

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Akce:	Územní studie Vesec u Liberce lokalita Ke Sportovnímu areálu (v textu též studie, Ke Sportovnímu areálu)
Fáze:	Návrh pro projednání
Pořizovatel:	Magistrát města Liberec Odbor hlavního architekta, oddělení územního plánování Nám. Dr. E. Beneše 1, 460 59 Liberec 1
Objednatel:	Martin Sýkora K Žižkovu 282/9 190 00 Praha 9
Zhotovitel:	Ing. arch. Jiří Plašil Fučíkova 137/10, 460 01 Liberec 5
Číslo zakázky zhotovitele:	006/2014
Číslo zakázky objednatele:	
Datum zpracování:	12/2014

AUTORSKÝ KOLEKTIV

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

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI		
	Kapitola	Strana
A	Základní údaje	3
A1	Hlavní cíle řešení	3
A2	Zhodnocení dříve zpracované ÚPD a jejího vztahu k řešení	3
A3	Vyhodnocení splnění zadání	3
A4	Vyhodnocení s cíli územního plánování	4
B	Řešení studie	5
B1	Vymezení řešeného území	5
B2	Specifické charakteristiky řešeného území	5
B3	Vazby řešeného území na širší okolí	5
B4	Návrh urbanistické koncepce	6
B5	Regulační prvky plošného a prostorového uspořádání	8
B6	Limity využití území	12
B7	Návrh řešení dopravy, technického, občanského vybavení	13
B8	Vymezení pozemků přípustných pro dobývání ložisek	20
B9	Vymezení pozemků veřejně prospěšných staveb a asanačních úprav	20
B10	Etapizace	21
B11	Návrh řešení požadavků civilní ochrany	21
B12	Vyhodnocení důsledků řešení na životní prostředí, ZPF a PUPFL	22
B13	Návrh lhůt aktualizace	22
C	Číselné údaje – zahrnutý v jednotlivých kapitolách	22
D	Regulativy	23
E	Plán organizace výstavby	27

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

Textová část studie obsahuje 28 stran textu. Grafická část studie obsahuje 4 výkresy formátu A3.

A ZÁKLADNÍ ÚDAJE

A1 HLAVNÍ CÍLE ŘEŠENÍ

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

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

A2 ZHODNOCENÍ DŘÍVE ZPRACOVANÉ ÚPD A JEJÍHO VZTAHU K ŘEŠENÍ

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

V lokalitě Ke Sportovnímu areálu navrhuje platný ÚPML zástavbu rozsáhlého okrajového rozvojového území především plochami pro bydlení městské a bydlení čisté, přičemž s ohledem na jeho podrobnost a časovost řeší dopravní obsluhu principiálně z ulice Ke Sportovnímu areálu, v jejímž napojení na Českou ulici doplňuje lokální centrum Vesce plochami smíšenými městskými.

Toto řešení v zásadě přebírá i nový ÚP Liberec, čímž potvrzuje hranici zastavitelného území vůči příměstské krajině zajišťující proluku mezi obytnou zástavbou a polyfunkčním sportovně rekreačním areálem RASAV.

A3 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ

Magistrát města Liberec, úřad územního plánování, zpracoval návrh zadání územní studie v dubnu 2014 pod č.j. CJ MML 076338/14.

Studie splňuje následující požadavky Zadání:

- 1.1 vymezené území je respektováno dle zadání a jeho grafické přílohy a místně upřesněno dle aktuálního mapového podkladu a řešení studie,
- 1.2 limity využití území jsou respektovány, existence inženýrských sítí byla ověřena u příslušných správců inženýrských sítí, údaje o platných ÚR dodal OHA MML,
- 1.3 cíl a účel územní studie je respektován – řešení studie směřuje k zajištění trvalého souladu přírodních, krajinných, civilizačních a kulturních hodnot v území.
- 2.1 požadavky na řešení dopravy jsou respektovány, především je upřesněn charakter napojení lokality Ke Sportovnímu areálu na ulice Česká a Mařanova,
- 2.2 požadavky na řešení technické infrastruktury jsou respektovány, jsou minimalizovány studií vyvolané přeložky páteřních tras jednotlivých systémů a lokalita komplexně napojena na celoměstské systémy širšího území,
- 2.3 požadavky na architekturu a urbanismus jsou respektovány, hranice mezi zónami zástavby jsou místně upraveny podle navrženého vymezení uličních prostorů a bloků, částečné navýšení koeficientů zastavění pro jednotlivé uliční bloky vyplývá ze samostatného vymezení veřejných prostranství na úkor zastavitelných ploch,
- 2.4 požadavky na občanské vybavení jsou respektovány, zařízení OV jsou zařazena v souladu s regulativy platného ÚPML i nového ÚP Liberec do ploch bydlení, jsou vymezeny i samostatné pozemky pro OV,
- 2.4 požadavky na životní prostředí jsou respektovány, je respektován požadovaný minimální koeficient zeleně, podél vybraných ulic jsou navrženy aleje, veřejné prostranství s parkovou úpravou je vymezeno v těžišti lokality.

- požadavky na obsah zpracování územní studie jsou respektovány, po dohodě s pořizovatelem jsou zásady organizace výstavby nad rámec Výkresu veřejně prospěšných staveb a etapizace (4) řešeny textově.

A4 VYHODNOCENÍ S CÍLI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Vyhodnocení souladu s PÚR

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

Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování

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

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

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

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

Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem

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

Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů

Studie je zpracována v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

Vyhodnocení souladu se strategickými dokumenty

Ve studii jsou respektovány územní dopady schválených rozvojových programů zabývajících se rozvojem města Liberec – Strategie rozvoje SML 2007–2020 schválená 13. 12. 2007.

B ŘEŠENÍ STUDIE

B1 VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území studie je vymezeno v souladu se zadáním a jeho grafickou přílohou a místně upřesněno dle aktuálního mapového podkladu a konkrétního řešení studie. Řešené území je v severovýchodní části tvořené rozvojovými plochami pro bydlení podél ulice Ke Sportovnímu areálu ohraničeno stávající zástavbou městské části Vesec, v jihozápadní části je hranice vymezena uměle stávajícími a navrženými komunikacemi v rozvojových resp. stabilizovaných plochách sídelní zeleně. Hranice řešeného území je vyznačena ve všech grafických přílohách.

Území se nachází v prostoru podél ulice Ke Sportovnímu areálu mezi ulicemi Dlouhá, Česká a místní komunikací k areálu RASAV, je součástí katastrálního území Vesec u Liberce, dle platného i nového územního plánu sektoru 06-Jih.

B2 SPECIFICKÉ CHARAKTERISTIKY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

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

Řešené území se nachází na okraji části Liberce – připojeného historického sídla Vesec u Liberce, na pomezí novodobé koncentrované individuální zástavby podél ulic Kašparova a Nad Sokolovnou a příměstské krajiny doplněné nedávno polyfunkčním sportovním areálem RASAV.

Tato lokalita byla překotným urbanizačním vývojem nedávných let zastavována postupně zahušťovanou chaotickou kobercovou zástavbou rodinných domů ne zcela odpovídající charakteru území a nedoprovázenou odpovídající infrastrukturou.

Již platný ÚPML řešil v lokalitě na podkladě několika urbanistických studií ukončení zastavěného území města jak z hlediska funkcí ploch, tak i z hlediska prostorového uspořádání. Impulzem pro vážné řešení se stalo budování přístupové komunikace k RASAV, při jejíž projekční přípravě bylo prověřeno i uspořádání navazujících pozemků.

Řešení lokality Ke Sportovnímu areálu může uspořádat vztah mezi novodobou zástavbou, příměstskou krajinou a areálem RASAV, využít potenciálu ulice Ke Sportovnímu areálu a infrastruktury v ní uložené a příznivé mikroklimatické polohy na jihozápadním svahu.

B3 VAZBY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ NA ŠIRŠÍ OKOLÍ

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

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

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

Lokalita Ke Sportovnímu areálu tvořená okrajem území Vesce stavebně uzavírá tento sektor a nemá zde dominantní postavení. V koncepci nově uspořádané rozpracovaným ÚP Liberec bude páteřní ulicí Ke Sportovnímu areálu spádovat k lokálnímu centru Vesce podél ulice Česká a Mařanova se školou, sportovištěm, obchody, místními úřady, areálem META a dalšími rozvojovými aktivitami. Studie neřeší aktivity přesahující hranici řešeného území platného ÚPML.

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

B4 NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE

Platný ÚPML v řešené lokalitě Ke Sportovnímu areálu navrhuje doplnění stabilizovaných zastavitelných ploch bydlení městského i čistého (BM, BČ) návrhovými plochami téže funkce v rozsáhlé rozvojové lokalitě, která je částečně zemědělsky využívána (TTP) a částečně postupně zarůstá sukcesní zelení.

V projednávaném novém ÚP Liberec je lokalita řešena v zásadě shodně s platným ÚPML až na malé rozšíření zastavitelných ploch pro bydlení na jižním okraji. Lokalitu tvoří zastavitelné plochy bydlení (B) s mírně upravenou hranicí mezi stabilizovanými a rozvojovými plochami, centrum Vesce při křižovatce na České ulici je doplněno drobnou plochou smíšenou městskou (SM) dle ÚPML, resp. smíšenou centrální (C) dle nového ÚP.

Lokalita je s ohledem na svou velikost řešena komplexně s ohledem na cíl dosažení optimálního využití s doplněním občanského vybavení do monofunkčního obytného území a prostorového uspořádání exponovaného okraje městského organismu dosud rozvíjeného poněkud chaoticky bez stanovených prostorových pravidel.

Lokalita je rozdělena stabilizovanými i nově navrhovanými obslužnými komunikacemi, které by měly kromě vlastního napojení nových i stávajících obytných domů umožnit zokruhování místní dopravy při principiálním výhledovém napojení lokality ze dvou směrů.

V lokalitě se vzhledem k jejímu rozsahu a poloze odstupující od lokálního centra na České navrhuje nové veřejné prostranství formou náměstí s parkovou úpravou umístěného v těžišti jak lokální dopravní sítě, tak koncentrovanější zástavby bytových domů o výměře cca 2.600 m²..

Prostory veřejných prostranství, jejichž realizace byla při postupné zástavbě širšího území dosud opomíjena, mohou být satureovány i rozsáhlou plochou sídelní zeleně v těsné návaznosti na okraj zástavby.

Náměstí definuje vlastní podružné lokální centrum lokality se samostatnými objekty občanského vybavení i regulativy definovanou možností využívat části obytných objektů pro obslužné funkce.

