str. 122
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
zejména využití, u kterého existuje zjevné riziko, že: naruší kvalitu prostředí, celistvost a funkčnost plochy veřejného prostranství, nároky na kvalitu prostředí resp. pohodu bydlení omezi hlavní funkci plochy veřejného prostranství, oplocení	
PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ	
výšková hladina, intenzita využití ploch a charakter zástavby se nestanoví	

Výňatek z ÚP města Liberec 12/2021

A.6 Vymezení řešeného území

ulice Kunratická, Obec Liberec [563889], k. ú. Kunratice u Liberce [785628], k. ú. Vratislavice nad Nisou [785644], k. ú. Starý Harcov [682390].

3650/27, 2676, 2672/1, 2669/1, 2668, 2667/4, 2667/1, 2666/1, 2663/5, 2663/4, 2663/3, 2663/1, 2662/3, 2662/2, 2647, 2662/1, 2644/15, 2644/12, 2644/11, 2644/1, 2643/3, 2643/2, 2643/1, 2667/3, 3650/9, 3650/34, 3650/31, 2638/2, 2666/2, 3650/15, 3650/7, 3650/28, 2686/1, 2675, 1953/5, 1953/4, 2663/2, 3650/10, 3650/26, 3650/13, 3650/11, 2638/3, 2658, 3650/5, 2666/3, 3650/6, 3650/3, 3650/2, 2686/2, 3650/8, k. ú. Vratislavice nad Nisou [785644];

167/7, 167/8, 167/3, 136/24, 136/7, 169/1, 167/12, 269/4, 173/2, 170/2, 171/4, 171/1, 170/1, 167/9, 167/10, 159/3, 169/3, 169/2, 169/5, 167/13, 159/5, 360/7, 136/6, 137/4, 137/1, 135, 360/14, 136/8, 362/3, 360/15, 360/12, 159/10, 138/5, 139/7, 138/4, 137/3, 136/23, 136/1, 360/17, 360/18, 159/1, 172/3, 172/7, 171/5, 171/1, 169/6, 171/2, 194/2, 158/2, 168, 159/2, 159/4, 159/9 k. ú. Kunratice u Liberce [785628];

1515/1, 1569/265, 32/13, 2100, 1511, 1569/272, 1569/223, 2569/275, 1544/191, 1507/1, k.ú. Starý Harcov [682390].

č.p.	k.ú.	majitel/ svěřená správa nemovitosti	adresa	výměra (m ²)	druh pozemku	způsob využití	způsob ochrany
zástavba + retenční nádrže							
159/9	Kunratice u Liberce	SYNER Group a.s.	Dr. Milady Horákové 580/7, Liberec IV-Perštýn, 46001 Liberec	23581	orná půda	-	zemědělský půdní fond
159/4	Kunratice u Liberce	SYNER Group a.s.	Dr. Milady Horákové 580/7, Liberec IV-Perštýn, 46001 Liberec	29474	orná půda	-	zemědělský půdní fond
159/2	Kunratice u Liberce	SYNER Group a.s.	Dr. Milady Horákové 580/7, Liberec IV-Perštýn, 46001 Liberec	14008	orná půda	-	zemědělský půdní fond
168	Kunratice u Liberce	SYNER Group a.s.	Dr. Milady Horákové 580/7, Liberec IV-Perštýn, 46001 Liberec	10816	orná půda	-	zemědělský půdní fond
158/2	Kunratice u Liberce	SYNER Group a.s.	Dr. Milady Horákové 580/7, Liberec IV-Perštýn, 46001 Liberec	8015	orná půda	-	zemědělský půdní fond
194/2	Kunratice u Liberce	SYNER Group a.s.	Dr. Milady Horákové 580/7, Liberec IV-Perštýn, 46001 Liberec	1039	trvalý travní porost	-	zemědělský půdní fond
171/2	Kunratice u Liberce	SYNER Group a.s.	Dr. Milady Horákové 580/7, Liberec IV-Perštýn, 46001 Liberec	342	ostatní plocha	jiná plocha	-
169/6	Kunratice u Liberce	SYNER Group a.s.	Dr. Milady Horákové 580/7, Liberec IV-Perštýn, 46001 Liberec	904	ostatní plocha	ostatní komunikace	-
171/1	Kunratice u Liberce	Statutární město Liberec	nám. Dr. E. Beneše 1/1, Liberec I-Staré Město, 46001 Liberec	10044	ostatní plocha	jiná plocha	-
171/5	Kunratice u Liberce	Statutární město Liberec	nám. Dr. E. Beneše 1/1, Liberec I-Staré Město, 46001 Liberec	48	ostatní plocha	jiná plocha	-
172/7	Kunratice u Liberce	Statutární město Liberec	nám. Dr. E. Beneše 1/1, Liberec I-Staré Město, 46001 Liberec	405	lesní pozemek	-	pozemek určený k plnění funkcí lesa
172/3	Kunratice u Liberce	Statutární město Liberec	nám. Dr. E. Beneše 1/1, Liberec I-Staré Město, 46001 Liberec	19400	lesní pozemek	-	pozemek určený k plnění funkcí lesa
159/1	Kunratice u Liberce	Statutární město Liberec	nám. Dr. E. Beneše 1/1, Liberec I-Staré Město, 46001 Liberec	7625	orná půda	-	zemědělský půdní fond
360/18	Kunratice u Liberce	SYNER Group a.s.	Dr. Milady Horákové 580/7, Liberec IV-Perštýn, 46001 Liberec	23	ostatní plocha	silnice	-
360/17	Kunratice u Liberce	SYNER Group a.s.	Dr. Milady Horákové 580/7, Liberec IV-Perštýn, 46001 Liberec	181	ostatní plocha	ostatní komunikace	-
136/1	Kunratice u Liberce	SYNER Group a.s.	Dr. Milady Horákové 580/7, Liberec IV-Perštýn, 46001 Liberec	2112	ostatní plocha	silnice	-
napojení na dopravní a technickou infrastrukturu							
136/23	Kunratice u Liberce	Ředitelství silnic a dálnic ČR	Na Pankráci 546/56, Nusle, 14000 Praha 4	590	ostatní plocha	jiná plocha	-
137/3	Kunratice u Liberce	Statutární město Liberec	nám. Dr. E. Beneše 1/1, Liberec I-Staré Město, 46001 Liberec	247	orná půda	-	zemědělský půdní fond
138/4	Kunratice u Liberce	Statutární město Liberec	nám. Dr. E. Beneše 1/1, Liberec I-Staré Město, 46001 Liberec	121	orná půda	-	zemědělský půdní fond
139/7	Kunratice u Liberce	Statutární město Liberec	nám. Dr. E. Beneše 1/1, Liberec I-Staré Město, 46001 Liberec	134	trvalý travní porost	-	zemědělský půdní fond

