

ÚZEMNÍ STUDIE

**ÚS Z6.25 - lokalita „Doubská, U Střediska“
VESEC U LIBERCE**

Pořizovatel:

Magistrát města Liberec, odbor hlavního architekta, oddělení územního plánování

Objednatel:

Karel Pytloun, Putimská 351, Liberec 8, 460 08, Česká republika

Zhotovitel studie:

Archidee – architektonický atelier, Palackého 41, 46601, Jablonec nad Nisou

Zpracovatelský kolektiv:

URBANISTICKÁ ČÁST, ARCHITEKTURA: Ing. Arch. Ondřej Novosad, Ing. Jana Zásche

DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ: Ing. Jaroslav Pivrnec

VODOHOSPODÁŘSKÁ ČÁST: Ing. Zdeněk Hudec

ZÁSOBOVÁNÍ EL. ENERGÍ: ČEZ Distribuce, a.s.

Obsah:

ZÁVAZNÁ ČÁST

I. TEXTOVÁ ČÁST:

A. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

- 1 Důvody pro pořízení územní studie
- 2 Hlavní cíle řešení územní studie

B. POŽADAVKY NA VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- 1 Vymezení řešeného území a jeho specifické charakteristiky
- 2 Vazby řešeného území na širší okolí
- 3 Limity využití území
- 4 Návrh urbanistické koncepce
- 5 Podmínky plošného a prostorového uspořádání území

C. NÁVRH ŘEŠENÍ DOPRAVY A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

- 1 Doprava
- 2 Technická infrastruktura
- 3 Odpadové hospodářství

D. NÁVRH OBČANSKÉHO VYBAVENÍ, VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ A ZELENĚ

E. NÁVRH ETAPIZACE

F. ODŮVODNĚNÍ

G. PŘÍLOHY

II. GRAFICKÁ ČÁST:

- A Situace širších vztahů 1:5000
- B Hlavní výkres včetně regulací 1:1000
- C Výkres dopravy 1:500
- D Výkres inženýrských sítí 1:1000
- E Výkres veřejných prostranství a veřejné zeleně 1:1000
- F Výkres etapizace 1:1000
- G Vzorové příčné řezy komunikací 1:100

ZÁVAZNÁ ČÁST

A. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

1 DŮVODY PRO POŘÍZENÍ STUDIE

Pro řešenou lokalitu bylo již v minulosti vypracováno **komplexní řešení**. Zpracování komplexního řešení lokality (Vesec – ul. Doubská, U Střediska) bylo v minulosti podmínkou pro rozhodování o změnách v území, a to za platnosti územního plánu města Liberce z roku 2002. Dne 1. 9. 2021– odbor ÚP Liberec vydal vyjádření, ve kterém uvádí, že „změna komplexního řešení předmětné lokality splňuje požadavky na komplexní řešení lokality dle platného územního plánu města Liberce“.

Dne 24. 2. 2022 byl však Zastupitelstvem města Liberec schválen nový Územní plán Liberec (dále jen ÚPL), který nabyl účinnosti 12. 3. 2022. Dle ÚPL se předmětné pozemky parc. č. 204/1, 204/2, 204/7 nachází v ploše změn (rozvojové) zastavitelné s ozn. Z6.25.BO.3.30.45.s, ve které je **rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie**.

Původně zpracované komplexní řešení lze v tomto případě použít jako základ a přepracovat jej do podoby územní studie, a to se zpracováním případných dalších požadavků a podmínek plynoucích z ÚPL a z tohoto zadání ÚS.

Požadavek na zpracování územní studie tedy vyplývá z platného územního plánu Liberec, kde je v kapitole L.1 Vymezení územních studií příslušná lokalita vymezena a označena jako ÚS „Z6.25.BO“.

Územní studie ÚS „Z6.25.BO“ navazuje na koncepci stávajícího Územního plánu města Liberec a již podrobně zpracované komplexní řešení lokality. Dále rozvíjí a řeší vazby uvnitř lokality.

Projednaná studie se stane územně plánovacím podkladem navazujícím na Územní plán. Současně bude i podkladem pro rozhodování v řešeném území - v souladu se stavebním zákonem pro umístění jednotlivých staveb v řešeném území.

2 HLAVNÍ CÍLE ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Cílem územní studie je posoudit, prověřit a navrhnout optimální řešení lokality, které bude sloužit jako podklad pro rozhodování v daném území. Lokalita je určena k výstavbě novostaveb rodinných/bytových domů pro trvalé bydlení. V rámci studie bude vyřešeno zejména napojení na celoměstské / sektorové dopravní a technické vybavení, vnitřní dopravní a technická infrastruktura, uspořádání veřejných prostranství, zeleně a občanského vybavení.

Územní studie navrhne řešení využití území, přičemž důraz bude kladen na propojení připravované zástavby do zástavby v ploše Z6.25 již existující a zároveň i do sídelní struktury města, zapojení do komunikačního systému města i do systému zeleně. Navržené řešení musí zohlednit limity v území, případně navrhnout příslušná opatření.

Je potřebné zabezpečit trvalý soulad přírodních, krajinných, civilizačních a kulturních hodnot v území.

Cílem územní studie v zadaném prostoru je především vytvoření předpokladů a podmínek pro umožnění zástavby a dostavby lokality rodinnými a bytovými domy s charakterem „bydlení všeobecného“, vyřešení technické infrastruktury - napojení na veřejné inženýrské sítě, řešení dopravní obslužnosti území, respektování vazeb na okolní krajinu.

Pro tento záměr je nutno:

Stanovit regulační prvky pro výstavbu v území a limity jeho využití. Organizačně zajistit soulad všech vazeb a předpokladů v území.

Zachovat a zhodnotit pozice významných přírodních prvků.

Vytvořit urbanistický koncept dostavby pro danou lokalitu s respektováním dálkových vedení technické infrastruktury.

Vymezit plochy rekreační a veřejné zeleně.

Vyřešit dopravní napojení na stávající infrastrukturu - upravit obslužnost lokality.

