

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Akce:	Územní studie ÚS.5 Liberec lokalita Vratislavice n/N – Na Vrších (v textu též studie, ÚS)
Fáze:	Čistopis
Pořizovatel:	Magistrát města Liberec Odbor územního plánu Nám. Dr. E. Beneše 1, 460 59 Liberec 1
Objednatel	Manželé Klečkovi Kopeckého 912, 46014 Liberec 14
Zhotovitel:	Ing. arch. Jiří Plašil Fučíkova 137/10, 460 01 Liberec 5
Číslo zakázky zhotovitele:	005/2023
Datum zpracování:	04/2024

AUTORSKÝ KOLEKTIV

Vedoucí projektant	Ing. arch. Jiří Plašil
Zodpovědný projektant	Ing. arch. Jiří Plašil
Dopravní infrastruktura	Ing. Milan Koloušek
Energetická infrastruktura	Elcentr Liberec
Vodohospodářská infrastruktura	Ing. Petr Kořínek

**Záznam o schválení využití územní studie
„ÚS 5 – Vratislavice n. N. – Na Vrších“****Využití územní studie SCHVÁLIL:**

Magistrát města Liberec, odbor územního plánování, oddělení úřadu územního plánování

DATUM SCHVÁLENÍ VYUŽITÍ: 16. 4. 2024

POŘIZOVATEL: Magistrát města Liberec

Jméno a funkce oprávněné osoby:

kulaté razítko a podpis oprávněné osoby

Ing. Zuzana Kučerová

Referent oddělení úřadu územního plánování,
odbor územního plánování

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI		
NÁVRH		
	Kapitola	Strana
A	Vymezení řešeného území a specifické charakteristiky řešeného území	3
B	Vazby řešeného území na širší okolí	3
C	Limity využití území	3
D	Návrh urbanistické koncepce	4
E	Podmínky plošného a prostorového uspořádání	6
F	Návrh řešení dopravní a technické infrastruktury	10
G	Návrh řešení občanského vybavení, veřejných prostranství a zeleně	16
H	Etapizace	16
I	Údaje o počtu listů ÚS a počtu výkresů k ní připojené grafické části	18
ODŮVODNĚNÍ		
	Kapitola	Strana
J	Soulad se Zadáním územní studie	19
K	Soulad s dalšími ÚPP a ÚPD	20

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI		
	Výkres	Měřítko
1	Situace širších vztahů	1:5000
2	Hlavní výkres včetně regulací	1:1000
3	Výkres dopravy	1:1000
4	Výkres inženýrských sítí	1:1000
5	Výkres veřejných prostranství a veřejné zeleně	1:1000
6	Výkres etapizace	1:1000
Grafická část komplexního řešení obsahuje 6 výkresů formátu „A3“		

NÁVRH

A VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ A SPECIFICKÉ CHARAKTERISTIKY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Území určené k řešení je součástí katastrálního území Vratislavice nad Nisou na pomezí k.ú. Vesec u Liberce. Lokalita zahrnuje pozemky p.č. 608/1, 608/3, 733 část, 734/1, 734/3, 2929/1 část, 2933/3 část, 2933/5, 2933/6, 2933/7 v katastrálním území Vratislavice nad Nisou.

Lokalita se nachází na mírném severním svahu orientovaném k údolí Lužické Nisy v průběhu Vratislavicemi nad Nisou. Tento svah je součástí lokálního hřebínku, jehož odvrácená strana se svažuje do údolí Lučního potoka a po vrcholu je vedena ulice K Mojžíšovu Prameni stoupající po svém oddělení od Dlouhomostecké ulice východním směrem k rekreačnímu území Javorníku s Mojžíšovým Pramenem a Tyršovou chatou.

Lokalita se nachází na jihovýchodním okraji postupně řídnoucí souvislé zástavby uličních front, která zde přechází přes rozptýlenou zástavbu rodinných domů do volné rekreační krajiny tvořené poměrně zcelenými bloky zemědělské půdy obdělávané pouze za účelem pasení dobytka a údržby krajiny.

Zástavba území navazujícího na rozvojovou lokalitu je tvořena „historickými“ venkovskými rodinnými domy postupně upravovanými do současné spíše méně než více zdařilé podoby a doplňována novostavbami ještě méně respektujícími původní venkovský charakter lokality. Vzhledem k urbanistickému vývoji města Liberce jako celku by bylo zbytečné se na tento již nedochovaný charakter upínat a území je nově přiřazen předměstský charakter. Vzhledem k okrajové poloze jsou v řešené lokalitě upřednostněny některé krajinnotvorné prvky, jako jsou sedlové střechy a obdélníkový tvar půdorysu rodinných domů.

Západní část lokality tvořená loukou homogenním povrchem lemovaná na JZ a JV okraji stromořadími je ulicí Na Vrších oddělená od východní části, z jejíhož středu směřuje severním směrem k Lužické Nise nekatastrovaná vodoteč v nevýrazné terénní depresi probíhající dále již zastavěným územím.