Vymezení zástavbových bloků (sektorů) ne zcela odpovídá schematickému zákresu v zadání, protože vychází z upřesněné urbanistické koncepce - optimálního vymezení uličních prostorů a homogenního uspořádání vymezených uličních bloků.

Dřívější rodinné bydlení východně ulice Ke Sportovnímu areálu (sektor F dle zadání) je doplňováno pokračujícím zahušťováním stavební struktury v předběžně uvolněném koridoru bezpečnostního pásma VTL plynovodu určeného k přeložení.

Nová zástavba podél ulice Ke Sportovnímu areálu v jižní části lokality (sektor C dle zadání) vytváří uliční bloky pozemků izolovaných RD, které se snaží vnést pravidelnou osnovu do nového okraje zástavby v návaznosti na původní již částečně pravidelnou osnovu stávající zástavby i na parcelaci rozvojových ploch provedenou na základě dříve zpracované dílčí urbanistické studie.

Hustá geometrická regulace zástavby RD podél ulice Ke Sportovnímu areálu směrem do krajiny údolí bezejmenné vodoteče (sektory C a D dle zadání) částečně řídne a ztrácí pravidelnost při zachování předpokladů pro potlačení chaosu nového okraje zástavby města.

Hustá geometrická regulace zástavby RD podél ulice Ke Sportovnímu areálu směrem k pahorku u Veseckého hřbitova (sektor C1 dle zadání) výrazně řídne a její pravidelnost spočívá v obestavení pahorku vrstevnicově umístěnými RD s většími pozemky i vzájemnými odstupy při respektování enklávy vzrostlé nelesní zeleně a limitů ochranných pásem.

Nová zástavba podél ulice Ke Sportovnímu areálu v severní části lokality (sektory B a D dle zadání) je v souladu s regulativy ÚPML i nového ÚP tvořena blokovou strukturou malých bytových domů soustředěnou na rovinných i svažitéch pozemcích kolem centrálního veřejného prostranství.

Uliční blok navazující na areál META (sektor B dle zadání) je tvořen blokovou strukturou malých bytových domů s vnitroblokem a koncipován s přesahem na plochu areálu za hranicí řešeného území s ohledem na potenciální rozvojové požadavky areálu.

Na stabilizovaných plochách bydlení v severní části lokality (sektor F dle zadání) jsou do existujících proluk doplněny izolované RD.

Ukončení lokálního centra Vesce na České na křižovatce s ulicí Ke Sportovnímu areálu (sektor A dle zadání) není na rozdíl od požadavku zadání provedeno vymezením veřejného prostranství, ale v souladu s ÚPML i novým ÚP je tento prostor nově ohraničen navrženým domem smíšené funkce, využitelným minimálně v přízemí a na navazujícím pozemku, ale potenciálně z velké části pro veřejné občanské vybavení.

Na plochách stávající krajinné zeleně přiléhajících k jihozápadnímu okraji zástavby (sektor E dle zadání) budou uplatněny jednoduché krajinářské úpravy respektující bezejmennou vodoteč včetně nových nezpevněných cest propojujících uliční síť lokality s příměstským krajinným zázemím sbíhajících se v prostoru stávajícího lesíka do rozšířené plochy umožňující umístění cvičebních prvků.

Na vstupu do řešeného území je podél ulice Ke Sportovnímu areálu navržena oboustranná alej zdůrazňující její kompoziční i dopravní význam a ukončená parkovou úpravou veřejného náměstí. Dále alej pokračuje jako jednostranná s ohledem na prostorové možnosti již realizované ulice Ke Sportovnímu areálu. Skupina vzrostlých stromů je umístěna i do dílčí parkové úpravy veřejného prostranství mezi bytovými domy o výměře 880 m². Osázeny budou i vedlejší komunikace mezi BD pod náměstím (oboustranně), podél RD na jihozápadní okraj zástavby (jednostranně), podél BD nad Metou bude nedávno vysazená alej přesazena do nového okraje rozšířené komunikace.

Podél ostatních komunikací mezi obytnými pozemky se počítá s ohledem na zachování výhledů a podmínek OP inženýrských sítí spíše s uplatněním keřových porostů v souladu s jejich detailním dělením na dopravní a rekreační prostor v následných stupních projektové přípravy.

Výšková hladina RD je jednotně stanovena 10 m (u hřbitova 8 m), odstupy od uličních čar na stranách vjezdů na pozemky a kde je to možné minimálně 5,0 m, na vzájemných hranicích obytných pozemků minimálně 3,0 m, předpokládaná kompozice rovnoměrně rozptýlená s důrazem na vytváření spíše uličních front než vnitřních mikroprostorů.

Výšková hladina malých bytových domů je v souladu s projednaným návrhem nového ÚP stanovena v plochách 6.73 na max. 12 m, v ploše 6.122 na max. 15 m, odstupy od uličních čar na stranách vjezdů na pozemky a kde je to možné minimálně 6,0 m, na vzájemných hranicích obytných pozemků minimálně 3,0 m, předpokládaná kompozice uspořádaná s důrazem spíše než na vnitřní mikroprostory na vytváření uličních front a veřejných prostranství pomocí vložených objektů občanského vybavení.

Bytové domy ve vhodných terénních podmínkách umožňují terasovité uspořádání. S terasovými RD se nepočítá, protože se jedná o finančně náročný typologický druh určený pro zahuštění městské zástavby v náročných terénních podmínkách, kterému požadovaných 60% zeleně na vlastním pozemku v žádném případě neodpovídá.

Výšková hladina domu smíšené funkce je s ohledem na jeho dominantní postavení stanovena na 15 m, odstupy od uličních čar i na vzájemných hranicích pozemků minimálně 3,0 m, ačkoliv je část pozemku směrem do křižovatky součástí bloku smíšené centrální funkce, s ohledem na charakter objektu s veřejným vybavením v přízemí se předpokládá její veřejná přístupnost.

Studie vymezuje 55.865 m² rozvojových ploch pozemků pro RD s kapacitou 54 nových RD (průměrná velikost pozemku pro 1 RD 1035 m²), 17.507 m² rozvojových ploch pozemků pro malé bytové domy s kapacitou 134 nových BJ a 1.000 m² CUP veřejného vybavení (průměrná velikost pozemku pro 1 BD 834 m²) a 1.474 m² rozvojové plochy pro dům smíšené funkce s kapacitou 1.800 m² CUP bytů a veřejného vybavení.

B5 REGULAČNÍ PRVKY PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

FUNKČNÍ REGULATIVY

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

- **plochy bydlení (B)** pro rodinné i vícebytové domy – sloučení ploch BČ a BM a rozčlenění pomocí prostorových regulativů, po ztrátě vazeb na zemědělskou krajinu zde má bydlení městský charakter, přitom možnost spojení s drobnou malovýrobní činností s výjimkou chovatelské a pěstitelské s využitím hospodářských objektů a zahrad rodinných domů zůstává zachována.
- **plochy smíšené centrální (C)** pro zakončení lokálního centra – vychází z ploch SM a upřesňuje jejich průnik s plochami SC,
- **plochy veřejných prostranství (P)** pro veřejná prostranství různého významu a dopravní napojení jednotlivých stavebních pozemků – nová kategorie vyplývající z upřesnění řešení ÚPML na pozemky,
- **plochy dopravní infrastruktury-vybavení (G)** pro veřejné parkování a zastávky MHD – odpovídá podkategorii ploch dopravy a dopravní vybavenosti – významná parkoviště,
- **plochy dopravní infrastruktury-silniční (M)** pro páteřní dopravní obsluhu území – odpovídá podkategorii ploch dopravy a dopravní vybavenosti – komunikace,
- **plochy technické infrastruktury (I)** pro umístění čerpací stanice a trafostanice – odpovídá plochám technické vybavenosti (T),
- **plochy sídelní zeleně (Z)** pro rekreační, hygienické a prostorotvorné funkce městské krajiny – upřesnění ploch ZR.

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

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

Plochy stabilizované

1205a.B.12.25.50 – vymezena v souladu s platným ÚPML, vyčleněna ze stabilizované plochy BČ po detailním vymezení veřejné komunikace.

1205b.B.12.20.60– vymezena v souladu s platným ÚPML, vyčleněna ze stabilizované plochy BČ po detailním vymezení veřejné komunikace a upřesněna nad novou katastrální mapou.

1262.B.10.20.60– vyčleněna z rozvojové plochy BM v souladu s realizovanou zástavbou RD.

1215a.B.10.20.60 – vyčleněna z rozvojové plochy BM v souladu s realizovanou zástavbou RD.

1250.B.8.7.85– vyčleněna z rozvojové plochy BČ v souladu s realizovanou zástavbou RD.

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

Plochy rozvojové

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

6.31.C.15.40.30 – vymezena pro objekt smíšené funkce s občanským vybavením v souladu s platným ÚPML – rozvojová plocha SM, výška zástavby upřesněna oproti návrhu nového ÚP na 15 m.

6.122.B.15.30.40 – vymezena pro malé bytové domy v souladu s platným ÚPML, vyčleněna z rozvojové plochy BM po realizaci zástavby RD, výška zástavby upřesněna oproti návrhu nového ÚP na 15 m.

6.73a.B.10.20.60 – oproti ÚPML zařazena v souladu se skutečným stavem a novým ÚP do rozvojových ploch pro rodinné domy, výška zástavby upřesněna oproti návrhu nového ÚP na 10 m.

6.73b.B.12.30.50 – vymezena v souladu s platným ÚPML pro malé bytové domy rozčleněním rozvojové plochy BM po vymezení samostatných veřejných prostranství, Kn upřesněn oproti návrhu nového ÚP na 30% s ohledem na centrální pozici plochy v kompozici lokality.

6.73c.B.12.80.15 – vymezena v souladu s platným ÚPML pro malé bytové domy a samostatné občanské vybavení rozčleněním rozvojové plochy BM po vymezení samostatných veřejných prostranství, Kn upřesněn oproti návrhu nového ÚP na 75% s ohledem na centrální pozici plochy v kompozici lokality.

6.73d.B.12.25.50 – vymezena v souladu s platným ÚPML pro malé bytové domy rozčleněním rozvojové plochy BM po vymezení samostatných veřejných prostranství, Kn upřesněn oproti návrhu nového ÚP na 25% s ohledem na pozici plochy v kompozici lokality.

6.73e.B.12.30.50 – vymezena v souladu s platným ÚPML pro malé bytové domy rozčleněním rozvojové plochy BM po vymezení samostatných veřejných prostranství, Kn upřesněn oproti návrhu nového ÚP na 30% s ohledem na centrální pozici plochy v kompozici lokality.