138/5	Kunratice u Liberce	Statutární město Liberec	nám. Dr. E. Beneše 1/1, Liberec I-Staré Město, 46001 Liberec	1495	orná půda	-	zemědělský půdní fond
č.p.	K.Ú.	majitel/ svěřená správa nemovitosti	adresa	výměra (m ²)	druh pozemku	způsob využití	způsob ochrany
159/10	Kunratice u Liberce	Statutární město Liberec	nám. Dr. E. Beneše 1/1, Liberec I-Staré Město, 46001 Liberec	1089	orná půda	-	zemědělský půdní fond
3650/8	Vratislavice nad Nisou	Ředitelství silnic a dálnic ČR	Na Pankráci 546/56, Nusle, 14000 Praha 4	2372	ostatní plocha	ostatní komunikace	-
360/12	Kunratice u Liberce	Ředitelství silnic a dálnic ČR	Na Pankráci 546/56, Nusle, 14000 Praha 4	3214	ostatní plocha	silnice	-
360/15	Kunratice u Liberce	Ředitelství silnic a dálnic ČR	Na Pankráci 546/56, Nusle, 14000 Praha 4	235	ostatní plocha	ostatní komunikace	-
362/3	Kunratice u Liberce	Ředitelství silnic a dálnic ČR	Na Pankráci 546/56, Nusle, 14000 Praha 4	2089	ostatní plocha	silnice	-
136/8	Kunratice u Liberce	Ředitelství silnic a dálnic ČR	Na Pankráci 546/56, Nusle, 14000 Praha 4	138	ostatní plocha	silnice	-
360/14	Kunratice u Liberce	Ředitelství silnic a dálnic ČR	Na Pankráci 546/56, Nusle, 14000 Praha 4	37	orná půda	-	zemědělský půdní fond
2686/2	Vratislavice nad Nisou	Statutární město Liberec	nám. Dr. E. Beneše 1/1, Liberec I-Staré Město, 46001 Liberec	24	ostatní plocha	ostatní komunikace	-
3650/2	Vratislavice nad Nisou	Česká republika / Ředitelství silnic a dálnic ČR	Na Pankráci 546/56, Nusle, 14000 Praha 4	314	ostatní plocha	ostatní komunikace	-
3650/3	Vratislavice nad Nisou	Ředitelství silnic a dálnic ČR	Na Pankráci 546/56, Nusle, 14000 Praha 4	281	ostatní plocha	ostatní komunikace	-
3650/6	Vratislavice nad Nisou	Ředitelství silnic a dálnic ČR	Na Pankráci 546/56, Nusle, 14000 Praha 4	259	ostatní plocha	ostatní komunikace	-
135	Kunratice u Liberce	Statutární město Liberec	nám. Dr. E. Beneše 1/1, Liberec I-Staré Město, 46001 Liberec	797	ostatní plocha	ostatní komunikace	-
137/1	Kunratice u Liberce	Statutární město Liberec	nám. Dr. E. Beneše 1/1, Liberec I-Staré Město, 46001 Liberec	17739	orná půda	-	zemědělský půdní fond
2666/3	Vratislavice nad Nisou	Česká republika/ Ředitelství silnic a dálnic ČR	Na Pankráci 546/56, Nusle, 14000 Praha 4	7057	ostatní plocha	silnice	-
3650/5	Vratislavice nad Nisou	Česká republika / Ředitelství silnic a dálnic ČR	Na Pankráci 546/56, Nusle, 14000 Praha 4	3220	ostatní plocha	silnice	-
2658	Vratislavice nad Nisou	Statutární město Liberec	nám. Dr. E. Beneše 1/1, Liberec I-Staré Město, 46001 Liberec	1049	ostatní plocha	ostatní komunikace	-
137/4	Kunratice u Liberce	Česká republika/ Ředitelství silnic a dálnic ČR	Na Pankráci 546/56, Nusle, 14000 Praha 4	1	orná půda	-	zemědělský půdní fond
136/6	Kunratice u Liberce	Česká republika/ Ředitelství silnic a dálnic ČR	Na Pankráci 546/56, Nusle, 14000 Praha 5	1233	ostatní plocha	silnice	-
360/7	Kunratice u Liberce	Česká republika/ Ředitelství silnic a dálnic ČR	Na Pankráci 546/56, Nusle, 14000 Praha 6	6290	ostatní plocha	silnice	-
2638/3	Vratislavice nad Nisou	Česká republika/ Ředitelství silnic a dálnic ČR	Na Pankráci 546/56, Nusle, 14000 Praha 8	438	ostatní plocha	ostatní komunikace	-
3650/11	Vratislavice nad Nisou	Liberecký kraj	U Jezu 642/2a, Liberec IV- Perštýn, 46001 Liberec	1775	ostatní plocha	silnice	-
3650/13	Vratislavice nad Nisou	Česká republika/ Ředitelství silnic a dálnic ČR	Na Pankráci 546/56, Nusle, 14000 Praha 10	4400	orná půda	-	zemědělský půdní fond
3650/26	Vratislavice nad Nisou	Liberecký kraj / Krajská správa silnic Libereckého kraje, příspěvková organizace	U Jezu 642/2a, Liberec IV- Perštýn, 46001 Liberec / České mládeže 632/32, Liberec VI-Rochlice, 46006 Liberec	276	ostatní plocha	silnice	-