Z hlediska geologického je území celkově homogenní. Na zvětralém žulovém podloží se nachází humoidní vrstva. Vzhledem k vyvýšené poloze lze předpokládat, že se hladina spodních vod bude pohybovat pod úrovní základových spár objektů – to bude v následných fázích projektové přípravy prověřeno hydrogeologickým průzkumem.

Vyvýšená poloha lokality definuje atraktivitu místa z hlediska potenciální kvality bydlení dané provětráváním území a dálkovými výhledy, potvrzenou minulými snahami o urbanizaci území jak pro bydlení, tak pro sport a rekreaci. S ohledem na zájmy ochrany přírody a krajiny a půdního fondu a výrazný limit bezpečnostního pásma VTL plynovodu a ochranného pásma kapacitního vodovodu Územní plán Liberec (dále jen „ÚPL“) pouze zacementil hranici zastavitelného území v návaznosti na hranici zastavěného území.

ÚPL zařadil řešené území do ploch změn zastavitelných bydlení všeobecného (BO) – Z5.49.BO.1.15.70.p a Z5.50. BO.1.15.70.p. Jedná se o plochy, ve kterých je rozhodování v území podmíněno zpracováním územní studie ÚS.5.

Vymezená lokalita má výměru cca 13 350 m². V této lokalitě je při respektování přesahů ucelených pozemků a funkčních celků zpracováno podrobné řešení v souladu s požadavky uvedenými v Zadání ÚS.5 a v souladu s regulativy ÚPL.

B VAZBY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ NA ŠIRŠÍ OKOLÍ

Z hlediska širších vazeb řešené území s ohledem na svou okrajovou polohu na styku Vesce a Vratislavic nad Nisou a náhorní polohu nad údolími Lužické Nisy a Lučního potoka spadáje v nejvýznamnějších vazbách v současnosti k centru Vratislavic nad Nisou po páteřní komunikaci Dlouhomostecké.

Do budoucna se podle úspěšnosti realizace lokálního centra rozvojové lokality Vyhlídková navrženého v ÚPL dá očekávat posílení vazeb k tomuto centru po ulici Vyhlídková nově vybudované v souvislosti se zastavováním navazujících rozvojových ploch a dále pokračování k napojení na průtah silnice I/14 a k centru Liberce.

Lokální centrum Vyhlídková je reakcí na širší lokalitu zastavovanou postupně čistě obytnými domy, která postrádá vlastní základní občanské vybavení i ekonomické aktivity.

Na druhé straně má lokalita výborné vazby na širší rekreační zázemí rozsáhlých luk a dále k Císařskému kameni po ulici K Mojžíšovu Prameni. Vazby na hlavní město Prahu se odehraní po silnici III/2873 s napojením na silnici I/35 v Jeřmanicích.

Výkres širších vztahů (1) 1:5000 není pouhou zmenšeninou zákresu koncepce řešení z Hlavního výkresu (2) 1:1000, nýbrž zobrazuje vazby na širší okolí z generalizovaného pohledu ÚPL. 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.

C LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Limity využití v řešeném území představují:

- Vedení inženýrských sítí včetně ochranných a bezpečnostních pásem (VTL plynovod, nadzemní NN elektrické vedení, nadzemní vedení CETIN)
- ochranné pásmo II. stupně přírodní minerální vody,
- vydaná stavební povolení v daném území,

Přesné umístění limitujících prvků bylo zjištěno u příslušných správců inženýrských sítí a správce územně analytických podkladů (MML).

D NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE

CÍL A ÚČEL ÚZEMNÍ STUDIE

Požadavek na zpracování územní studie vyplývá z ÚPL, protože se předmětné pozemky a ostatní dotčené části nacházejí v plochách, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie ÚS.5.

Rozhodování o funkčním využití a prostorovém uspořádání stabilizovaných a ploch změn zastavitelných i přestavby musí vždy zohlednit koncepční řešení, kterým je umístování přiměřeného rozsahu veřejného prostranství, napojení na celoměstské / sektorové dopravní a technické vybavení, řešení vnitřní dopravní a technické infrastruktury, zeleně a občanského vybavení za účelem dosáhnout optimálního uspořádání území minimálně v rámci dané plochy s rozdílným způsobem využití. Tímto koncepčním řešením v dané lokalitě je územní studie.

Cílem územní studie je na základě analýzy území posoudit, prověřit a navrhnout řešení dané lokality. Lokalita je definována zastavitelnými plochami ÚPL Z.5.49.BO.1.15.70.p a Z.5.50.BO.1.15.70.p, pro které jsou v kapitole „C.6 Vymezení ploch“ ÚPL stanoveny podrobnější podmínky:

- VP v dalších stupních projektové přípravy prokázat způsob vymezení veřejných prostranství na celé ploše vč. návaznosti na širší území – splněno, celá lokalita je napojena pomocí rozšiřovaných úseků místních komunikací Na Vrších, Souběžná a K Mojžíšovu Prameni na stávající ulice Dlouhomosteckou – silnici III/2873.
- TI v dalších stupních projektové přípravy prokázat řešení vnitřní technické infrastruktury na celé ploše vč. návaznosti na širší území – splněno, na základě vyjádření správců sítí je navržen nový rozvod NN elektrické energie, veřejného osvětlení a spojů, vodovodu i kanalizace, připojení na plynovod a teplovod se nenavrhuje,
- IN v dalších stupních projektové přípravy prokázat řešení napojení celé plochy na celoměstské / sektorové dopravní a technické vybavení – infrastruktura lokality je napojena na vyhovující přírůdky jednotlivých systémů vedené ulicí Na Vrších z Vratislavic nad Nisou a na stabilizovanou silnici III/2873.