B. POŽADAVKY NA VYUŽITÍ ÚZEMÍ

1 VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ A JEHO SPECIFICKÉ CHRAKTERISTIKY

Územní plán Liberec (dále jen „ÚPL“) zařadil řešené území do ploch změn (též rozvojových) ploch zastavitelných bydlení všeobecného (BO) – ozn. Z6.25.BO.3.30.45.s.

Řešené území se nachází v jihozápadní části města v katastrálním obvodu Liberec 25 – Vesec zvané U Huti. Řešené území v k.ú. Vesec (vyznačeno hranicí řešeného území) je vymezeno ze severu ulicí Doubská, která východním směrem přechází v ulici U Střediska. Z jihu tvoří hranici řešeného území nezastavitelné záplavové plochy Doubského potoka. Celková plocha řešeného území dle ÚP Z.6.25 je 12819 m² (cca 1,3ha).

Předložená dokumentace po provedené analýze řešeného území a stanovení hlavních principů návrhu (viz. dále) zpracovává širší část území, než bylo součástí původního zadání), navazuje na již zpracované komplexní řešení území. Snaží se využít i okrajové nevyužitě nezastavitelné zelené plochy sídelní (ZS) ve vlastnictví jednoho investora především pro rekreaci - parkové a sadové úpravy (p.č.211, 212/1,206/2). Dokumentace je navíc členěna z hlediska etapizace do dvou navazujících částí:

ETAPA I

Jedná se o fázi rozvoje území při komunikaci Doubská, U Střediska (součást rozvojového území Z6.25). Lokalita dle komplexního řešení lokality však je již ve výstavbě. Prověří, zda návrh je v souladu s platným ÚP.

ETAPA II

Jedná se o fázi rozvoje jižního území Z6.25 dle platného ÚP. Tato část územní studie bude sloužit jako podklad pro další rozhodování v území.

Celková plocha řešeného území je 15072 m² (1,5ha), jedná se o pozemky:

204/1 trvalý travní porost 9488 m²

204/2 trvalý travní porost 977 m²

204/7trvalý travní porost 178 m²

205/4 ostatní plocha 191 m²

205/5 ostatní plocha 648 m²

204/9-11 zastavěná plocha a nádvoří 3x181 m²

204/12-23 trvalý travní porost 1486 m²

211 trvalý travní porost 799 m²

212/1 trvalý travní porost 148 m²

212/2 trvalý travní porost 82 m²

206/2 ostatní plocha 477 m²

205/6 ostatní plocha 55 m²

Specifické charakteristiky řešeného území a jeho problémy (bariéry):

Charakteristickým rysem řešeného území je rozptýlená smíšená zástavba (výrobní a skladové haly, rodinné domy, sportoviště, VŠ koleje). Nadmořská výška se pohybuje v rozmezí cca 380 m n m. – 389 m n m. Z hlediska morfologického je území členité, od komunikace Doubská se svažuje a opět klesá k Doubskému potoku. Okolí Doubského potoka tvoří záplavové nezastavitelné území tvořené nivními loukami. Hlavní využitelné plochy tvoří v zásadě jižní a severní svahy na obě strany kopce, které tvoří nevyužívané zelené travní plochy s náletovými dřevinami a keři.

Stávající zástavbu lze popsat jako urbanisticky nesourodou a nekompaktní, rozvoj zástavby probíhá spíše živelně, bez jasné koncepce, čehož příkladem je zejména „náletový“ urbanismus, který postupně roste zcela bez vazby naávající zástavbu uprostřed dosud volné krajiny. Z hlediska urbanistického i socioekonomického se jako nejzásadnější problém celé lokality jeví chybějící čtvrtové centrum. Není zde deficit veřejné vybavenosti, co se týká občanské vybavenosti pro školní a předškolní výchovu. Dopravní dostupnost (MHD) je v docházkové vzdálenosti (autobusová zastávka Doubí-Mlýn, U Střediska) s přímým spojením do centra Liberce.

Bariéru představujeávající propojení hlavních komunikací Česká a Hodkovická - komunikacemi v ul. Doubská a U Střediska, které jsou svými parametry nevyhovující již nyní. V přímé vzdálenosti cca 400 m je vedena rychlostní komunikace R35 a ve vzdálenosti cca 200 m se nachází skladovací a logistická hala, bude provedeno posouzení hluku minimálně v rozsahu požadavků KHS (příloha).

Z hlediska kulturně historického nejsou zde památkově chráněné objekty a tudíž netvoří limity pro jeho další stavební rozvoj, není zde ani důvod k archeologickému průzkumu. Výskyt radonu - přímo souvisí s geologickým složením podloží. Oblast žul patří do ploch s vysokým radonovým indexem. Vzhledem k zařazení území do ploch s potenciálním radonovým rizikem musí být před výstavbou provedeno další upřesnění výskytu a množství radonu v půdním vzduchu a navržena příslušná technická řešení. Řešené území se v problematice radonového rizika nevyvíká z průměrných charakteristik zjišťovaných v Liberci, tato problematika netvoří limit pro další zástavbu.

2 VAZBY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ NA ŠIRŠÍ VZTAHY

Řešené území navazuje naávající zástavbu podél ulice Doubská, U Střediska. Lokalita splňuje z hlediska širších vztahů požadavky kladené na bydlení. Lokalita je umístěna v klidném přírodním prostředí na okraji velkého města, přitom je možné napojení na technickou a dopravní infrastrukturu města. Z hlediska významu pro město je lokalita vnímána jako přechod od obytné zóny města do rekreační zóny.

Z pohledu veřejné občanské vybavenosti:

Školství - V řešeném území není škola a předškolní zařízení – pro novou zástavbu bude sloužitávající základní škola i školka s docházkovou vzdáleností do 800m. V řešeném území není střední škola, budou využívány školy v jiných částech města.

Obchodní zařízení a služby –ávající vybavenost je v lokálním centru Vesce, budou místní využívány obchodní zařízení a zařízení služeb, případně v jiných částech města.

Zdravotnické zařízení –ávající zařízení je v lokálním centru Vesce a dále bude využíváno zdravotní vybavení v jiných částech města.