6.73f.B.12.30.50 – vymezena v souladu s platným ÚPML pro malé bytové domy rozčleněním rozvojové plochy BM po vymezení samostatných veřejných prostranství, Kn upřesněn oproti návrhu nového ÚP na 30% s ohledem na pozici plochy v kompozici lokality.

6.73g.B.10.15.70 – vymezena oproti platnému ÚPML pro rodinné domy rozčleněním rozvojové plochy BM po vymezení samostatných veřejných prostranství, výška zástavby upřesněna oproti návrhu nového ÚP na 10 m, Kn na 15% s ohledem na pozici plochy v kompozici lokality.

6.73h.B.10.15.70 – vymezena oproti platnému ÚPML pro rodinné domy rozčleněním rozvojové plochy BM po vymezení samostatných veřejných prostranství, výška zástavby upřesněna oproti návrhu nového ÚP na 10 m, Kn na 15% s ohledem na okrajovou pozici plochy v kompozici lokality.

6.73i.B.10.15.70 – vymezena oproti platnému ÚPML pro rodinné domy rozčleněním rozvojové plochy BM po vymezení samostatných veřejných prostranství, výška zástavby upřesněna oproti návrhu nového ÚP na 10 m, Kn na 15% s ohledem na pozici plochy v kompozici lokality.

6.73j.B.10.15.70 – vymezena oproti platnému ÚPML pro rodinné domy rozčleněním rozvojové plochy BM po vymezení samostatných veřejných prostranství, výška zástavby upřesněna oproti návrhu nového ÚP na 10 m, Kn na 15% s ohledem na okrajovou pozici plochy v kompozici lokality.

6.73k.B.10.15.70 – vymezena v souladu s platným ÚPML pro rodinné domy rozčleněním rozvojové plochy BČ po vymezení samostatných veřejných prostranství, výška zástavby upřesněna oproti návrhu nového ÚP na 10 m, Kn na 15% s ohledem na okrajovou pozici plochy v kompozici lokality.

6.133a.B.10.25.50 – vymezena oproti platnému ÚPML pro rodinné domy rozčleněním rozvojové plochy BM po vymezení samostatných veřejných prostranství, výška zástavby upřesněna oproti návrhu nového ÚP na 10 m, Kn na 25% s ohledem na pozici plochy v kompozici lokality.

6.133b.B.10.20.60 – vymezena oproti platnému ÚPML pro rodinné domy rozčleněním rozvojové plochy BM po vymezení samostatných veřejných prostranství, výška zástavby upřesněna oproti návrhu nového ÚP na 10 m s ohledem na pozici plochy v kompozici lokality.

6.74.B.10.20.60 – vymezena v souladu s platným ÚPML pro rodinné domy rozčleněním rozvojové plochy BČ po vymezení samostatných veřejných prostranství, výška zástavby upřesněna oproti návrhu nového ÚP na 10 m s ohledem na pozici plochy v kompozici lokality.

6.145a.B.8.10.80 – vymezena v souladu s platným ÚPML pro rodinné domy rozčleněním rozvojové plochy BČ po vymezení samostatných veřejných prostranství, výška zástavby upřesněna oproti návrhu nového ÚP na 8 m s ohledem na okrajovou pozici plochy v kompozici lokality.

6.145b.B.8.10.80 – vymezena z ½ v souladu s platným ÚPML pro rodinné domy rozčleněním rozvojové plochy BČ po vymezení samostatných veřejných prostranství, z ½ nad rámec platného ÚPML, avšak v souladu s návrhem nového ÚP, výška zástavby upřesněna oproti návrhu nového ÚP na 8 m s ohledem na okrajovou pozici plochy v kompozici lokality.

6.145c.B.8.10.80 – vymezena nad rámec platného ÚPML avšak v souladu s návrhem nového ÚP pro rodinné domy, výška zástavby upřesněna oproti návrhu nového ÚP na 8 m s ohledem na okrajovou pozici plochy v kompozici lokality.

PROSTOROVÉ REGULATIVY

Studie stanovuje pro řešené území v souladu, případně i nad rámec ÚP Liberec následující prostorové regulativy:

- členění řešeného území je oproti ÚP upřesněno na uliční (regulační) bloky, k nimž se vztahuje funkční využití, maximální výška v metrech, maximální koeficient zastavění nadzemními stavbami Kn, minimální koeficient zeleně Kz, výměra plochy a kapacita daná počtem objektů, bytových jednotek nebo m² celkové užitkové plochy objektů,
- určujícím typem zástavby ploch smíšených centrálních (C) jsou domy smíšené funkce, jejichž hmotové uspořádání bude sloužit primárně k vymezení hlavních veřejných prostranství, dům smíšené funkce je stavba, kde podlahovou plochu podlaží, které navazuje bezprostředně na veřejné prostranství, zaujímá občanské vybavení, minimálně 25 % celkové podlahové plochy zaujímá trvalé bydlení, ostatní náplň odpovídá podmínkám využití dané plochy,
- určujícím typem zástavby na části ploch bydlení přiléhající k zastavěnému území v prostoru areálu META jsou malé bytové domy s max. 8 standardními bytovými jednotkami (12 malých BJ) ve třech nadzemních a jednom zakončujícím podlaží (ve vhodných podmínkách je možné terasové uspořádání) s možností spojení s občanským vybavením v podlaží navazujícím na veřejné prostranství, v prostoru hlavního náměstí se připouští stavební návaznost hlavních objektů samostatnými objekty občanského vybavení,
- určujícím typem zástavby na části ploch bydlení tvořících přechod stávající rodinné zástavby do příměstské krajiny jsou rodinné domy s možností spojení s hospodářskými objekty (nikoliv pro zemědělství), dvory a zahradami, stavební návaznost hlavních objektů na sousedních pozemcích (řadové RD) se nepřipouští,
- minimální výměra pozemku pro výstavbu malého bytového domu se stanoví s ohledem na dosažení optimálního vymezení veřejných prostranství na 800 m², odstupové vzdálenosti mezi bytovými domy budou minimálně 10 m,
- minimální výměra pozemku pro výstavbu rodinného domu se s ohledem na vnitroměstský charakter zástavby stanoví na 800 m², v uličních blocích 6.73a, 6.133a, 6.133b s ohledem na jejich nepravidelný tvar resp. územní vazby bez omezení, odstupové vzdálenosti mezi rodinnými domy budou minimálně 10 m,
- v plochách bydlení musí být chráněna veškerá existující hodnotná zeleň, výstavbou nesmí dojít k narušení hydrologických a odtokových poměrů území,
- v návaznosti na plochy bydlení musí být chráněna veškerá existující hřiště a rekreační zařízení na veřejných prostranstvích využívané pro účely krátkodobé rekreace,
- pro rozvoj systému sídelní zeleně se sleduje ukazatel ploch veřejné zeleně v návaznosti na plochy bydlení 2,0 m² na každou osobu bydlící v RD a 12,0 m² na každou osobu bydlící v BD v dané lokalitě – lze uspokojit na hlavním náměstí a dvou podružných parkových plochách v zástavbě bytových domů, lokalita navíc bezprostředně navazuje na příměstskou rekreační krajinu.
- odstavování osobních automobilů na plochách rodinných domů bude řešeno na vlastním pozemku, garáže budou součástí rodinného domu nebo samostatně přistavěné k rodinnému domu,
- odstavování osobních automobilů na plochách bytových domů bude řešeno na vlastním pozemku, garáže budou umístěny v 1. podzemním podlaží s využitím osazení na svažitém pozemku (nepřipouští se samostatné ani přistavěné garáže),

- parkování návštěvníků jednotlivých RD a BD je možné na vlastních pozemcích nebo na vymezených stanovištích dopravně zklidněných komunikací,
- parkování návštěvníků lokality (občanské vybavení, obsluha, pracovní aktivity) je navrženo jako řada kolmých stání u obslužné komunikace pod hlavním náměstím, zástavba jihozápadní strany náměstí umožňuje využití suterénu vedle odstavování vozidel pro vlastní náplň objektů částečně i pro veřejné parkování.
- stanoviště popelnic budou na hraně vlastního pozemku RD a BD nebo na vymezených stanovištích dopravně zklidněných komunikací, umístění stanoviště pro sběr tříděného odpadu se předpokládá na hlavním náměstí u zastávky MHD,
- celkovou výšku staveb je možno využít v souladu s návrhem nového ÚP pro příslušný počet základních nadzemních podlaží + zakončující podlaží tvořící střech + vystupující suterén v členitém terénu,
- koeficient zastavění nadzemními stavbami Kn a koeficient zeleně Kz definované v novém ÚP pro ucelené plochy s rozdílným využitím jsou transformovány do jednotlivých uličních bloků a příslušně navýšeny či sníženy s ohledem na podíl samostatně vymezených veřejných prostranství a polohu uličního bloku v rámci plochy v urbanistické kompozici lokality,
- určujícímu typu zástavby se musí svým charakterem přizpůsobit i stavby určené pro jiné přípustné činnosti,
- výška a hmota objektů bude respektovat okolní zástavbu, nepřijatelné jsou výškové a hmotové dominanty narušující architektonický charakter území a významné průhledy.