3650/10	Vratislavice nad Nisou	Statutární město Liberec	nám. Dr. E. Beneše 1/1, Liberec I-Staré Město, 46001 Liberec	3266	ostatní plocha	technická infrastruktura	-
č.p.	K.Ú.	majitel/ svěřená správa nemovitosti	adresa	výměra (m ²)	druh pozemku	způsob využití	způsob ochrany
2663/2	Vratislavice nad Nisou	Liberecký kraj / Krajská správa silnic Libereckého kraje, příspěvková organizace	U Jezu 642/2a, Liberec IV-Perštýn, 46001 Liberec / České mládeže 632/32, Liberec VI-Rochlice, 46006 Liberec	398	ostatní plocha	silnice	-
1953/4	Vratislavice nad Nisou	Statutární město Liberec	nám. Dr. E. Beneše 1/1, Liberec I-Staré Město, 46001 Liberec	1619	ostatní plocha	ostatní komunikace	-
1953/5	Vratislavice nad Nisou	Statutární město Liberec	nám. Dr. E. Beneše 1/1, Liberec I-Staré Město, 46001 Liberec	13	ostatní plocha	silnice	-
1507/1	Starý Harcov	Liberecký kraj	U Jezu 642/2a, Liberec IV-Perštýn, 46001 Liberec	18704	ostatní plocha	silnice	-
1544/191	Starý Harcov	Statutární město Liberec	nám. Dr. E. Beneše 1/1, Liberec I-Staré Město, 46001 Liberec	473	ostatní plocha	zeleň	-
1569/275	Starý Harcov	Statutární město Liberec	nám. Dr. E. Beneše 1/1, Liberec I-Staré Město, 46001 Liberec	84	ostatní plocha	manipulační plocha	-
1569/223	Starý Harcov	Statutární město Liberec	nám. Dr. E. Beneše 1/1, Liberec I-Staré Město, 46001 Liberec	5776	ostatní plocha	ostatní komunikace	-
1569/272	Starý Harcov	Statutární město Liberec	nám. Dr. E. Beneše 1/1, Liberec I-Staré Město, 46001 Liberec	382	ostatní plocha	zeleň	-
1511	Starý Harcov	Statutární město Liberec	nám. Dr. E. Beneše 1/1, Liberec I-Staré Město, 46001 Liberec	293	ostatní plocha	ostatní komunikace	-
2675	Vratislavice nad Nisou	Statutární město Liberec	nám. Dr. E. Beneše 1/1, Liberec I-Staré Město, 46001 Liberec	292	ostatní plocha	ostatní komunikace	-
159/5	Kunratice u Liberce	Statutární město Liberec	nám. Dr. E. Beneše 1/1, Liberec I-Staré Město, 46001 Liberec	273	orná půda	-	zemědělský půdní fond
ostatní zasažené parcely							
167/13	Kunratice u Liberce	Statutární město Liberec	nám. Dr. E. Beneše 1/1, Liberec I-Staré Město, 46001 Liberec	6945	lesní pozemek	-	pozemek určený k plnění funkcí lesa
169/5	Kunratice u Liberce	Statutární město Liberec	nám. Dr. E. Beneše 1/1, Liberec I-Staré Město, 46001 Liberec	6719	lesní pozemek	-	pozemek určený k plnění funkcí lesa
169/2	Kunratice u Liberce	Statutární město Liberec	nám. Dr. E. Beneše 1/1, Liberec I-Staré Město, 46001 Liberec	1089	ostatní plocha	ostatní komunikace	-
169/3	Kunratice u Liberce	SYNER Group a.s.	Dr. Milady Horákové 580/7, Liberec IV-Perštýn, 46001 Liberec	1295	lesní pozemek	-	pozemek určený k plnění funkcí lesa
159/3	Kunratice u Liberce	Statutární město Liberec	nám. Dr. E. Beneše 1/1, Liberec I-Staré Město, 46001 Liberec	532	orná půda	-	zemědělský půdní fond
167/10	Kunratice u Liberce	Česká republika / Lesy České republiky, s.p.	Přemyslova 1106/19, Nový Hradec Králové, 50008 Hradec Králové	425	lesní pozemek	-	pozemek určený k plnění funkcí lesa
167/9	Kunratice u Liberce	Česká republika / Lesy České republiky, s.p.	Přemyslova 1106/19, Nový Hradec Králové, 50008 Hradec Králové	412	lesní pozemek	-	pozemek určený k plnění funkcí lesa
170/1	Kunratice u Liberce	Česká republika / Lesy České republiky, s.p.	Přemyslova 1106/19, Nový Hradec Králové, 50008 Hradec Králové	488	lesní pozemek	-	pozemek určený k plnění funkcí lesa