Z hlediska přístupnosti území je lokalita přístupná a dopravně napojitelná na městskou silniční infrastrukturu pomocíávajících komunikací (ulice Doubská, U Střediska), předpokládá se však její rozšíření (zkapacitnění). Četnost dopravy se zástavbou řešeného území zvýší. Hromadná doprava osob je a bude zabezpečovánaávajícími autobusovými linkami MHD vedenými v ul. České nebo Hodkovické. Docházková vzdálenost k MHD je do 600m.

3 LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

V řešeném území jsou nyní stanovena **ochranná pásma vedení parovodu 2,5m od kraje vedení**. V budoucnu provozovatel (Teplárna Liberec a.s.) plánuje výměnu parovodu za horkovod s využitím dotačního programu. V rámci přípravy etapy II je vhodné domluvit podmínky výstavby v blízkosti ochranného pásma, případně provést přeložení či zakopání (podzemní vedení) nového horkovodu. Při řešení Územní studie jsou respektována ustanovení obecně závazných právních předpisů a norem, budou dodržena všechna ochranná a bezpečnostní pásma, které se řešeného území dotýkají. Územím prochází nadzemní vedení NN, předpokládá se jeho zrušení či přeložení po dohodě se správcem sítě a vybudování nové podzemní rozvodné sítě NN včetně rozvodné trafostanice na kraji řešeného území. Záplavové území Doubského potoka nezasaahuje do řešené lokality.

Limity intenzity stavebního využití pozemků

Studie stanovuje limity využití pozemků a intenzitu zastavění: Je vyjádřen ohraničením zastavitelného území, intenzitou zastavění, výškou zástavby a jejím prostorovým vymezením. Jako zavazující je vymezena nezastavitelnost ploch pro realizaci komunikace úpravy komunikace Doubská.

V řešeném území nejsou stanovena ochranná pásma výrobních aktivit a ani jiné významné limitující prvky vyplývajícími z technických podmínek, kromě výše uvedených limitů.

4 NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE

Navrhované využití řešeného území rozvíjí koncepci „ÚPL“ a navazuje na zpracované komplexní řešení území.

Základní principy řešení

Základním principem řešení je stanovení regulačních pravidel u obytné zástavby s jasně definovanými stavebními objekty umožňujícími variantní řešení – stavební čáry, výšky, objemy, při dodržení navržených kompozičních principů – dopravní trasy, pěší osy a systém infrastruktury. Základem koncepce urbanistického řešení je rozdělení řešené plochy do částí:

plochy pro bydlení v rodinných domech

plochy pro bydlení v bytových domech

komunikační plochy

plochy veřejných prostranství a zeleně

Plochy pro výstavbu rodinných domů přiléhají keávající místní komunikaci Doubská, U Střediska (etapa I).

Hlavní kompoziční osu tvoří zástavba podél nově vzniklé obytné ulice - obslužné komunikace procházející řešeným územím (etapa II).

Základním urbanistickým záměrem je nová zástavba pro bydlení v charakteru bydlení všeobecného (BO) v návaznosti na původní zástavbu kolem ulice Doubská, U Střediska. Základním regulativem je rozvržení velikostí a vzájemné vazby urbanistických ploch pro jednotlivé funkce a vytvoření charakteru výstavby ve formě obytné ulice včetně liniové i solitérní zeleně.

Plocha pro bydlení v rodinných domech (BO) – etapa I

Plochy pro bydlení (BO) v rodinných domech jsou vymezeny na ploše o celkové výměře 2176 m². Velikost parcel je minimálně 600 m². V lokalitě je předpokládána zástavba max. 3 rodinných domů (max 3BJ /1 RD). Počet nových obyvatel se předpokládá maximálně 40.

Plocha pro bydlení v bytových domech (BO) – etapa II

Plochy pro bydlení (BO) v bytových domech jsou vymezeny na ploše o celkové výměře 8339 m². Velikost parcel je minimálně 700 m². V lokalitě je předpokládána zástavba max. 9 bytovými domy (max 9BJ /1 BD). Počet nových obyvatel se předpokládá maximálně 260.

Plocha veřejné zeleně

Parková úprava podél komunikací může s ohledem na terén nabýt různých podob od pobytových trávníků po náročnější sadovnické úpravy. Plocha veřejné/poloveřejné zeleně je cca 2200 m².

Funkční složky území

Územní studie přebírá základní funkční využití ploch území z návrhu nového územního plánu. Základním regulativem je rozvržení území na zastavitelné a nezastavitelné:

Území zastavitelné - území určené k zastavění obsahuje stavby v plochách bydlení všeobecného (BO). Funkční členění na jednotlivých urbanizovaných plochách je v grafické části dokumentace vyznačeno barevným rozlišením kategorie funkce a označením typu. Hlavní funkce v území zastavitelném jsou popsány v textu podle této struktury:

Plocha bydlení všeobecného (BO)

Jako plochy pro bydlení jsou vymezeny plochy, ve kterých má bydlení rozhodující podíl a význam. Podle podílu jiných činností i podle charakteru zástavby jsou tyto plochy zařazeny do funkčních typů (vyskytující se v řešeném území). Do této kategorie je typologicky zařazeno bydlení v rodinných domech, bytových domech příp. domech se smíšenou funkcí. Nová zástavba respektuje míru hustoty zástavby tak, aby nevznikaly nové přehuštěné soubory.

Území nezastavitelné – jedná se o plochy urbanizované a nelesní zeleň (plochy PZ-plochy zeleně sídelní)

Plochy zeleně sídelní (ZS) – plochy pro stavby, zařízení a jiná opatření. Patří sem přírodní i cíleně založená zeleň s prostorotvornou a rekreační funkcí s veřejným přístupem se souhlasem majitele a doprovodná zeleň. Podmíněně přípustné využití nabízí sportovní, rekreační a volnočasové aktivity, technické a liniové stavby místních rozvodů, oplocení a plošně nenáročná zařízení. Umožňuje dopravní infrastrukturu, sloužící ale bezprostředně k zajištění hlavního a přípustného využití.