Tab.: Plochy stabilizované

Regulační blok	funkce	výměra m ²	Kapacita stav / návrh	regulativ:výška.Kn.Kz
1205a	Plochy bydlení (B)	4.106	12 BJ, 3 RD / 1 RD,	12.25.50
1205b	Plochy bydlení (B)	14.863	10 BJ, 10 RD / 3 RD	12.20.60
1262	Plochy bydlení (B)	8.475	7 RD / 5 RD	10.20.60
1215a	Plochy bydlení (B)	4.491	5 RD / -	10.20.60
1250	Plochy bydlení (B)	6.318	1 RD / -	8.7.85
Celkem	Plochy (B)	38.253	22 bj, 26 RD / 9 RD	

Tab.: Plochy rozvojové – návrhové

Regulační blok	funkce	výměra m ²	kapacita	regulativ:výška.Kn.Kz
6.31	Plochy smíšené centrální (C)	1.474	1.800m ² CUP	15.40.30
6.122	Plochy bydlení (B)	4.311	40 BJ	15.30.40
6.73a	Plochy bydlení (B)	1.256	2 RD	10.20.60
6.73b	Plochy bydlení (B)	1.776	12 BJ	12.30.50
6.73c	Plochy bydlení (B)	1.927	14 BJ, 1.000m ² CUP	12.80.15
6.73d	Plochy bydlení (B)	4.687	32 BJ	12.25.50
6.73e	Plochy bydlení (B)	1.786	12 BJ	12.30.50
6.73f	Plochy bydlení (B)	3.004	24 BJ	12.30.50
6.73g	Plochy bydlení (B)	5.062	6 RD	10.15.70
6.73h	Plochy bydlení (B)	7.778	8 RD	10.15.70
6.73i	Plochy bydlení (B)	4.924	6 RD	10.15.70
6.73j	Plochy bydlení (B)	1.885	2 RD	10.15.70
6.73k	Plochy bydlení (B)	6.629	8 RD	10.15.70
6.133a	Plochy bydlení (B)	2.195	3 RD	10.25.60
6.133b	Plochy bydlení (B)	3.515	4 RD	10.20.60
6.74	Plochy bydlení (B)	8.103	9 RD	10.20.60
6.145a	Plochy bydlení (B)	3.005	2 RD	8.10.80
6.145b	Plochy bydlení (B)	3.448	2 RD	8.10.80
6.145c	Plochy bydlení (B)	7.686	5 RD	8.10.80
Celkem	Plochy bydlení (B)	73.026	57 RD, 134 BJ 1.000m² CUP	
	Plochy smíšené centrální (C)	1.474	1.800m² CUP	

B6 LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

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

- na jižním a západním okraji řešeného území budou respektována ochranná pásma stávajících nadzemních elektrických VN vedení (zakresleno),
- na jižním okraji řešeného území budou respektována ochranná a bezpečnostní pásma stávajícího i navrženého VTL plynovodu, zatímco koridor vedoucí napříč řešeným územím je navržen ke zrušení po realizaci přeložky VTL plynovodu do souběhu s jižní trasou (zakresleno),
- napříč řešeným územím probíhá hranice OP komunikačního zařízení bez praktického dopadu na návrh využití lokality (zakresleno),
- ochranná pásma stávajících podzemních inženýrských sítí jsou s ohledem vedení převážně komunikacemi lokality respektována bez požadavků na přemístění vedení – splašková i dešťová kanalizace, VN elektrické kabely, STL plynovody, páteřní i uliční vodovody, dálkové spojové kabely, radioreleové trasy (nezakresleno),
- ochranná pásma navržených podzemních inženýrských sítí umístěných převážně do místních komunikací jsou malého rozsahu, (nezakresleno),
- na jižním okraji řešeného území bude respektováno ochranné pásmo Veseckého hřbitova (zakresleno) limitující spolu s bezpečnostním pásmem VTL plynovodu rozvoj zástavby,
- západně mimo dosah lokality zasahuje OP vzletového prostoru letiště Liberec bez praktického dopadu na návrh využití lokality (nezakresleno),
- západně mimo dosah lokality zasahuje záplavové území Doubského potoka bez praktického dopadu na návrh využití lokality (zakresleno),
- nezastavitelná část lokality je dotčena manipulačním pásmem místní vodoteče (nezakresleno), interakčními prvky ÚSES a OP lesa (zakresleno, žádné navrhované nadzemní stavby do něj nezasahují) bez praktického dopadu na návrh využití lokality.

B7 NÁVRH ŘEŠENÍ DOPRAVY, TECHNICKÉHO, OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

DOPRAVA

Z hlediska širších dopravních vztahů je řešené území komunikačně napojené především nově vybudovanou páteří ulic Ke Sportovnímu areálu do okružní křižovatky ulice Česká a Mařanova a dále k Hodkovické ulici, kde se doprava dělí k centru Liberce a na druhou stranu k průtahu I/35 soustředícímu téměř veškeré vnější dopravní vztahy.

Ve výhledu bude místní tranzitní doprava přivádějící nárazovou dopravu z Hodkovické ulice do sportovního areálu RASAV převedena z ulice Ke Sportovnímu areálu do nově navrženého prodloužení ulice Dlouhé v přímém propojení k MÚK Doubí (řeší i stávající nekoncepční zástavbu Vesce), čímž se zajistí obytný charakter ulice Ke Sportovnímu areálu s možností umístění vstupů na jednotlivé navazující stavební pozemky v souladu s koncepcí původně dohodnutou s majitelem pozemků uvolněných pro realizaci komunikace.

Komunikační kostru řešeného území tvoří nově vybudovaná ulice Ke Sportovnímu areálu propojující ulice Mařanovu a Českou s ulicí Dlouhou u Veseckého hřbitova a sportovního areálu RASAV. V současném stavu má v řešeném území charakter městské obslužné komunikace s jednostranným chodníkem bez možnosti rozšíření (např. pro cyklistický pruh) na části dosud nezastavěných, avšak již na základě memoranda se SML vymezených stavebních pozemků: minimální prostor komunikace 11,0 m, hlavní dopravní prostor 7,0 m, návrhová rychlost 50 km/h.

Místem napojení lokality je okružní křižovatka Mařanova x Česká vybudovaná již s ohledem na nárazové vyšší zátěže hromadných akcí podstatně překračující rovnoměrnou zátěž z relativně nerozsáhle obytné zástavby. Na druhém konci, z hlediska dopravního napojení lokality do vybudování nové spojky k MÚK Doubí nepodstatném, se ulice Ke Sportovnímu areálu u parkoviště RASAV vytrácí v prodloužení ulice Dlouhá charakteru jednopruhové účelové komunikace.

Na páteří ulici Ke Sportovnímu areálu navazují v severně umístěné stabilizované zástavbě stávající obslužné spojky k místním komunikacím Nad Sokolovnou a Kašparova v parametrech: minimální prostor místní komunikace 6,5 m, hlavní dopravní prostor 3,5 m, návrhová rychlost 20 km/h s obousměrným provozem, výhybnami v místech vjezdů na pozemky a režimem obytné ulice s oboustrannými zelenými pásy pro uložení inženýrských sítí, umístění parkovacích stání a osazení dřevin resp. keřů.

Severně umístěná navrhovaná zástavba bytových domů je napojena na navrženou obslužnou smyčku napojenou na ulici Ke Sportovnímu areálu a vymezuje prostor hlavního náměstí v parametrech: minimální prostor místní komunikace 10,0 m, hlavní dopravní prostor 6,0 m, návrhová rychlost 30 km/h s obousměrným provozem, minimálně jednostrannými chodníky a režimem zóna „tempo 30“. Charakter této komunikace je dán umístěním kapacitního veřejného parkoviště a vjezdů pro zásobování občanského vybavení náměstí.

Hlavní část navržených ploch obytné zástavby jak RD tak BD je napojena na systém nově navržených obslužných smyček napojených výhradně na ulici Ke Sportovnímu areálu. Návrh usiluje o dopravní zklidnění těchto smyček již vlastním trasováním respektujícím svažité terén a umístěním zpomalovacích prvků (miniokružní křižovatka, široký zpomalovací práh u vodní nádrže, zvýšené křižovatkové plochy) tak, aby byly znevýhodněny dlouhé rychlé průjezdy ve prospěch příjezdu po ulici Ke Sportovnímu areálu.

Dopravní smyčky jsou navrženy v parametrech: minimální prostor místní komunikace 8,0 m, hlavní dopravní prostor 5,0 m, návrhová rychlost 20 km/h s obousměrným provozem, výhybnami v místech vjezdů na pozemky a režimem obytné ulice s oboustrannými zelenými pásy pro uložení inženýrských sítí, umístění vyznačených parkovacích stání a osazení dřevin resp. keřů.

Spádníkové úseky jsou navrženy i přes dynamiku terénu pro zajištění průjezdné dopravy těžké požární techniky, záchranných složek i „technologické dopravy“ (výstavba, TSML, stěhování,...), limitní spádové poměry odpovídají běžným libereckým podmínkám a ČSN.

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

Rozvojové plochy jsou dopravně napojeny na tuto stávající nebo místně doplněnou komunikační síť. Navržené křižovatky jsou řešeny jako průsečné anebo stykové.

V řešeném území je navrženo cca 66 nových rodinných domů, 134 BJ v bytových domech a 2.800 m² CUP občanského vybavení. Navrhovaná zástavba bude generovat dopravu, která bude přitěžovat stávající i navrhovanou komunikační síť. Intenzita generované dopravy byla spočtena podle certifikované metodiky Ministerstva dopravy (Metody prognózy intenzit generované dopravy, 10/2012). Výsledky výpočtu stanovují, že objem generované dopravy bude činit cca 370 osobních a 40 nákladních vozidel za den.

Směrování jízd vozidel bylo navrženo odborným odhadem tak, že cca 85% vozidel směřuje k centru města ulicí Ke Sportovnímu areálu ke křižovatce ulic Mařanova x Česká. Cca 15% vozidel směřuje k okraji lokality po místních komunikacích, z toho, cca 10% do ulice Dlouhá zbylých cca 5% do ulice Kašparova.

Z hlediska propojení Dlouhá – MÚK Doubí je započten pouze východní úsek Dlouhá – Ke Sportovnímu areálu, jehož realizaci lze vzhledem k poměru přínosu pro napojení stávající zástavby Vesce a nákladům reálně očekávat.

Výsledné předpokládané intenzity dopravy jsou součtem „běžných“ výhledových intenzit dopravy a intenzit generovaných předpokládanou zástavbou v řešeném území. Po vybudování navržené zástavby lze předpokládat tyto intenzity dopravy (všechna vozidla / nákladní za den ve výhledovém období do roku 2025):

- Ke Sportovnímu areálu: 1 880 / 185 voz/ 24 hod (běžný provoz!),
- Kašparova: 700 / 65 voz/24 hod,
- Dlouhá: 550 / 40 voz/24 hod.

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

Výsledky orientačního výpočtu kapacity dotčených křižovatek pro výhledové období:

- Mařanova x Česká (okružní): min. 60% rezerva kapacity,
- Česká x Kašparova (neřízená): min. 70% rezerva kapacity,
- Hodkovická x Mařanova (SSZ): min. 30% rezerva kapacity,

Návrh dopravy je zpracován tak, aby odpovídajícím způsobem vylepšil situaci i pro pěší a cyklisty. Při stavebním uspořádání jako zóna tempo 30 nebo obytné ulice je umožněn bezpečný průchod a průjezd nemotorové dopravy řešeným územím ve všech směrech.

Řešeným územím jsou v ulicích Dlouhá a Česká trasovány významnější cyklistické tahy zakreslené ve výkresu Komplexní urbanistický návrh (2).

Z hlediska MHD je území v současné době obslouženo z autobusové zastávky DPMLJ na křižovatce Mařanova x Česká. Docházková vzdálenost do všech míst řešené lokality nepřesahuje cca 700 m. Pro zlepšení dostupnosti MHD lze využít uvažované linky ke sportovnímu areálu RASAV se zastávkami na novém náměstí a parkovišti RASAV resp. při zavedení menších vozidel využít rekonstrukce Dlouhé ulice k zokruhování linky obytnou zástavbou Vesce s další mezilehlou zastávkou.