171/3	Kunratice u Liberce	Česká republika / Lesy České republiky, s.p.	Přemyslova 1106/19, Nový Hradec Králové, 50008 Hradec Králové	12	ostatní plocha	jiná plocha	-
č.p.	K.Ú.	majitel/ svěřená správa nemovitosti	adresa	výměra (m ²)	druh pozemku	způsob využití	způsob ochrany
171/4	Kunratice u Liberce	Statutární město Liberec	nám. Dr. E. Beneše 1/1, Liberec I-Staré Město, 46001 Liberec	99	ostatní plocha	jiná plocha	-
170/2	Kunratice u Liberce	SYNER Group a.s.	Dr. Milady Horákové 580/7, Liberec IV-Perštýn, 46001 Liberec	1088	ostatní plocha	jiná plocha	-
173/2	Kunratice u Liberce	SYNER Group a.s.	Dr. Milady Horákové 580/7, Liberec IV-Perštýn, 46001 Liberec	12740	trvalý travní porost	-	zemědělský půdní fond
2100	Starý Harcov	Statutární město Liberec	nám. Dr. E. Beneše 1/1, Liberec I-Staré Město, 46001 Liberec	230	trvalý travní porost	-	zemědělský půdní fond
169/4	Kunratice u Liberce	Česká republika/ Lesy České republiky, s.p.	Přemyslova 1106/19, Nový Hradec Králové, 50008 Hradec Králové	227	lesní pozemek	-	pozemek určený k plnění funkcí lesa
167/12	Kunratice u Liberce	Statutární město Liberec	nám. Dr. E. Beneše 1/1, Liberec I-Staré Město, 46001 Liberec	35799	lesní pozemek	-	pozemek určený k plnění funkcí lesa
169/1	Kunratice u Liberce	Statutární město Liberec	nám. Dr. E. Beneše 1/1, Liberec I-Staré Město, 46001 Liberec	238	lesní pozemek	-	pozemek určený k plnění funkcí lesa
32/13	Starý Harcov	Česká republika/ Povodí Labe, státní podnik	Víta Nejedlého 951/8, Slezské Předměstí, 50003 Hradec Králové	6886	vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	-
1569/265	Starý Harcov	Statutární město Liberec	nám. Dr. E. Beneše 1/1, Liberec I-Staré Město, 46001 Liberec	772	ostatní plocha	ostatní komunikace	-
1515/1	Starý Harcov	Statutární město Liberec	nám. Dr. E. Beneše 1/1, Liberec I-Staré Město, 46001 Liberec	4298	ostatní plocha	jiná plocha	-
2686/1	Vratislavice nad Nisou	Statutární město Liberec	nám. Dr. E. Beneše 1/1, Liberec I-Staré Město, 46001 Liberec	2988	ostatní plocha	ostatní komunikace	-
136/7	Kunratice u Liberce	Ředitelství silnic a dálnic ČR	Na Pankráci 546/56, Nusle, 14000 Praha 4	1221	ostatní plocha	silnice	-
3650/28	Vratislavice nad Nisou	Ředitelství silnic a dálnic ČR	Na Pankráci 546/56, Nusle, 14000 Praha 4	23	ostatní plocha	ostatní komunikace	-
3650/7	Vratislavice nad Nisou	Ředitelství silnic a dálnic ČR	Na Pankráci 546/56, Nusle, 14000 Praha 4	401	trvalý travní porost	-	zemědělský půdní fond
136/24	Kunratice u Liberce	Ředitelství silnic a dálnic ČR	Na Pankráci 546/56, Nusle, 14000 Praha 4	371	ostatní plocha	silnice	-
3650/15	Vratislavice nad Nisou	Ředitelství silnic a dálnic ČR	Na Pankráci 546/56, Nusle, 14000 Praha 4	348	ostatní plocha	jiná plocha	-
2666/2	Vratislavice nad Nisou	Ředitelství silnic a dálnic ČR	Na Pankráci 546/56, Nusle, 14000 Praha 4	1056	orná půda	-	zemědělský půdní fond
2638/2	Vratislavice nad Nisou	Ředitelství silnic a dálnic ČR	Na Pankráci 546/56, Nusle, 14000 Praha 4	4407	orná půda	-	zemědělský půdní fond
3650/31	Vratislavice nad Nisou	Liberecký kraj	U Jezu 642/2a, Liberec IV- Perštýn, 46001 Liberec	478	ostatní plocha	silnice	-
3650/34	Vratislavice nad Nisou	Ředitelství silnic a dálnic ČR	Na Pankráci 546/56, Nusle, 14000 Praha 4	254	ostatní plocha	silnice	-
167/3	Kunratice u Liberce	SYNER Group a.s.	Dr. Milady Horákové 580/7, Liberec IV-Perštýn, 46001 Liberec	3998	lesní pozemek	-	-
167/8	Kunratice u Liberce	Lesy České republiky, s.p.	Přemyslova 1106/19, Nový Hradec Králové, 50008 Hradec Králové	44	lesní pozemek	-	pozemek určený k plnění funkcí lesa
167/7	Kunratice u Liberce	Lesy České republiky, s.p.	Přemyslova 1106/19, Nový Hradec Králové, 50008 Hradec Králové	35	lesní pozemek	-	pozemek určený k plnění funkcí lesa