5 PODMÍNKY PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ

V souladu s platnými vyhláškami jsou závazné regulativy a limity využití území specifikovány výkresovou a textovou částí. Zastavitelné území obsahuje plochy zastavěné nebo k zastavění navržené a plochy určené pro jiné urbanistické záměry.

Návrh zástavby bude vycházet ze základních regulačních podmínek stanovených v územním plánu, které jsou pro příslušný regulační blok (funkční plocha s rozdílným způsobem využití) stanoveny následovně:

Z6.25.BO.3.30.45.s

- Lokalita U Střediska – soustředěné bydlení ve vazbě na lokální centrum;

- rozvojová plocha bydlení všeobecného (BO);

- max. podlažnost 3 NP + zakončující podlaží, tomu odpovídá max. výška 15 m;

- min. výška 6 m;

- koeficient zastavění nadzemními stavbami Kn max. = 30 %;

- koeficient zeleně Kz min. = 45 %;

- charakter zástavby „s“ sídelní;

Tato plocha je zastavitelná za splnění následujících podmínek: VP, T1

VP – v dalších stupních projektové přípravy prokázat způsob vymezení veřejných prostranství na celé ploše vč. návaznosti na širší území

T1 – v dalších stupních projektové přípravy prokázat řešení vnitřní technické infrastruktury na celé ploše vč. návaznosti na širší území

Charakter zástavby je v územním plánu definován takto:

„s“ – zástavba sídelní

Zástavba samostatně stojících i stavebně propojených výškově diverzifikovaných objektů středního a většího měřítka na pozemcích soustředěných v souladu s kompozičním záměrem v pravidelném uspořádání s akcentem na tvorbu prostorové kompozice a kvalitního veřejného prostoru s parkově upravenou zelení a vymežováním nových vyhrazených prostorů pro zajištění doplnění chybějícího odpovídajícího město-tvorného využití;

Prostorové struktury a hierarchie prostorů

Jasně odůvodnění zvolené prostorové struktury, hierarchizace prostorů

Prostorové řešení vychází z navržené struktury uličních prostranství, která zajišťují dobrou prostupnost řešeného území. Nově založená síť navazuje na okolí a respektuje logické trasy pohybu. Území navazuje na veřejnou část- komunikace Doubská a svým veřejným prostranstvím (polo-veřejný prostor) umožňuje vstup nejen místním obyvatelům území. Jako polosoukromý je řešen parter u bytových domů, který není oplocen, zahrady rodinných domů jsou však řešeny jako soukromé.

Podlažnost a výška

Výšková hladina zástavby je stanovena maximálně 3NP se zakončujícím podlažím (Maximální výška 15 m, minimální výška 6m).

Stavby pro bydlení mohou být podsklepeny. Vzhledem ke značně svažitému terénu může být na straně svahu suterén otevřen do volného prostoru. Doplňkové stavby (garáže, kóje) u bytových domů budou součástí hlavního objektu. U rodinných domů se předpokládá s možností jednopodlažní přístavby v návaznosti na hlavní objekt. Stavby zahradní architektury (altány, venkovní bazény, zahradní krby, zpevněné terasy do 50 m² přiměřené rozsahem a tvarem je možno umístit i mimo hranici zástavby hlavního objektu, ale ve vzdálenosti větší než 2m od hranice parcel.

Koeficient zastavění pozemků

Maximální zastavění pozemku nadzemními stavbami bude do stanovených 30% z výměry zastavitelné plochy území.

Výpočet(z maximálních zastavitelných ploch):

Celková zastavitelná plocha Z.6.25...12.820,9m²

Plochy zastavěné(BD) celkem 9x300m²

Plochy zastavěné(RD) celkem 3x200

Plocha zastavěná celkem 3300m²

Kn = 3300/12820,9 = 25,74% Kn max.30%

Minimální koeficient zeleně pozemků

Minimální podíl zeleně na pozemku bude 45 % z výměry zastavitelné plochy území.

Výpočet (vychází z již vypracované komplexní územní studie):

Celková zastavitelná plocha Z.6.25 12820,9m²

Plocha zpevněná (vč. vegetační dlažby) celkem cca 3645m²

Plocha zastavěná celkem 3300m²

Plocha zeleně celkem 5875m²

Kz = 5875/12820,9 = 45,82% Kz min 45%

Regulační čára zástavby – hranice zástavby

Stavby pro trvalé bydlení umísťovat tak, aby tvořily **stavební čáru**, která přispěje k definování pobytového charakteru ulice (tzn. neumísťovat hlavní stavby nutně do středu stavební parcely).

Historický současný charakter zástavby v lokalitě je charakterizován rozptýlenou zástavbou.

Vzhledem k charakteru lokality je v územní studii regulační čára nahrazena **hranicí zástavby**. Hranice zástavby udává hranici plochy určené k zastavení a orientační polohu výstavby hlavního objektu. Před hranicí zástavby smí vystupovat balkony, arkýře nebo jiné konstrukce přiměřené rozsahem a tvarem, které jsou součástí hlavního objektu.

Stavební čára je stanovena jako volná a určuje minimální odstup mezi hranicí zástavby a veřejným prostorem.

U rodinných domů je stanovena 3,5m od původní komunikace Doubská/U Střediska, u bytových domů v jižní části u nové obytné ulice je tato vzdálenost min. 4,5 m od obslužné komunikace (podrobněji viz. Hlavní výkres).

Ve výkrese je vyznačen čarou zastavitelný prostor, který zohledňuje jednak odstupy mezi jednotlivými objekty, ale i veškerá ochranná pásma sítí v území.

Minimální vzdálenost sousedních objektů bytových domů je 10m. Minimální vzdálenost sousedních objektů rodinných domů je 7m.