Trvalá odstavná stání a garáže residentů budou součástí objektů RD nebo pozemků k nim příslušejících, bytové domy budou umožňovat garážování v 1.PP o kapacitě 1 stání / 1 průměrný byt. Pro návštěvníky lokality bude na navržených komunikacích se zavedením režimu obytné ulice umožněno odstavení vozidel v omezené míře z důvodu šířkového uspořádání.

Odstavování vozidel uživatelů a zaměstnanců objektů s občanským vybavením resp. parkování návštěvníků lokality se navrhuje v soustředěné lokalitě podélných stání na obslužné smyčce podél nového náměstí.

Veřejně přístupné prostranství na části pozemku p.č. 24, které je součástí plochy smíšené funkce u okružní křižovatky Mařanova x Česká, bude řešeno tak, aby umožnilo v době konání akcí ve sportovním areálu RASAV parkování vozidel PČR nebo jiných složek IZS.

Cesty pro bezmotorovou dopravu v nezastavitelné části řešeného území budou mít nezpevněný mlatový povrch svým provedením umožňující pojezd vozidel údržby a IZS.

VODOVOD**Bilance****Výpočet potřeby vody pro návrhové lokality**

Pitná voda					
Denní potřeba vody		obyvatelstvo	100	l/os.den	
		vybavenost	10	l/os.den	
Denní potřeba vody		obyvatelstvo	110	l/os.den	
Koeficient denní nerovnoměrnosti		Kd =	1.5		
Koeficient hodinové nerovnoměrnosti		Kh =	2.1		
Počet obyvatel (EO)		RD	5	EO	
		BJ	3	EO	
Průmyslové a obchodní plochy		zaměstnanci	70	l/os.den	

Plochy stabilizované

OBJEKT	počet jednotek, m ²	celkem (EO, ZAM.)	potřeba vody			
			denní pr. m ³ /den	denní max. m ³ /den	l/s	max.hod. l/s
RD-stav	26	130	14,3	21,5	0,25	0,52
RD-návrh	9	45	5,0	7,5	0,09	0,18
BJ-stav	22	66	7,3	11,0	0,13	0,27
BJ-návrh						
centrální aktivity-stav						
centrální aktivity-návrh						
průmysl-stav						
průmysl-návrh						
Celkem						

Plochy rozvojové – návrhové / přestavbové

OBJEKT	počet jednotek, m ²	celkem (EO, ZAM.)	potřeba vody			
			denní pr. m ³ /den	denní max. m ³ /den	l/s	max.hod. l/s
RD-návrh	57	270	29,7	44,6	0,52	1,08
BJ-návrh	122 134	366 402	40,3 44,3	60,4 66,3	0,70 0,77	1,47 1,61
Občan.vybavení-návrh	2800					
průmysl-návrh						
Celkem						

CELKEM

OBJEKT	počet jednotek, m ²	celkem (EO, ZAM.)	potřeba vody			
			denní pr. m ³ /den	denní max. m ³ /den	l/s	max.hod. l/s
RD-stav	26	130	14,3	21,5	0,25	0,52
RD-návrh	66	315	34,7	52,0	0,60	1,26
BJ-stav	22	66	7,3	11,0	0,13	0,27
BJ-návrh	122 134	366 402	40,3 44,3	60,4 66,3	0,70 0,77	1,47 1,61
centrální aktivity-stav						
Občan.vybavení-návrh	2800					
průmysl-stav						
průmysl-návrh						
Celkem		877 913	96,6 100,6	144,9 150,8	1,68 1,75	3,52 3.66

Pozn.: do denní potřeby vody na obyvatele byla započítána i potřeba na občanské vybavení, nebyla tedy vyčíslována zvlášť.

Návrh provedení

Vlastníkem vodovodního systému v části řešeného území je Severočeská vodárenská společnost a.s. Teplice, provozovatelem společnost Severočeské vodovody a kanalizace a.s. Teplice, závod Liberec.

Osou lokality prochází vodovod PVC DN110 nově vybudovaný v ulici Ke Sportovnímu areálu od okružní křižovatky Mařanova x Česká až k p.p.č. 1556/2 vč. připravených přípojek k bezprostředně navazujícím stavebním pozemkům. Původně soukromý řad je v současné době ve fázi předání do majetku SVS a.s a provozování SČVK a.s. Všechny tyto vodovody jsou napojeny na tlakové pásmo vodojemu Vesec (467,60/462,60 m n m.).

Z tohoto vodovodního řadu, který byl dimenzován již s ohledem na zástavbu území zapracovanou do platného ÚPML, je možno prodloužit síť uličních rozvodů v navrhované zástavbě řešeného území. Tyto rozvody budou zokruhovány a propojeny do dalších existujících vodovodních řadů především v ulicích Česká, případně i Kašparova a Dlouhá.

Přivaděč – hlavní vodovodní řad z VDJ Jeřmanice umístěný do prodloužené Dlouhé ulice na jižním okraji řešeného území – nebude mít pro zásobení lokality pitnou vodou bezprostřední význam.

Veškeré uliční řady budou realizovány z trub plastových HDPE 90, jednotlivé vodovodní přípojky k RD a BD budou provedeny v profilu PE 32-63.

Vlastní napojení budovaných přípojek na nový veřejný vodovod bude řešeno vždy v přímém úseku vodovodního řadu navrtávací armaturní sestavou se zemním uzávěrem. Ukončení přípojky na pozemku bude řešeno vodoměrovou sestavou osazenou v šachtě za hranicí pozemku (v oplocení). Vzhledem ke 40 m výškovému rozdílu v osazení RD a BD v rámci řešeného území je nutno počítat s tím, že v podrobné projektové dokumentaci bude na základě posouzení tlakových poměrů u jednotlivých objektů posouzeno případné osazení redukčních ventilů.

Na navrženém veřejném vodovodu budou dle požadavku provozovatele osazeny v potřebném počtu hydranty, z nichž vybrané budou sloužit pro potřeby HZS.

KANALIZACE

Bilance

Bilance odpadních splaškových vod odpovídá bilanci pitné vody.

Návrh provedení

Vlastníkem veřejné kanalizace v části řešeného území je Severočeská vodárenská společnost a.s. Teplice, provozovatelem společnost Severočeské vodovody a kanalizace a.s. Teplice, závod Liberec, kanalizace odvádí odpadní vody na ČOV Liberec.

Osou lokality prochází gravitační oddílná kanalizace vybudovaná v ulici Ke Sportovnímu areálu od okružní křižovatky Mařanova x Česká až k p.p.č. 1556/2 vč. připravených přípojek k bezprostředně navazujícím stavebním pozemkům.

Splašková kanalizace – původně soukromá stoka zaústěná do veřejné kanalizace ve vlastnictví SVS a.s. a provozování SČVK, a.s., je v předávacím řízení do majetku SVS a provozování SČVK a lze ji využít pro napojení části lokality. Dešťová kanalizace zůstane v majetku města Liberce.

Další soukromá splašková gravitační stoka je vedena po západním okraji řešeného území v bezejmenné místní komunikaci od jejího napojení na ulici Českou podél vodní nádrže k zázemí sportovního areálu RASAV. Vzhledem k jejímu účelu a vlastnictví se počítá s možností jejího využití pro účely rozvoje města.

Obě tyto hlavní stoky jako součást městského kanalizačního systému svádějí odpadní vody přes kmenovou stoku podél Doubského potoka na centrální městskou ČOV.

S ohledem na tvar terénu řešeného území (terénní hřebínek) bude likvidace splaškových odpadních vod řešena dvěma směry:

- z RD dostavovaných na stabilizované ploše 1262 a části BD navržených na ploše 6.122 do stávajících stok směřujících severovýchodním směrem do Kašparovy resp. Holubovy ulice,

- z ostatních částí řešeného území, které to umožní, pomocí krátkých připojení do stoky v ulici Ke Sportovnímu areálu,
- ze svažitého území pod ulicí Ke Sportovnímu areálu nově navrženým systémem uličních gravitačních stok směřujících severozápadním směrem do gravitační stoky vedené po západním okraji řešeného území do kmenové stoky u Doubského potoka, připojení tohoto lokálního systému je navrženo variantně východně od vodní nádrže do ulice České nebo jižně od vodní nádrže přímo do stoky v závislosti na detailním prověření spádových poměrů na základě geodetického zaměření.

Pro odvádění srážkových odpadních vod z komunikací se navrhuje vybudování dešťové kanalizace, která bude napojena do dešťové stoky vybudované v ulici Ke Sportovnímu areálu od okružní křižovatky Mařanova x Česká až k p.p.č. 1556/2 tam, kde to terénní poměry dovolují (SV a JV část řešeného území).

Ve zbylé části řešeného území vytváří dešťové stoky samostatný systém s případným zpomalením a přepadem do bezejmenné vodoteče) například v potrubních retenčních nádržích umístěných přímo v komunikaci) a se zaústěním do vodní nádrže, která může sama o sobě sloužit jako retence.

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

S ohledem na prostorové poměry lze v lokalitě využít jako společné retenční nádrže pro zpomalení odtoku dešťových vod nově navržené vodní plochy na náměstí a v parkové ploše na západním okraji zástavby nových BD. Vzhledem k tomu, že toto řešení není nezbytné (retenční funkce velké vodní nádrže), není pro ně proveden hydrotechnický výpočet.

Nová splašková kanalizace pro řešené území bude provedena u gravitačních stok z trub kameninových DN300, u dešťové kanalizace lze použít např. plastové potrubí.

Kanalizační potrubí bude uloženo v nově navržených komunikacích v souběhu s ostatními vedeními technické vybavenosti. Bude uloženo v zemi do otevřeného výkopu do hloubky přibližně 2 m. V případě souběhu nebo křížení s trasami jiných podzemních vedení inženýrských sítí budou dodržena ustanovení příslušných předpisů.

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

Ochranná pásma

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

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

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

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

a) u vodovodních řadů a kanalizačních stok do průměru 500 mm včetně 1,5 m,

b) u vodovodních řadů a kanalizačních stok nad průměr 500 mm 2,5 m.

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

ZÁSBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ – SILNOPROUD

Stávající zařízení společnosti ČEZ-distribuce, a.s.

Jižně řešeného území probíhají významné energetické koridory - v severojižním směru páteřní vedení 110 KV do transformovny Teplárna a ve východozápadním směru páteřní nadzemní dvojvedení 35 KV bez zásadního omezujícího vlivu na využití lokality i přímého potenciálu pro její zásobování.