172/8	Kunratice u Liberce	Statutární město Liberec	nám. Dr. E. Beneše 1/1, Liberec I-Staré Město, 46001 Liberec	797	lesní pozemek	-	-
č.p.	K.Ú.	majitel/ svěřená správa nemovitosti	adresa	výměra (m ²)	druh pozemku	způsob využití	způsob ochrany
3650/9	Vratislavice nad Nisou	Ředitelství silnic a dálnic ČR	Na Pankráci 546/56, Nusle, 14000 Praha 4	41	zahrada	-	zemědělský půdní fond
2667/3	Vratislavice nad Nisou	Ředitelství silnic a dálnic ČR	Na Pankráci 546/56, Nusle, 14000 Praha 4	1204	ostatní plocha	-	-
Z5.04							
2643/1	Vratislavice nad Nisou	Státní pozemkový úřad	Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3	90	trvalý travní porost	-	zemědělský půdní fond
2643/2	Vratislavice nad Nisou	Hejduková Anna	28. října 148/11, Liberec VII-Horní Růžodol, 46007 Liberec	5390	trvalý travní porost	-	zemědělský půdní fond
2643/3	Vratislavice nad Nisou	Hejduková Anna	28. října 148/11, Liberec VII-Horní Růžodol, 46007 Liberec	14	trvalý travní porost	-	zemědělský půdní fond
2644/1	Vratislavice nad Nisou	Statutární město Liberec	nám. Dr. E. Beneše 1/1, Liberec I-Staré Město, 46001 Liberec	238	trvalý travní porost	-	zemědělský půdní fond
2644/11	Vratislavice nad Nisou	Hejduková Anna	28. října 148/11, Liberec VII-Horní Růžodol, 46007 Liberec	49	trvalý travní porost	-	zemědělský půdní fond
2644/12	Vratislavice nad Nisou	Hejduková Anna	28. října 148/11, Liberec VII-Horní Růžodol, 46007 Liberec	7162	trvalý travní porost	-	zemědělský půdní fond
2644/15	Vratislavice nad Nisou	Hejduková Anna	28. října 148/11, Liberec VII-Horní Růžodol, 46007 Liberec	2	ostatní plocha	ostatní komunikace	-
2662/1	Vratislavice nad Nisou	Hejduková Anna	28. října 148/11, Liberec VII-Horní Růžodol, 46007 Liberec	1125	orná půda	-	zemědělský půdní fond
2647	Vratislavice nad Nisou	Hejduková Anna	28. října 148/11, Liberec VII-Horní Růžodol, 46007 Liberec	296	vodní plocha	vodní nádrž umělá	-
Z5.106							
2662/2	Vratislavice nad Nisou	SYNER Group a.s.	Dr. Milady Horákové 580/7, Liberec IV-Perštýn, 46001 Liberec	449	orná půda	-	zemědělský půdní fond
2662/3	Vratislavice nad Nisou	SYNER Group a.s.	Dr. Milady Horákové 580/7, Liberec IV-Perštýn, 46001 Liberec	9	ostatní plocha	ostatní komunikace	-
2663/1	Vratislavice nad Nisou	Česká republika / Ředitelství silnic a dálnic ČR	Na Pankráci 546/56, Nusle, 14000 Praha 4	618	ostatní plocha	jiná plocha	-
2663/3	Vratislavice nad Nisou	Ředitelství silnic a dálnic ČR	Na Pankráci 546/56, Nusle, 14000 Praha 4	131	ostatní plocha	ostatní komunikace	-
2663/4	Vratislavice nad Nisou	Ředitelství silnic a dálnic ČR	Na Pankráci 546/56, Nusle, 14000 Praha 4	189	ostatní plocha	ostatní komunikace	-
2663/5	Vratislavice nad Nisou	Ředitelství silnic a dálnic ČR	Na Pankráci 546/56, Nusle, 14000 Praha 4	82	ostatní plocha	jiná plocha	-
2666/1	Vratislavice nad Nisou	Česká republika / Ředitelství silnic a dálnic ČR	Na Pankráci 546/56, Nusle, 14000 Praha 4	2496	orná půda	-	zemědělský půdní fond
2667/1	Vratislavice nad Nisou	Česká republika / Ředitelství silnic a dálnic ČR	Na Pankráci 546/56, Nusle, 14000 Praha 4	810	ostatní plocha	ostatní komunikace	-
2667/4	Vratislavice nad Nisou	Česká republika / Ředitelství silnic a dálnic ČR	Na Pankráci 546/56, Nusle, 14000 Praha 4	5555	trvalý travní porost	-	zemědělský půdní fond
2668	Vratislavice nad Nisou	Česká republika / Ředitelství silnic a dálnic ČR	Na Pankráci 546/56, Nusle, 14000 Praha 4	134	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště	-