Pro další případy platí podmínky uvedené ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území – pozemky veřejného prostranství. **Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemky bytových domů, je 12 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit na 10,5 m.**

Požadavky na materiály a architektonické řešení

Stavby musí ctít ráz okolní krajiny, **kontext a měřítko tradiční urbanistické zástavby** i kvality architektonického detailu. Navrhované stavby by měly být **adaptovány do kontextu krajiny** a stávající okolní zástavby bez nároků na masivní přesun zemních hmot a nároků na budování masivních opěrných zdí.

Střechy objektů volit plochou případně sedlovou, ploché střechy řešit nejlépe jako vegetační.

Na **fasádní nátěry** použít lomené odstíny přírodních barev

Doplňkové stavby musí být v estetickém i proporčním souladu se stavbou hlavní.

Oplocení podél obytné ulice směrem do veřejného prostranství bude řešeno pouze protihlukovou a optickou bariérou živého plotu. Ostatní oplocení do volné krajiny a mezi bytovými a rodinnými domy bude řešeno s minimální mírou transparentnosti 40 % (např. pletivo), do výšky max. 1,6 m. Pevné oplocení může doplnit také živý plot.

Umístění kontejnerových stání pro sběr **tříděného odpadu** je doporučeno u vjezdu do obytné čtvrti, vzhledově nemělo narušovat pobytovou kvalitu veřejného prostoru.

Součástí vstupního prostoru na parcely jednotlivých objektů rodinných domů bude přístřešek pro nádobu pro sběr tuhého komunálního odpadu tak, aby vyhovovaly po stránce hygienické, estetické i technické (příjezd) a aby byly pohledově kryté z chodníku nebo komunikace. Lze kombinovat s elektroměrovou skříní.

Navrženou výstavbou nesmí dojít k narušení hydrologických a odtokových poměrů území. Minimalizovat zpevněné plochy a maximalizovat vysoce **vodě propustné povrchy**, pro parkovací stání volit vegetační dlažbu.

Terénními úpravami nebude příliš měněn reliéf terénu, větší změnu terénu nutno řešit terasovitě nebo plynulým svahováním.

C. POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ DOPRAVY A TECHNICKÉ VYBAVENOSTI

1 DOPRAVA

Širší dopravní vztahy

Samotná lokalita je umístěna na stávajícím zatravněném prostoru, přímo přilehlém je stávající veřejné komunikaci – ulici Doubské / navazující ulici U Střediska, která je průjezdná a spojuje páteřní dopravní tahy městského významu (s dostatečnou a dále bez potřeb zjišťovanou kapacitou).

Dopravní zpřístupnění lokality

Lokalita je zpřístupněna stávající komunikací Doubská, u které se však předpokládá navýšení její **kapacity ve vazbě na etapu výstavy II**. V současné době je komunikace navržena jako jednosměrná. Předpokládá se šířkové uspořádání, které umožní dvoupruhové uspořádání jízdního profilu s šířkou vozovky 5,50 m pro bezpečný obousměrný provoz.

Návrh dopravního řešení lokality

Pro dopravní zpřístupnění lokality bytových domů (etapa II) bude sloužit nová obslužná komunikace s napojením na ulici Doubskou. Jedná se o průjezdnou účelovou jednopruhou obousměrnou komunikaci Komunikace je částečně / vnitřně zokruhovaná o celkové délce 341m. Základní (minimální) šířka komunikace je 3,75m + rozšíření v místech výhyben (schematicky zobrazeny ve výkresové části) Komunikace je tvořena betonovou poježděnou dlažbou. Základní šířka nově na dotčeném úseku ulice Doubské v místě rozšíření je 5.50m na zpevněném poježděném asfaltobetonovém pásu.

Celý rozsah komunikací je navržen se smíšenou dopravou v rozsahu obytné zóny včetně určení a označení venkovních parkovacích míst.

Směrově je provedeno zajištění možnosti vjezdu i výjezdu včetně otočení / průjezdu po zokruhované části areálové komunikace pro střední nákladní automobil (parametrem v maximální délce středního nákladního vozidla), čímž je zajištěn i průjezd vozidel integrovaného záchranného systému včetně hasičské techniky – viz. dopravní posouzení a zobrazení obalových křivek vozidla ve výkresové části této dokumentace.

Důraz je kladen na zklidnění dopravy v obytné ulici, prostupnost a bezpečný pohyb chodců. Návrh počítá s výsadbou **stromořadí i izolovanou výsadbou stromů.**

Sjezdy na pozemky budou navrženy tak, aby byl minimalizován zábor půdy.

Navrhovaný dopravní režim

V obytné zástavbě je navržena zklidněná komunikace v režimu „Zóna 30“ typ MO1k 3,75/3,75/30.

Návrh dopravního značení

Navržená komunikace budou v režimu obytné zóny (s potřebou přímého dopravního značení ploch pro parkování), platí přednost zprava.

U křižovatky s ulicí Doubská jsou osazeny dopravní značky upravujícími přednost v jízdě. Dále jsou vymezeny svislými dopravními značkami začátek a konec zóny 30, odstavování vozidel. Vjezd do zóny 30 bude doplněn chodníkovým přejezdem. Dopravní značení bude v projektové dokumentaci pro územní a stavební řízení navrženo po projednání s Policií ČR-DI Liberec v souladu s TP 100 - Zásady pro dopravní značení na pozemních komunikacích, TP 100-Zásady pro orientační dopravní značení na pozemních komunikacích a TP 133-Zásady pro vodorovné dopravní značení na pozemních komunikacích.

Klidová doprava:

Dle platného (ÚP) kap.D1.5.2: Na plochách pro bydlení se stanovuje požadavek zajistit pro obyvatele **1 stání / 60 m2 CUP** bytů v bytových domech + pro návštěvníky 1 stání / 600 m2 CUP bytů, resp. **1 stání /100 m2 CUP** bytů v rodinných domech + pro návštěvníky 1 stání / 1 000 m2 CUP bytů v rodinných domech.
BD 9xmaxCUP 600m2=5400m2 5400/60=90 5400/600=9 celkem 99stání
RD 3x maxCUP250m2=750m2 750/100=7,5 750/1000=0,75 celkem 9stání

Celkem dle výše uvedeného výpočtu je potřebná kapacita celková pro stání OA: 9 parkovacích míst (etapa I) a 99 parkovacích míst (etapa II).