V severní části řešeného území se jeho západního okraje dotýká systém nadzemních vedení 35 kV zakončených trafostanicemi, z nichž nejbližší je u vodní nádrže na místní komunikaci od ulice Česká ke sportovnímu areálu RASAV.

V severní části vstupuje do řešeného území z východu systém kabelových vedení 10 (22) kV zakončených trafostanicemi, z nichž TS v ulici Ke Sportovnímu areálu ležící v samém těžišti lokality byla vybudována v předstihu jako příprava pro výstavbu RD na pozemcích přiléhajících k této ulici. Také v dosahu ostatních nově navrhovaných zastavitelných pozemků na okraji řešeného území jsou stávající trafostanice.

V ulici Ke Sportovnímu areálu byly v předstihu vybudované rozvody NN vč. pilířů, které obsahují pojistkové skříně pro připojení nových RD.

Úprava distribučních rozvodů

Za předpokladu realizace navrženého rozšíření plynofikace území bude nutno zajistit pro nové stavby cca 66 RD, 134 BJ v bytových domech a 2.800 m² CUP občanského vybavení navýšení soudobého příkonu elektrické energie o cca 750 kW. Tento požadavek bude realizován na stabilizovaných plochách rozšířením kapacity stávajících distribučních rozvodů NN, na rozvojových plochách navazující novou rozvodnou sítí NN doprovázenou podle potřeby posílením kapacity transformátorů VN/NN, které zajistí společnost ČEZ distribuce, a.s. na základě žádostí o připojení nových odběrných míst nebo na základě žádosti o připojení lokality.

Nové distribuční rozvody NN ke stavebním pozemkům budou řešeny podzemními kabely uloženými v komunikacích a pilíři s pojistkovými skříněmi, které budou umístěny na hranici stavebních pozemků. Ve Výkresu koordinace inženýrských sítí (3) jsou zobrazeny jako součást sdruženého koridoru kabelů NN, spojují a VO.

Rozšíření distribučních rozvodů zajistí v souladu s Energetickým zákonem společnost ČEZ distribuce, a.s. na základě žádostí stavitelů o připojení nových odběrných míst. Vedle pilířů s pojistkovými skříněmi budou instalovány pilíře s elektroměry, na které budou navazovat pilíře s plynoměry.

Ochranná pásma

Zařízení pro distribuci elektrické energie vybudovaná v době platnosti Energetického zákona č. 458/2000 Sb. jsou chráněna ochrannými pásmy dle tohoto zákona. Pro zařízení vybudovaná před účinností Zákona č. 458/2000 Sb. platí ochranná pásma dle Vládního nařízení č. 80/1957 a Vyhlášky MPE č. 153/1961.

VYTÁPĚNÍ – PLYN

Stávající plynovody

Po jižním okraji řešeného území probíhá významný energetický koridor - páteřní VTL plynovod ve východozápadním směru, který nemá přímý potenciál pro zásobování lokality, avšak svým bezpečnostním pásmem ji jasně prostorově vymezuje směrem do volné krajiny.

V severní části řešeného území probíhá významný energetický koridor - páteřní VTL plynovod ve východozápadním směru, který napojuje VTL/STL/NTL regulační stanici v ulici Kašparova, zajišťující dodávku do STL sítě širšího území a na druhé straně svým bezpečnostním pásmem významně limituje rozvoj centrální části řešené lokality.

Toto vedení je jeho správcem dlouhodobě určené k přemístění do souběhu s výše uvedeným vedením, což dokládá i probíhající povolování staveb RD v jeho bezpečnostním pásmu. Po zrušení trasy VTL plynovodu budou STL plynovody posíleny a VTL/STL regulační stanice v ulici Kašparova zachována jako STL/NTL do doby provozování NTL plynovodů v navazujícím území.

Osou lokality prochází stávající STL plynovod nově vybudovaný v ulici Ke Sportovnímu areálu od ulice Kašparova až k p.p.č. 1556/2 vč. připravených přípojek k bezprostředně navazujícím stavebním pozemkům. Původně soukromý řad je v rámci smluvních vztahů k dispozici pro napojení veřejných částí lokality.

Na východním okraji severní části řešeného území se vyskytuje další STL plynovod uložený v ulici Nad Sokolovnou, z něhož lze lokalitu rovněž připojit.

Úpravy plynovodů

Navrženou výstavbou cca 66 RD, 134 BJ v bytových domech a 2.800 m² CUP občanského vybavení dojde k navýšení soudobého odběru plynu o cca 1500 kW. Pro zajištění zásobování území plynem budou rozšířeny STL plynovody v navržených komunikacích lokality. Pilíře obsahující plynoměry budou umístěny vedle pilířů s pojistkovými skříněmi a elektroměry.

Ochranná a bezpečnostní pásma

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

TEPLÁRENSTVÍ

Severní okraj řešené lokality zasahuje do území vymezeného v návrhu nového ÚP Liberec jako oblast pro zachování zásobování teplem z SCZT. Z hlediska územní studie sem spadají rozvojové kapacity areálu META za hranicí řešeného území a objekt smíšené funkce s kapacitou 1.800 m² CUP občanského vybavení, které jsou ve Výkresu koordinace inženýrských sítí (3) napojeny na sekundární parovody.

SPOJE

Ulicí Ke Sportovnímu areálu prochází pozemní spojové vedení vyššího řádu bez omezujícího vlivu na rozvoj lokality, radioreleové trasy probíhají nad lokalitou ve výšce, která nemá vliv na využití lokality stejně jako ochranné pásmo spojového objektu (umístěného v centru města) dělící lokalitu na dvě části.

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

Ochranná pásma

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

VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ

V ulici Ke sportovnímu areálu je stávající nové veřejné osvětlení. Ze stávajícího systému bude připojeno veřejné osvětlení v nově navržených komunikacích. Nové veřejné osvětlení bude vybudováno v souladu se souborem norem ČSN EN 13211. Pro stavbu osvětlovacích stožárů je třeba rezervovat místo vně ochranných pásem podzemních inženýrských sítí. Kabely veřejného osvětlení se budou pokládat v souběhu s rozvody NN při respektování minimálních vzdáleností dle ČSN 73 6005. Ve Výkresu koordinace inženýrských sítí (3) jsou zobrazeny jako součást sdruženého koridoru kabelů NN, spojů a VO.

Na rozvody veřejného osvětlení se nevztahují ochranná pásma.

B8 VYMEZENÍ POZEMKŮ PŘÍPUSTNÝCH PRO DOBÝVÁNÍ LOŽISEK

V řešeném území se nepředpokládá dobývání ložisek.

B9 VYMEZENÍ POZEMKŮ VPS A ASANAČNÍCH ÚPRAV

Řešené území studie je dotčeno a ovlivněno veřejně prospěšnými stavbami či opatřeními vymezenými v platném ÚPML i novém ÚP Liberec:

Tab.: Veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury vč. staveb na veřejných prostranstvích

sektor / VPS číslo	umístění / účel	poznámka
	Komunikace Ke Sportovnímu areálu – již realizována	dle platného ÚPML D17
6.27.P	Mařanova x Česká – rozšíření pro TT vč. místního dopravního propojení	dle nového ÚP
6.82.M	MÚK Doubí-Dlouhá– páteřní obsluha stávajících i rozvojových ploch	dle nového ÚP
6.134.P	Malá – místní propojení dopravní kostry	dle nového ÚP

Tab.: Veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury - vodovod

sektor / VPS číslo	umístění / účel	poznámka
6.1.IV	propojení přivaděčů Jeřmanice	dle platného ÚPML V6

Tab.: Veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury - energetika

sektor / VPS číslo	umístění / účel	poznámka
6.2.IE	VTL plynovod -přeložka Vesec	dle platného ÚPML P5

Komunikace Ke Sportovnímu areálu tvořící páteř řešeného území byla realizována v upřesněné trase.

Rozšíření dopravního prostoru křižovatky Mařanova x Česká pro budoucí umístění tramvajové trati vč. úpravy místního dopravního propojení do ulice U Střediska leží za hranicí řešeného území studie kromě zvýšení celkové atraktivity jejího dopravního napojení na centrum města její koncepci neovlivní.

Dopravní propojení MÚK Doubí – Dlouhá odděluje v jihovýchodní části řešené území kompaktnější městskou zástavbu jeho hlavní části od řidší zástavby pod pahorkem u Veseckého hřbitova, zajistí výhledové zvýšení celkové atraktivity dopravního napojení lokality (primárně RASAV) na základní dopravní kostru města.

Místní propojení dopravní kostry v Malé ulici má pouze lokální význam a je v projednané studii doplněno na základě podrobného členění pozemků obdobným propojením umístěným severně.

Propojení vodovodních přivaděčů z Jeřmanic dotýkající se jižního okraje řešeného území v prostoru Dlouhé ulice kromě zvýšení potenciálu napojení lokality na vodovodní síť její koncepci neovlivní.

Dlouhodobě plánovaná přeložka VTL plynovodu z trasy probíhající napříč středem lokality do souběhu se stávající trasou probíhající po jižním okraji lokality je jednou ze základních podmínek pro realizaci podstatné části její kompozice. Reálnost záměru je potvrzována předběžným uvolňováním pozemků v bezpečnostním pásmu pro výstavbu správcem vedení.

Zadáním požadované zařazení navržených staveb technické infrastruktury do VPS není navrženo, protože koncepce studie je vytvářena v souladu se zájmem vlastníků pozemků o výstavbu a tedy i realizaci podmiňujících investic, navíc následné „uzákonění“ těchto VPS v upraveném návrhu nového ÚP by nesystémově místně prohloubilo jeho podrobnost.

B10 ETAPIZACE

Pořízení územní studie je vyvoláno potřebou umístění nové funkčně i hmotově strukturované zástavby v lokalitě Ke Sportovnímu areálu při sladění zájmů jednotlivých vlastníků pozemků se zájmem města Liberec na dosažení průběžné i konečné kvality celkové koncepce lokality.

Vzhledem k tomu, že zástavba navrhovaná územní studií je v podstatné části v souladu s platným ÚPML z roku 2002 včetně jeho změn, je možné tuto zástavbu po získání příslušných povolení a vložení územní studie do evidence územně plánovací činnosti realizovat. Pouze okrajová část zástavby RD pod pahorkem u Veseckého hřbitova je závislá na schválení nového ÚP Liberec.

Ačkoliv principiální dopravní napojení všech částí lokality na vyšší dopravní kostru Liberce je vyřešeno v ulici Ke Sportovnímu areálu, jsou všechny plochy určené územní studií pro obytnou zástavbu kromě ploch napojených přímo na tuto ulici a v ní uloženou technickou infrastrukturu ve Výkresu veřejně prospěšných staveb a etapizace (4) označeny jako dílčí etapy podmíněné příslušnými podmiňujícími etapami výstavby přístupových komunikací, podél nich uložených inženýrských sítí a navržených uličních stromořadí.