2669/1	Vratislavice nad Nisou	Česká republika / Ředitelství silnic a dálnic ČR	Na Pankráci 546/56, Nusle, 14000 Praha 4	1144	zahrada	-	zemědělský půdní fond
č.p.	K.Ú.	majitel/ svěřená správa nemovitosti	adresa	výměra (m ²)	druh pozemku	způsob využití	způsob ochrany
2672/1	Vratislavice nad Nisou	Slavík Martin	Kunratická č. ev. 141, Liberec XXX-Vratislavice nad Nisou, 46311 Liberec	1275	trvalý travní porost	-	zemědělský půdní fond
2676	Vratislavice nad Nisou	Statutární město Liberec	nám. Dr. E. Beneše 1/1, Liberec I-Staré Město, 46001 Liberec	330	ostatní plocha	jiná plocha	-
3650/27	Vratislavice nad Nisou	Ředitelství silnic a dálnic ČR	Na Pankráci 546/56, Nusle, 14000 Praha 4	690	ostatní plocha	silnice	-

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 terémem 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-geologického 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 12/2021, 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.

Návrh zajišťuje přístup k pozemkům lesa, primárně za pomoci pozemků parc. č. 169/2 k.ú. Kunratice u Liberce a parc. č. 2644/1 k.ú. Vratislavice nad Nisou.

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 25 m od lesa je nutné získat souhlas Státní správy lesa (týká se hlavně pozemků č. 159/1, 159/4, 168). V případě rekreační plochy prochází ochranné pásmo lesa 22 m (týká se hlavně pozemků č. 2647, 2644/12, 2643/2).

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.

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

D. Návrh urbanistické koncepce

Dle platného územního plánu města Liberce spadá území do funkční ploch bydlení všeobecné (BO), Lesní (LE), Zeleň sídelní (ZS), Veřejná prostranství s převahou zeleně (PZ), Rekreace individuální (RI), Veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (PP).

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.