V rámci celkového návrhu řešení lokality je navržena parkovací kapacita smíšená (vnitřní přímá stání a venkovní) o celkovém počtu 14 parkovacích míst (etapa I) a 125 parkovacích míst pro osobní automobily (etapa II).

Parkovací stání při severozápadním vjezdu do lokality(ve výkrese Návrh dopravy ozn. č. 6,7,8) budou s označením zákaz parkování v zimním období, z důvodů zúžení obousměrné komunikace odklizeným sněhem.

Pěší cesty:

Koncept územní studie klade důraz na prostupnost územím především pro pěší. Veřejný prostor obytné ulice není oplocen, nabízí možnosti vstupů do přilehlých zelených ploch. Parkovací stání podél obslužné komunikace zasahující do

ploch sídelní zeleně(ZS)nejsou určeny pouze pro obyvatele, ale i návštěvníky, kterým umožňují snadný vstup do těchto okrajových zelených ploch.

Celý rozsah venkovních zpevněných ploch je navržen jako bezbariérový. V místě snížení a ukončení chodníku budou dle příslušných technických podmínek provedeny úpravy pro osoby se sníženou schopností pohybu a orientace (varovný pás), v místech přerušeni vodící linie (u obou vjezdů) bude ve vodící linii osazen vodící pás pomocí speciální dlažby.

Intenzity dopravy, kapacity komunikací

Pro výpočet / odhad maximálního dopravního zatížení / intenzity je počítáno s maximální normovou výpočtovou potřebou parkovacích míst (133) v předpokladu pracovního dne a maximálním užitím vozidel. Jedná se o 133 x 2 (odjezd / příjezd) = maximální počítaná denní intenzita 266 průjezdů v obou směrech. S touto hodnotou bude dále počítáno pro posouzení napojení, dopravního režimu v lokalitě i dopadu na dopravní situaci stávajících dotčených veřejných komunikací.

Rozptyl a dopady na stávající dopravní síť včetně propočtu navýšení dopravního zatížení bude podrobněji posouzeno. Předpokládá se opatření v rozšíření komunikace Doubská, snížení úsekové rychlosti v části ulici Doubské a zlepšení dohledů ve směrovém oblouku apod.

Městská hromadná doprava

Z pohledu MHD jsou v současné době vedeny autobusové linky v trase ulice České a Hodkovické. Vzhledem k charakteru zastavěného území není uvažováno s korekcí tras autobusových linek ve směru k řešenému území lokality. Průměrná docházková vzdálenost k autobusovým zastávkám je do 600 m, z časového hlediska do 10 minut.

2 TECHNICKÁ NFRASTRUKTURA

Splašková kanalizace

Problematika byla konzultována se spol. SČVK a.s. V zájmovém území není žádná kanalizační soustava, nejbližší řad splaškové kanalizace DN 500 vede přes pozemek 214/1 severně za místní komunikací Doubská (budou zřízena věcná břemena pro jednotlivé pozemky). Na tento stávající gravitační kanalizační řad budou přímo napojeny jednotlivé přípojky (tlakové) pro RD. Pro etapu II – napojení BD – bude vybudována nová splašková gravitační kanalizační stoka (DN300) včetně revizních šachet.

Dešťová kanalizace

Realizací navrhované zástavby dojde přes všechna navržené opatření (zasakování na parcelách) k nárůstu odtoku dešťových vod ze zájmového území. Dešťová voda z komunikace bude odváděna spádováním do sousedních propustných zelených ploch. V rámci parkovacích stání jsou navrženy povrchy z vegetační částečně propustné dlažby/rohoží. Dešťovou vodu z parkovacích stání je nutné převést přes odlučovač ropných látek. Dešťová voda ze střech objektů a soukromých zpevněných ploch bude odváděna do retenčních nádrží pro každý objekt zvlášť a dále do vsakovacích jímek či galerií. Dešťová voda bude zpětně používána jako užitková (údržba zahrad a veř. zeleně apod.)

Zásobování vodou

Zásobování pitnou vodou většiny parcel v řešené lokalitě bude zajištěno napojením na stávající vodovod v komunikaci U Střediska. Jednotlivé RD budou připojeny přímo na tento stávající vodovodní řad (etapa I). Na konci tohoto vodovodního řadu je navrženo zakončení vodovodním vzdušníkem. Na stávající řad bude napojený nově navržený vodovodní řad (DN100) vedený v účelové komunikaci k jednotlivým BD (etapa II). U místa napojení a na všech odbočkách jsou navrženy uzavírací šoupata se zemní soupravou zakrytou poklopem. Na řadu budou rozmístěny požární hydranty, které budou zároveň sloužit i k odkalení nebo odvodušnění. Koncepte řešení byla projednána se spol. SČVK a.s.

Zásobování teplem

Územní studie řeší pouze koncepčně zásobování teplem. Vytápění každého objektu a ohřev TUV bude zajištěno elektrokotlem nebo z obnovitelných zdrojů - tepelnými čerpadly, solárním ohřevem, kotle na biomasu, případně jejich kombinací. Dodávka tepla ze sítě centralizovaného zásobování teplem či plynofikace řešeného území by byla vzhledem ke vzdálenosti a počtu objektů v současné době neekonomická. Stávající parovod vedoucí přes území je technologicky zastaralý. V případě plánované investice Teplárny Liberec a.s. do nového vedení horkovodu je možné předjednat podmínky napojení v rámci etapy II.

Elektrická energie

V současné době prochází v řešeném území stávající nadzemní vedení NN (ul. Doubská, U Střediska), které jsou ve správě

ČEZ Distribuce a.s. Rodinné domy (etapa I) budou napojeny na tento stávající rozvod NN jednotlivými podzemními přípojkami.

V etapě II předpokládáme provedení přeložky či zrušení nadzemního vedení NN přes p.č. 204/1.

A napojení území na elektrickou síť z nově vybudované trafostanice v severním cípu pozemku.