Dílčí etapy bez ohledu na jejich označení ve Výkresu veřejně prospěšných staveb a etapizace (4) jsou díky způsobu napojení na ulici Ke Sportovnímu areálu koncipovány jako na sobě nezávislé, avšak z pracovního projednání s vlastníky pozemků vyplývá aktuální zájem spíše o realizaci etap výstavby rodinných domů, přičemž logisticky a investorsky náročnější etapy výstavby bytových domů vč. veřejného prostranství budou závislé na zájmu realitního trhu.

Výstavba dopravní spojky celoměstského významu Dlouhá – MÚK Doubí je z hlediska etapizace na řešení lokality nezávislá, stejně jako parkové úpravy veřejných prostranství příměstské krajiny závislé spíše na finančních možnostech investorů (SML?) a majetkoprávním vypořádání. Napříč jednotlivými etapami je třeba respektovat podmínky, které stanoví jednotliví správci sítí zejména z hlediska zajištění elektrického příkonu a možnosti zástavby dosud platného bezpečnostního pásma VTL plynovodu dlouhodobě určeného k přemístění na jižní okraj RÚ.

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

B11 NÁVRH ŘEŠENÍ POŽADAVKŮ CIVILNÍ OCHRANY

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

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

B12 VYHODNOCENÍ DŮSLEDKŮ ŘEŠENÍ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A PF

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

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

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

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

Zajištění kvality lokality bude dosaženo mimo jiné stanoveným způsobem vytápění lokálními plynovými nebo elektrickými topidly, zásobování vodou a likvidace odpadních vod pomocí komplexních systémů s napojením na systémy krajského města a kvalitním napojením na centrum Liberce veřejnou dopravou.

Pomocí respektování stanovených prostorových regulativů na jedné straně zahuštění zástavby bytových domů zajistí ekonomické využití zabíraného půdního fondu, na druhé straně rozptýlí zástavby rodinných domů v okrajových částech lokality umožní i při dílčím záboru dosud nezastavěných ploch zkvalitnění a zintenzivnění využití stávajících přírodních ploch, jejichž veřejné využití je již v současné době zpochybněno jejich soukromým vlastnictvím a jejich zemědělské využití bylo prakticky ukončeno.

Podle dostupných podkladů bylo při schvalování zadání územní studie konstatováno, že studie nebude mít vliv na vyhlášené Ptačí oblasti ani evropsky významné lokality (NATURA 2000).

V zadání územní studie nebyla předpokládána nutnost provedení vyhodnocení vlivu záměru na životní prostředí podle zvláštního zákona. Z provedených doplňkových průzkumů a známých souvislostí v řešeném území nevyplývá podstatný vliv zástavby lokality na ŽP.

Vzhledem k tomu, že studie vychází z platného ÚPML i návrhu nového ÚP, kde je zábor ZPF vyhodnocen podle příslušných předpisů, a nepřekračuje jejich návrhy zastavitelných ploch, není ve studii provedeno samostatné vyhodnocení záborů půdního fondu.

V příslušné grafické příloze je dokumentováno umístění zastavitelných ploch převážně za vnějším okrajem zastavěného území města Liberce.

Zásah zemědělských pozemků I. – II. bonity ani melioračních opatření, který není vzhledem k jejich stáří a (ne)funkčnosti považován za omezující limit nebyl v lokalitě identifikován. Umístění lokality a na půdách II. a V. třídy ochrany bylo důvodem k jejímu odsouhlasení dotčenými orgány v platném ÚPML i novém ÚP Liberec.

Celkově studie vymezuje:

- 55.865 m² ploch pro bydlení v RD,
- 17.161 m² ploch pro bydlení v BD,
- 1.474 m² ploch pro smíšené funkce,
- 18.713 m² ploch komunikací a veřejných prostranství,
- 7.094 m² ploch sídelní zeleně vč. vodních ploch.

B13 NÁVRH LHŮT AKTUALIZACE

Na základě územní studie mohou být buďto v souladu s platným ÚPML zpracovány dokumentace k územnímu řízení pro jednotlivé stavební celky, nebo v místech nesouladu bude řešena úprava rozpracovaného návrhu ÚP Liberec. Aktualizace územní studie se nepředpokládá.

C ČÍSELNÉ ÚDAJE

Zahrnuty v jednotlivých kapitolách.

D REGULATIVY

FUNKČNÍ REGULATIVY:

- zastavitelné plochy jsou od veřejných prostranství odděleny **uličními čarami** definujícími hranice regulačního bloku s pořadovým číslem daným 1. znakem regulačního kódu - viz. výkres Komplexní urbanistický návrh vč. regulací (2),
- funkční využití upřesněné oproti agregovaným plochám ÚPML a vztažené k tomuto regulačnímu (uličnímu) bloku je dané 2. znakem regulačního kódu a platí pro něj následující vymezení:

PLOCHY BYDLENÍ	B
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
trvalé bydlení - rodinné domy	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
samostatné zahrady se zahradními stavbami (např. přístřešky, altány)	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	<p>obecné podmínky: prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hlediska: významu v širším území narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení charakteru a kapacity napojení na infrastrukturu vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů</p> <p>specifické podmínky:</p>
provozovny drobné/řemeslné výroby a služeb	souvisí bezprostředněs hlavní obytnou funkcí RD
provozovny občanského vybavení	souvisí bezprostředněs hlavní obytnou funkcí RD
samostatné skleníky	součást zahrad
liniové stavby technické infrastruktury nadřazených systémů	s provozem města
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
zejména využití, u kterého existuje riziko, že: naruší pohodu bydlení a kvalitu prostředí plochy bydlení	

PLOCHY SMÍŠENÉ CENTRÁLNÍ	C
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
-	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
smíšené funkce - domy smíšené funkce	
specifické bydlení - zejména domovy důchodců, domy s pečovatelskou službou, hospice	
ubytování - zejména hotely, hostely, penziony	
provozovny občanského vybavení	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	<p>obecné podmínky: prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hlediska: významu v širším území narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení charakteru a kapacity napojení na infrastrukturu vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů</p> <p>specifické podmínky:</p>
dopravní vybavení- zejména veřejná parkoviště	
stavby a zařízení pro reklamu	
liniové stavby technické infrastruktury nadřazených systémů	souvisí bezprostředně s provozem města
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
zejména využití, u kterého existuje riziko, že: naruší pohodu bydlení a kvalitu prostředí plochy smíšené centrální	

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY-SILNIČNÍ	M
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
silniční doprava - zejména rychlostní komunikace, silnice I., II., III. třídy, hlavní obslužné komunikace	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
dopravní vybavení - zejména přilehlá parkoviště	
liniové stavby technické infrastruktury	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	<p>obecné podmínky: prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hlediska:</p> <ul style="list-style-type: none"> významu v širším území narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení charakteru a kapacity napojení na infrastrukturu vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů <p>specifické podmínky:</p>
-	
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
<p>zejména využití, u kterého existuje riziko, že:</p> <p>naruší kvalitu prostředí plochy dopravní infrastruktury-silniční jeho nároky na kvalitu prostředí resp. pohodu bydlení omezí hlavní funkci plochy dopravní infrastruktury-silniční naruší celistvost a funkčnost plochy dopravní infrastruktury-silniční</p>	

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY-VYBAVENÍ	G
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
dopravní vybavení - zejména veřejná parkoviště a parkovací objekty OA u významných staveb a zařízení	
zařízení pro zajištění provozu MHD sektorového a městského významu – zastávky MHD	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
-	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	<p>obecné podmínky: prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hlediska:</p> <ul style="list-style-type: none"> významu v širším území narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení charakteru a kapacity napojení na infrastrukturu vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů <p>specifické podmínky:</p>
-	
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
<p>zejména využití, u kterého existuje riziko, že:</p> <p>naruší kvalitu prostředí plochy dopravní infrastruktury-vybavení jeho nároky na kvalitu prostředí resp. pohodu bydlení omezí hlavní funkci plochy dopravní infrastruktury-vybavení naruší celistvost a funkčnost plochy dopravní infrastruktury-vybavení</p>	

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ	P
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
silniční doprava - zejména místní komunikace II., III. třídy	
bezmotorová doprava, shromažďování - zejména místní komunikace IV. třídy, návsi, náměstí	
veřejná zeleň	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
dopravní vybavení - zastávky VDO, vyhrazená parkoviště OA	
liniové stavby technické infrastruktury	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	<p>obecné podmínky: prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hlediska: významu v širším území narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení charakteru a kapacity napojení na infrastrukturu vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů</p> <p>specifické podmínky:</p>
občanské vybavení - zejména kultura, sport, stravování, bezpečnost, výstavnictví, zábavní aktivity	slouží bezprostředně k zajištění hlavního využití dané plochy
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
zejména využití, u kterého existuje riziko, že: naruší kvalitu prostředí plochy veřejného prostranství jeho nároky na kvalitu prostředí resp. pohodu bydlení omezí hlavní funkci plochy veřejného prostranství naruší celistvost a funkčnost plochy veřejného prostranství	

PLOCHYTECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	I
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
technická infrastruktura - zejména zásobování vodou, odvádění a čištění odpadních vod, výroba energie, zásobování energií (teplo, elektřina), doprava produktů (plynná a kapalná média), elektronické komunikace (telekomunikace, radiokomunikace), likvidace a ukládání tuhých odpadů	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
-	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	<p>obecné podmínky: prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hlediska: významu v širším území narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení charakteru a kapacity napojení na infrastrukturu vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů</p> <p>specifické podmínky:</p>
-	
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
zejména využití, u kterého existuje riziko, že: naruší kvalitu prostředí plochy technické infrastruktury jeho nároky na kvalitu prostředí resp. pohodu bydlení omezí hlavní funkci plochy technické infrastruktury naruší celistvost a funkčnost plochy technické infrastruktury	