Domy 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. Přímo pro novou zástavbu bude potřeba 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 dopočítali, 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 327 m² 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-Statisticka-setreni-sektoru-stravovani.pdf>] celková plocha stravovacích zařízení pro Novou Kunratickou dosahuje cca **250 m².**

Návrh:

Na území převažuje funkce bydlení. V centrální části v objektech E.1, E.2, E.3 a F.1, F.2 je umístěna občanská vybavenost v podobě obchodních jednotek. Do areálu umísťujeme také školku a domov s pečovatelskou službou.

E.2 Prostorové regulativy

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

Územní studie „ÚS Kunratice – DTC“ 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 a suchých poldrů,
- v území bude doprava řešena jako obytná zóna, případně zóna tempo 30,
- území bude napojeno pro pěší na sídliště Kunratická a ulici Lukášovská.
- Parcely zahrádkářské oblasti jsou děleny do maximálně velikosti 400 m² se zastavitelnou plochou do 30m².
- Maximální povolená výška staveb zahrádkářské oblasti je 6m (2.NP včetně podkroví) s minimální odstupem mezi hlavními stavbami 10m.
- Celkový počet nové výstavby v oblasti pro rekreaci nesmí překročit 40 hlavních staveb.

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 zvlněné 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 výkres dopravní situace - Zákres do ortofotomapy v měřítku 1:2000 s vyznačením možného výhledového propojení na Lučanskou ulici. Rozvojové území Z5.04 má předurčené napojení na dopravní infrastrukturu.

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 DK 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

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

Lukášovská ulice

- 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:

- úprava lesní cesty
- prodloužení Hrabětické ulice
- stávající Kunratická ulice
- prodloužení Kunratická ulice
- tři větve 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 areálových 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 - C5 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 - E6 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 - E6, 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 „ÚS Kunratice - 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 – C5 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 uvažovat se zavedení dopravní linky na ulici Kunratická.

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 „ÚS Kunratice - DTC“ je navrženo:

<i>Počet stání pod objekty:</i>	A1 – A6	72 stání
	B1 – B4	97 stání
	C1 – C5	75 stání
	D1 – D4	76 stání
	E1 – E6	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
Podél komunikací:		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.

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

- Plochy RI nemají vliv na vodní bilanci, napájeny budou přes samostatnou přípojku z nově navrhovaného vodovodu nacházejícího se v ulici Kunratická.

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

- Plochy RI nemají vliv na výpočty dešťových vod, retenčního objemu ani kanalizace. Zpracování bude řešeno nezávisle a samostatně v rámci pozemcích ploch individuální rekreace prostřednictvím žumpy.

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

Výpočet retenčního objemu – retenční nádrž č. 1

doba trvání	hd	Retenční objem	Objem regul.	Navržený objem
stážek		vsakovacího zařízení	odtoku	vsakovacího zařízení
ts (min)	hd (mm)	V_{VZ} (m ³)	Q_0 (m ³)	$V_{VZ}-Q_0$ (m ³)
5	11,90	104,71	0,00	104,71
10	16,40	144,07	0,00	144,07
15	18,40	161,35	0,00	161,35
20	19,70	172,45	0,00	172,45
30	21,80	190,23	0,00	190,23
40	23,20	201,84	0,00	201,84
60	25,10	217,09	0,00	217,09
120	28,60	243,43	0,00	243,43
240	32,40	267,84	0,00	267,84
360	34,40	276,36	0,00	276,36
480	35,90	280,46	0,00	280,46
600	37,10	281,92	0,00	281,92
720	37,80	278,96	0,00	278,96
1080	40,00	270,95	0,00	270,95
1440	41,80	259,42	0,00	259,42
2880	51,60	236,23	0,00	236,23
4320	59,10	192,74	0,00	192,74

Výpočet retenčního objemu – retenční nádrž č. 2

doba trvání	hd	Retenční objem	Objem regul.	Navržený objem
stážek		vsakovacího zařízení	odtoku	vsakovacího zařízení
ts (min)	hd (mm)	V_{VZ} (m ³)	Q_0 (m ³)	$V_{VZ}-Q_0$ (m ³)
5	11,90	104,71	0,00	104,71
10	16,40	144,07	0,00	144,07
15	18,40	161,35	0,00	161,35
20	19,70	172,45	0,00	172,45
30	21,80	190,23	0,00	190,23
40	23,20	201,84	0,00	201,84
60	25,10	217,09	0,00	217,09
120	28,60	243,43	0,00	243,43
240	32,40	267,84	0,00	267,84
360	34,40	276,36	0,00	276,36
480	35,90	280,46	0,00	280,46
600	37,10	281,92	0,00	281,92
720	37,80	278,96	0,00	278,96
1080	40,00	270,95	0,00	270,95
1440	41,80	259,42	0,00	259,42
2880	51,60	236,23	0,00	236,23
4320	59,10	192,74	0,00	192,74

Max. vypočtený objem vsakovacího zařízení č. 1 je 707,83 m³.