Pro zajištění požadovaného příkonu se v dané lokalitě nachází dostatečná kapacita. Nové distribuční kabelové rozvody NN budou vycházet ze stanoviska ČEZ Distribuce. Jednotlivé objekty budou připojovány pomocí přípojkových (rozpojovacích) skříní. Přípojkové skříně budou společně s elektroměrovými rozváděči instalovány do prefabrikovaných pilířů instalovaných u hranice pozemků. Osazení pilířů bude provedeno dle podmínek připojování a provozu elektrických zařízení v rozvodné síti. Uložení kabelů bude převážně ve zpevněných plochách, případně ve volném terénu. Uložení kabelů a odstupy od dalších podzemních sítí musí odpovídat příslušným ČSN (33 1050, 73 6005 ap.).

Energetická bilance- výpočet:

1 byt20A

Užívání společných prostor domu.....25A

ETAPA I	3X3 BYTY	9X20A= 180A	
			<u>3x25A= 75A</u>
Celkem			255A
ETAPA II	76 BYTŮ	76x20A =1520A	
			<u>9x25A= 225A</u>
Celkem			1745A

Veřejné osvětlení

V současné době je již realizováno vedení veřejného osvětlení v ulici Doubská/U Střediska navazující na stávající rozvody. Nové osvětlovací body budou navrženy v rámci obytné ulice v etapě II a to svítidly se zdroji LED na bezpaticových stožárech. Rozvody budou navrženy kabely CYKY 4x10 uloženými ve výkopech v zemi. Pro napojení a ovládání rozvodu nové části veřejného osvětlení bude instalován typový rozvaděč RVO, který bude napojen z distribučního rozvodu NN v severozápadním cípu území (u trafostanice).

Rozvod SEK

V lokalitě není proveden kabelový rozvod sítě slaboproudých elektronických komunikací.

3 ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

Problematika řešení odpadového hospodářství daného území vychází z koncepce řešení zneškodňování odpadů vznikajících na území města Liberec. V řešené lokalitě bude sběr tuhého komunálního odpadu organizován v souladu s tezí maximálního třídění na úrovni producentů a zajišťován oprávněnou organizací. V lokalitě je vyčleněna plocha pro umístění kontejnerů na separovaný odpad (TO). Na okraji veřejného prostranství bude umístěn odpadkový koš. V rámci stavebních povolení jednotlivých objektů je nutno na každé parcele vymezit plochu pro stanoviště nádob pro sběr odpadu tak, aby vyhovovaly po stránce hygienické, estetické i technické (příjezd). Tyto plochy budou u rodinných domů umístěny na vlastním pozemku, tak aby byly pohledově kryté.

D. POŽADAVKY NA VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ, ZELEŇ A NA OBČANSKÉ VYBAVENÍ

Kvalita životního prostředí

Územní celek Vesec – lokalita U Hutí zaujímá ve městě okrajovou plochu. V této lokalitě začíná rekreační zázemí města. V současné době je území převážně zatravněno (louka), na okrajích tvořeno náletovými stromy a keři. Lokalita navazuje z jihu na zeleň podél Doubského potoka (nivní louky).

Systém zeleně a ochrany krajiny

Návrh počítá v rámci řešeného území s poměrně rozsáhlým doplněním ploch veřejné zeleně, které by snížilo stávající deficit parkově upravených a volnočasově-rekreačních ploch v této lokalitě.

Systém řešení zeleně v dané lokalitě vychází ze základní koncepce ozelenění zastavěného území a dotváření krajiny přechodovými koridory/prostupy mezi sídelním útvarem a volnou krajinou. Dodržení systémů navržené zeleně významně ovlivní životní prostředí a pohodu pobytu v dané lokalitě. Ve výkresové části je zeleň barevně rozlišena podle funkčního využití a jako soukromá/polosoukromá a veřejná/poloveřejná. Územní studie rozpracovává tyto plochy v souladu se zásadami a s funkčním využitím dle platného Územního plánu města Liberec.

Plochy zeleně tvoří

a) Soukromá a polosoukromá zeleň - v plochách pro bydlení v RD se jedná o soukromé zahrady. Zeleň na parcelách obytných domů bude polosoukromá, převážně prezentována trávnikem a škálou parterových dřevin sesazovaných ve skupinách.

b) Plochy veřejné a poloveřejné - zeleň veřejných prostranství – zahrnuje zelené plochy obytných ulic, aleje, sady a pod. V současné době v oblasti chybí drobná veřejná prostranství jako např. hřiště nebo park pro setkávání sousedů. Tato vybavenost je pro kvalitní fungování nově vznikající městské čtvrti nezbytná a v důsledku zvyšuje i finanční hodnotu jednotlivých nemovitostí, proto je navrženo v západní části řešeného území veřejné prostranství určené pro rekreaci v kategorii „místní parky“. Může sloužit jako park k sousedskému setkávání (lavičky, koše, zeleň), popř. k rekreačnímu, sportovnímu vyžití, nebo jako plochy hřišť a herních atrakcí pro děti. Místo má kvalitní polohu, nachází se na vyvýšeném a osluněném místě, je dobře dostupné pro všechny obyvatele čtvrti i jiné návštěvníky a zároveň se nachází v bezpečné vzdálenosti od komunikace.

Zemědělská půda (ZPF)

Velká část výměry řešeného území je tvořena zemědělskou půdou, v evidenci nemovitostí zařazenou jako trvalé travní porosty a zahrady. Kvalita ZPF je daná zařazením do BPEJ a před zahájením výstavby v době přípravy výstavby bude zpracován výpočet odnětí ze ZPF. Stav využívání zemědělské půdy je extenzivní, v lokalitě není a nebyla zemědělská výroba.

Požadavky na občanskou vybavenost

V řešené lokalitě nejsou žádné plochy pro občanskou vybavenost. Jsou však přípustné bytové domy se smíšenou funkcí, které mohou zajišťovat lokální potřeby (drobné služby a provozovny).