PLOCHY SÍDELNÍ ZELENĚ	Z
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
extenzivně upravená veřejně přístupná pobytová zeleň – pobytové louky, víceúčelová nekrytá přírodní hřiště bez zvláštního vybavení	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
doprovodná a ochranná zeleň tvořící nedílnou součást celoměstského systému - zejména podél komunikací, umožňující dopravní připojení přiléhajících ploch	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	<p>obecné podmínky: prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hlediska: významu v širším území narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení charakteru a kapacity napojení na infrastrukturu vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů</p> <p>specifické podmínky:</p>
intenzivně upravená rekreační zeleň – parkové úpravy krajinářského charakteru se zvýšeným zastoupením staveb pro rekreační a sportovní činnosti, dětská hřiště, běžecké a jezdecké a jiné nemotoristické areály zajištění rekreačního využití zeleně - zejména pódia přístřešky - pro obsluhu, občerstvení a hygienu	<p>slouží bezprostředně k zajištění hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití dané plochy charakterem a kapacitou odpovídají charakteru a výměře plochy jsou technologicky přímo vázané na dané stanoviště a nelze je odůvodněně umístit v příslušných zastavitelných plochách budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy nebudou narušeny krajinný ráz, protierozní ochrana a odtokové poměry a prostupnost krajiny</p>
liniové stavby technické infrastruktury nadřazených systémů	<p>souvisí bezprostředně s provozem města nenaruší krajinný ráz</p>
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
zejména využití, u kterého existuje riziko, že: naruší kvalitu prostředí plochy sídelní zeleně naruší celistvost a funkčnost plochy sídelní zeleně	

PROSTOROVÉ REGULATIVY:

- zastavitelné plochy jsou od veřejných prostranství odděleny **uličními čarami** definujícími hranice regulačního bloku, ke kterému jsou vztaženy regulační parametry popsané kódy, uliční čára rovněž definuje umístění potenciálního oplocení,
- stavby mohou být v rámci regulačního bloku umístěny pouze na části vymezené stavební **regulační čarou**, zákres objektů ve výkresu Komplexní urbanistický návrh vč. regulací (2) je pouze dokumentační,
- **stavební regulační čára** vymezuje prostor pro zástavbu jak vůči veřejnému prostranství, tak vůči vnitrobloku, čáru volnou nelze překročit, avšak zástavba nemusí zasahovat až k ní, čáru pevnou rovněž nelze překročit, avšak min. 1/8 obvodu objektu musí zasahovat až k ní,
- na každém pozemku pro výstavbu rodinných domů resp. bytových domů může být umístěn jeden RD resp. BD, minimální odstup sousedních RD resp. BD se určuje na 10 m, nepřipouští se přímá stavební návaznost dvou objektů na sousedních pozemcích pro výstavbu řadových RD, v prostoru hlavního veřejného prostranství se připouští propojení uliční fronty BD samostatnými nebo integrovanými objekty občanského vybavení,
- výměra části pozemku, která může být zastavěna nadzemními stavebními objekty, je stanovena koeficientem K_n daným 4. znakem regulačního kódu,
- výměra části pozemku, která musí být zachována jako zeleň, je stanovena koeficientem K_z daným 5. znakem regulačního kódu,
- výměra pozemku zbývající do 100% může být zpevněna komunikacemi apod.,
- objem staveb vyplývá z výměry pozemku, koeficientu K_n , a výšky v metrech dané 3. znakem regulačního kódu,

- tvar objektů RD a BD se podrobněji definuje s tím, že objekty v jednotlivých úsecích uličních prostorů by měly mít, pokud to vyplývá z orientačního zobrazení objektů ve výkresu Komplexní urbanistický návrh vč. regulací (2), jednotný charakter určený takto:
 - sklon střech 35° – 45°vč. jednotné barevnosti krytiny nebo plochou střechu (nepřipouští se bungalovy a srubové stavby),
 - orientaci podélné osy resp. hřebene střechy rovnoběžně nebo kolmo na vrstevnice při poměru stran 1 : 1,5 až 1 : 2 (viz orientační zobrazení ve výkresu komplexní urbanistický návrh (2),
 - nepřípustnost výrazných barevných odstínů omítek, nevztahuje se na povrchy z přírodních materiálů v přirozeném ztvárnění,
 - oplocení směrem do veřejného prostranství bude vysoké max. 1,4 m s podezdívkou výšky max.0,6 m (v blocích 6.145a – c bez podezdívky), materiálové ztvárnění s průhledností min 20% (nevztahuje se na živé ploty),
- podél navržených komunikací bude doplněna výsadba drobných dřevin a keřových porostů nekolidující s ochrannými pásmy nadřazené infrastruktury resp. s uložením místních inženýrských sítí,
- Navržené objekty budou umístovány v dostatečné vzdálenosti od stávajících hodnotných vzrostlých soliterních dřevin (v lokalitě minimum) a soukromé zahrady RD i polosoukromé pozemky BD budou doplněny o další solitéry a skupiny dřevin v návaznosti na původní porosty.

E PLÁN ORGANIZACE VÝSTAVBY

Zástavba lokality nebude s ohledem na zájmy jednotlivých vlastníků pozemků projevené na pracovním projednání představovat jednu časově a prostorově koordinovanou akci. Navíc majitelé stavebních pozemků nejsou vždy potenciálními stavebníky, se kterými by bylo možné postup organizace výstavby dohodnout, natož aby měli jasné představy o časovém horizontu realizace staveb.

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

Druhým řešením je přijetí rámcových zásad výstavby zohledňujících možnost zahájit a pokračovat v zastavování lokality na kterémkoli pozemku s tím rizikem, že první stavebníci se budou nadprůměrnou měrou podílet na realizaci podmiňujících investic s malou šancí na dodatečnou úhradu podílů posledních stavebníků, a že obyvatelé již realizovaných domů budou po neurčitou dobu žít v prostředí nehotových komunikací a zahradních úprav, neúdržby sousedních pozemků a následně době obtěžování realizací dalších etap výstavby.

Jako přijatelný kompromis se jeví navržené rozdělení výstavby do několika časově i prostorově nezávislých etap s vlastními soubory postupně propojovaných podmiňujících investic (místní komunikace s uloženými inženýrskými sítěmi).

Výstavba bytových domů, výrazněji ovlivňující obytné prostředí a provázaná na možnou koordinaci osidlování dokončených bytů investorem bude realizována vždy jako jeden souvislý celek tvořící ucelenou etapu, zatímco výstavba rodinných domů bude realizována pouze s podmínkou dokončení příslušných částí podmiňujících investic podle níže uvedených pravidel:

- každý pozemek musí být při kolaudaci napojen na stávající resp. nově vybudovanou dopravní infrastrukturu tak, aby mezi napojovacím bodem na ulicích Ke Sportovnímu areálu resp. České a daným pozemkem vč. úseků dotýkajících se celého jeho obvodu byla vybudována plnohodnotná komunikace dle PD zpracované pro celou lokalitu bez finální vrstvy, přitom jednosměrné úseky lze do realizace uceleného systému dočasně užívat jako obousměrné,

- každý pozemek musí být při realizaci RD resp. BD napojen na stávající resp. nově vybudovanou technickou infrastrukturu plnohodnotnou částí navrženého komplexního systému dle PD zpracované pro celou lokalitu od příslušného napojovacího bodu k místu připojení RD resp. BD vč. úseků dotýkajících se celého obvodu jeho pozemku, které bude řešeno tak, aby umožnilo realizaci pokračování systému bez nutných demoličních zásahů do již dokončených částí areálu,
- vliv provádění stavby na okolní pozemky bude omezen po celou dobu výstavby oplocením příslušného pozemku směrem k veřejnému prostranství a přímo navazujícím pozemkům s již realizovanými RD resp. BD do výšky mim 1,8 m s neprůhledným a neprodyšným povrchem,
- v lokalitě se nepředpokládají asanace, demolice staveb ani kácení dřevin, které vyžaduje souhlas příslušného DO,
- za účelem ochrany životního prostředí při výstavbě stavbu provede dodavatel vybraný stavebníkem v nabídkovém řízení, dodavatel bude mít oprávnění provádět tento druh staveb, bude dodržovat všeobecné podmínky z hlediska bezpečnosti a ochrany zdraví, při stavbě budou dodržovány podmínky pro ochranu životního prostředí, odpady vzniklé při stavbě budou likvidovány v souladu se zákonem o odpadech, budou tříděny nebo ponechány ve směsi podle cílového zařízení, kterým bude buď řízená skládka nebo zařízení na recyklaci stavebního odpadu, o této likvidaci bude vedena podrobná evidence, která bude předložena ke kolaudačnímu řízení,
- dopravně inženýrská opatření budou spočívat v omezení přístupnosti, průjezdu, apod. na komunikacích, při realizaci komunikací a inženýrských sítí budou mít na stavenišť přístup jen vozidla stavby a napojených stávajících RD, (lokalita bude vymezena příslušnými dopravními značkami zákazovými a varovnými - zákaz vjezdu, průchod zakázán, práce apod.), při realizaci jednotlivých RD nebudou žádná tato opatření nutná - stavby se budou provádět na pozemcích jednotlivých stavebníků.
- důvody pro stanovení speciálních podmínek pro provedení stavby nejsou v současnosti známy.

Ve výkresu VPS a etapizace (4) jsou jednotlivé etapy, které je nutno respektovat při územním řízení, znázorněny barevně:

- zelená - etapa výstavby RD a polyfunkčního objektu na křižovatce České ulice nepodmíněná s výjimkou dosadby obou resp. jednostranné aleje podél ulice Ke Sportovnímu areálu – napojená na infrastrukturu již realizovanou v ulici Ke Sportovnímu areálu
- žlutá – etapa výstavby RD pod ulicí Ke Sportovnímu areálu – podmíněná výstavbou příslušné infrastruktury v místních komunikacích napojených na tuto ulici označených oranžově
- žlutá – etapa výstavby RD pod ulicí Dlouhá – podmíněná výstavbou příslušné infrastruktury v trase budoucí komunikace Dlouhá – MÚK Doubí a místní komunikační spojky označené oranžově
- zelenomodrá – etapa výstavby RD a BD kolem centrálního náměstí – podmíněná výstavbou příslušné infrastruktury v místní komunikační smyčce napojené na ulici Ke Sportovnímu areálu označené modře
- bledě žlutá – etapa výstavby BD nad ulicí Ke Sportovnímu areálu – podmíněná výstavbou příslušné infrastruktury v místní komunikaci napojené na ulici Ke Sportovnímu areálu a rozšířené vč. přesadby aleje označené okrově
- bledě žlutá – etapa výstavby BD pod centrálním náměstím – podmíněná výstavbou příslušné infrastruktury v místní komunikaci napojené na obslužnou smyčku kolem náměstí v miniokružní křižovatce vč. oboustranné aleje označené okrově
- růžová – infrastruktura podmiňující dokončení lokality – centrální náměstí, veřejné prostranství mezi bytovými domy, revitalizace břehu vodní nádrže s napojením na síť bezmotorových komunikací v sídelní zeleni na JZ okraji lokality