Max. vypočtený objem vsakovacího zařízení č. 2 je 281,92 m³

F.4 Silnoproudé zařízení

- Plochy RI nemají vliv na výpočty VN, napájeny budou přes samostatnou přípojku z stávající sítě VN nacházející se v ulici Kunratická.

Požadavek investora

Pro celé území řešit LDS (lokální distribuční soustavu).

Trafostanice řešit jako kioskové transformační stanice.

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.	PBR zařízení (větrání CHUC)	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 tři kioskové transformační stanice, pro dva transformátory 630 kVA s budoucí možnou výměnou za transformátory 1000 kVA. Transformační stanice jsou navrženy částečně zapuštěné ve valu.

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

Transformační stanice bude jeden konstrukční celek

- jmenovité napětí na straně VN 35 kV
- jmenovité napětí na straně NN 400 V
- ochranném pásmu kioskové trafostanice je stanoveno 2 m

Na základě podaných žádostí ČEZ určil

- Soubor rozvodů sítě vysokého napětí je napojen na pozemku parc. č. 360/17 k. ú. Kunratice u Liberce na místo styku překládané a stávající sítě VN.
- Stávající vrchní vedení 35 kV budeme požadovat přeložit do vedení podzemního. - 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

- **Plochy RI nemají vliv na výpočty slaboproudu, napájeny budou přes samostatnou přípojku z stávající sítě slaboproudu nacházející se v ulici Kunratická.**

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 sítě technické telekomunikační infrastruktury

V rámci řešeného zájmového území či na jeho hranici se nacházejí stávající podzemní i nadzemní (bezdrátová) sítě technické telekomunikační infrastruktury (Sítě elektronických komunikací) nebo jejich ochranné pásmo ve správě společnosti 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 obdržného stanoviska společnosti T-Mobile Czech Republic a.s se v řešeném zájmovém území nenacházejí sítě technické telekomunikační infrastruktury se správě společnosti T-Mobile Czech Republic a.s..

Dle obdržného stanoviska společnosti Česká telekomunikační infrastruktura a.s se v řešeném zájmovém území nacházejí sítě 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 zájmovém 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

- 613x bytová jednotka ve 30 objektech
- 15x komerční prostory a prostory služeb
- 1x objekt občanské vybavenosti – dům s pečovatelskou službou
- 1x objekt občanské vybavenosti – školka

CELKEM: 630 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 síť 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 dorozumivací 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 PBR.
- Případně další slaboproudá zařízení dle požadavku investora

F.6 Vytápění

- Plochy RI nemají vliv na výpočty potřeb bilanci tepla, napájeny budou přes samostatnou přípojku z nově navrhované sítě plynu nacházející se v ulici Kunratická.

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+E3 a F1+F2 - vybraných prostorů objektů nebytových - 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 akumulční 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 střeše
- 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 ohříváče 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

6. 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 ÚS Kunratice – DTC – 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 – 5 m. 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 hliníto-kamenité 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.

V oblasti Z5.04 - individuální rekreace (zahrádkářská oblast) bude parkovací plocha o celkové výměře 840 m² (42 parkovacích míst). Parkoviště bude sloužit výhradně majitelům budov v rekreační oblasti.

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 – C5 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 – E6 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 včetně sportovní plochy

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

VPS12 – prodloužení Hrabětické ulice

VPS13 – inženýrské sítě

Jedná se o tyto sítě:

-plynovod

-vodovod

-slaboproud

-elektro

-dešťová kanalizace

-splašková kanalizace

H. Etapizace

V návrhu se počítá s počtem bytů kolem 613 jednotek. Z toho vyplívá 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 DK 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 KD. Realizace záměru v části Z5.04 není vázána na etapizaci výstavby objektů v plochách všeobecného bydlení (B0) ani dopravní infrastruktury, je ale vázána na výstavbu technické infrastruktury (voda, plyn) v ul. Kunratická.

I. Údaje o počtu listů územní studie a počtu výkresů

- Textová část (31x A3)
- Výkresová část (15xA2)
 - Hlavní výkres
 - Výkres dopravní situace
 - Koordinační výkres inženýrských sítí

- Zákres do katastrální mapy
- Majetkoprávní vztahy
- Platný územní plán
- Regulační výkres

J. Odůvodnění

Cílem řešení územní studie „ÚS Kunratice – DTC“ 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 a domov s pečovatelskou službou, 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.

K územnímu řízení bude provedeno hodnocení vlivu zásahu v souladu s § 67 odst. 1 zákona.

Studie splňuje požadavky zadání:

- analýza problémů území, bariéry území,
- analýza různých typologií a jejich možné aplikování na území,
- demografická analýza,
- vypracování územní studie ss 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 majetkoprávních 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/majetkoprávní vztahy.