Školství - V řešeném území není škola a předškolní zařízení – pro novou zástavbu bude sloužit stávající základní školy, školky i dětská skupina (TUL) s docházkovou vzdáleností do 800m. Tyto zařízení mají dostatečnou kapacitu. V řešeném území není střední škola, budou využívány školy v jiných částech města.

Obchodní zařízení a služby – stávající vybavenost je v lokálním centru Vesce, případně v jiných částech města.

Zdravotnická zařízení – stávající zařízení je v lokálním centru Vesce a dále bude využíváno zdravotní vybavení v jiných částech města.

Hromadná doprava osob je a bude zabezpečována stávajícími autobusovými linkami MHD vedenými v ul. České a Hodkovická. Docházková vzdálenost k MHD je do 600 m.

E. NÁVRH ETAPIZACE

1. Lhůty aktualizace

Projednaná studie se po schválení stane doplňujícím územně plánovacím podkladem a bude závazným podkladem pro rozhodování v řešeném území.

2. Návrh etapizace

V návrhu je zpracována etapizace výstavby pro období od schválení až po konečnou realizaci technické infrastruktury. Návrh etap výstavby je velmi důležitý, neboť především výstavba technické infrastruktury je podmiňující stavbou pro stavbu vlastních obytných objektů.

ETAPA I

Jedná se o fázi rozvoje území při komunikaci Doubská, U Střediska (součást rozvojového území Z6.25). Lokalita dle komplexního řešení lokality však je již zrealizována. Prověří, zda návrh je v souladu s platným ÚP.

Jedná se o:

- 1 Výstavbu 3 rodinných domů v ulici Doubská/U Střediska (pro parcely je již realizovaná přípojka NN, přípojka vody i kanalizace, veřejné osvětlení)
- 2 Výstavba tělesa nové komunikace (v současné době jednosměrné o šíři 3,5m)

ETAPA II

Jedná se o fázi rozvoje jižního území Z6.25 dle platného ÚP. Tato část územní studie bude sloužit jako podklad pro další rozhodování v území. Výstavba BD bude principiálně podmíněna vybudováním přílehlé dopravní, technické infrastruktury a veřejné zeleně (podmíněné investice).

- 1 Úprava (rozšíření) komunikace ul. Doubská v místě napojení a výstavba technické infrastruktury
- 2 Přeložení/výměna stávajícího parovodu za horkovod parovod
- 3 Výstavba účelové komunikace a technické infrastruktury (dešťová kanalizace, výstavba zásobovacího vodovodního řadu, výstavba a úprava distribučního rozvodu NN- trafostanice, výstavba rozvodů VO v komunikaci)
- 4 Stavba 9 bytových domů
- 5 Dostavba horní (definitivní) vrstvy komunikací – obytné ulice
- 6 Výsadba zeleně veřejných prostranství a aleje
- 7 Zřízení plochy pro separovaný odpad TO
- 8 Provedení sadových a parkových úprav - řešení zeleně v navazujících nezpevněných plochách („místní park“) včetně mobiliáře.

F. ODŮVODNĚNÍ

Pro zpracování územní studie zpracovatel použil především následující podklady:

- 1 Územního plán města Liberce – 2/2022
- 2 Komplexní řešení lokality Vesec Doubská, U Střediska (2018-2021) včetně dopravního řešení a řešení technické infrastruktury (DSP/DÚR)
- 3 Zadání územní studie ÚS Z6.25.BO ul. Doubská, U Střediska (8/2022)
- 4 Manuál veřejných prostranství pro město Liberec – městské povrchy (6/2021)

Zpracovatel dále použil územně plánovací podklady:

- Současný stav území, komunikace a objekty – podklady geodetické – kopie leteckých snímků.
- Výpis hlavních a dotčených vlastníků v řešeném území

V návrhu územní studie jsou zapracovány a splněny požadavky zadání pro zpracování územní studie lokality Vesec u Liberce - ulice Doubská, U Střediska.

Dopravní infrastruktura

Vymezuje prostor pro napojení území na celoměstský komunikační systém (rozšíření stávající komunikace dle plánovací smlouvy) a řeší vnitřní místní komunikace (včetně veřejného prostranství).

Technická infrastruktura

Studie respektuje zadání – vyřešit napojení na technickou infrastrukturu v lokalitě.

Je zapracováno zásobování pitnou vodou všech pozemků s plánovanou výstavbou vodovodního řadu včetně rozmístění požárních hydrantů. Je navržena oddílná kanalizace a řešení likvidace srážkových vod.

Pro napojení plánované výstavby je možné navázat na stávající distribuční rozvody NN za pomoci vybudování nové trafostanice a provést nové podzemní vedení NN pro novou obytnou výstavbu.

Osvětlení nových komunikací je navrženo v rámci rozšířeného městského veřejného osvětlení.

Území v současnosti nelze napojit na systém CZT, studie spíše předpokládá vytápění i přípravu TUV pomocí lokálních (domovních) zdrojů (solární energie nebo tepelná čerpadla).

Architektura a urbanismus

Studie volně navazuje na komplexní řešení (studii, DÚR) z roku 2018 zpracovanou Ing. arch. Ondřejem Novosadem. Urbanistická koncepce je řešena s ohledem na aktuální parcelaci pozemků a požadavky vlastníků pozemků.

G. PŘÍLOHY

1 Odborný odhad nákladů na provedení změn stávající veřejné infrastruktury(zejména nové přístupové komunikace) a na vybudování nové veřejné infrastruktury(**Plánovací smlouva se Statutárním městem Liberec**).

2 Protokol o zkoušce č. F/110/21 - Měření hluku v mimopracovním prostředí –Tepelná čerpadla Viladomů A – C, ul. U Střediska, Liberec – Vesec (11/2021)) /Beryl spol. s.r.o. ZKUŠEBNÍ LABORATOŘ č. 1517 AKREDITOVANÁ ČIA podle ČSN EN ISO/IEC 17025:2018

3 Dopravní řešení lokality VILADOMY VESEC - FÁZE II, ul. Doubská Liberec, k.ú. Vesec u Liberce JAP projekt, s.r.o. – Ing. Jaroslav Pivrnec, 1/2022