URBANISTICKÁ KONCEPCE

Územní studie navrhuje využití území v souladu s ÚPL pro bydlení, přičemž důraz je kladen na propojení navrhované zástavby do sídelní struktury této části města a využití částí stávajícího komunikačního systému města navržených k rekonstrukci a do systému zeleně. Navržené řešení zohledňuje limity v území a navrhuje příslušná opatření k eliminaci zásahu do nich.

Lokalita bude využita pro bydlení v souladu s podmínkami využití ploch bydlení všeobecného. V širších souvislostech je vyřešeno napojení na veřejnou technickou a dopravní infrastrukturu pro motorovou i bezmotorovou dopravu. Je zabezpečen trvalý soulad přírodních, krajinných, civilizačních a kulturních hodnot v území.

ŘEŠENÍ ZÁKLADNÍCH POTŘEB MĚSTA

- Navržené řešení vychází z analýzy problémů, potenciálů a bariér území. Vzhledem k členitosti a orientaci reliéfu terénu a okrajové poloze je území děleno na 6 stavebních pozemků s výměrou 1500 – 2800 m². Stavební regulační čáry jsou vymezeny při respektování nepřekročitelných limitů využití území.
- Územní studie je vypracována s prvky regulačního plánu (stavební regulační čáry, výšky) – viz následující kapitola.
- Při návrhu územní studie byla provedena pracovní analýza různých typologií a jejich možné aplikování na území. Výsledkem je návrh zástavby výhradně samostatně stojících rodinných domů, které s ohledem na v ÚPL stanovený koeficient zastavění nadzemními stavbami 15% umožňuje půdorysnou velikost jednotlivých RD podle velikosti parcely až 240 m². Proto jsou v bilancích dopravní a technické infrastruktury započítány pro každý RD 2 – 3 bytové jednotky, tedy celkem 15 BJ.
- Výšková hladina zástavby stanovená v ÚPL na „1“ je podle jeho pravidel upřesněna na výšku staveb 9 m. Tato výška není překročena ani u RD již realizovaného v nejnižší části pozemku 2933/5 podle pravomocného stavebního povolení.
- Koeficient zeleně 70 % je vzhledem k možné minimalizaci zpevněných ploch na jednotlivých stavebních pozemcích a vyčlenění veřejného prostranství – zeleně z části pozemku 2933/5 respektován.
- V ÚPL stanovený předměstský charakter zástavby bude využit pro možnost uplatnění prvků moderní architektury – velká okna, střechy bez přesahů, ... při požadavku na použití sedlových střech s ohledem na pohledovou exponovanost lokality.
- Návrh 6 nových RD s možností vícebytového uspořádání odpovídá demografické analýze provedené pro ÚPL, ze které vyplynula opodstatněnost zařazení předmětných lokalit do zastavitelných ploch s orientační kapacitou 8 RD.
- Odůvodněním prostorové struktury relativně pravidelně uspořádané zástavby RD jsou vstupní podmínky vnitřně členité konfigurace severního svahu řešeného území a dosavadní charakter zástavby širšího území (PD Vyhlídková), v prostorově omezené okrajové lokalitě se hierarchizace prostorů omezuje na veřejné a soukromé prostory, přičemž vedle nezbytných pásů doprovodné zeleně podél rozšiřovaných stávajících ulic a napojení RD se navrhuje pobytové veřejné prostranství charakteru veřejné zeleně.
- Územní studie v řešeném území vytváří sourodou skupinu RD jako doplnění stávajících bloků obytných pozemků bez faktického omezení prostupnosti do příměstské krajiny a přirozeně navazující na okolní zástavbu.
- Lokalita je koncipována se dvěma dopravními připojeními na městskou komunikaci ulici K Mojžíšovu prameni s umožněnou veřejnou pěší prostupností do navazující rekreační krajiny.
- Lokalita vzhledem ke svému rozsahu a okrajové poloze v návaznosti na zastavěné území nenarušuje koncepci krajinné zeleně ÚPL, vnitřní kostru sídelní zeleně tvoří jednostranné dřevinné aleje podél obou obestavovaných místních komunikací a zelené veřejné prostranství. Dále jižním směrem na lokalitu navazuje nezastavitelná příměstská krajina.

- Hlavními veřejnými prostranstvími v lokalitě budou stávající komunikace se smíšeným provozem charakteru obytné zóny – ulice Na Vrších a Souběžná doplněné při jejich zaústění do ulice K Mojžíšovu prameni drobnou ploškou neoplotitelných soukromých zahrad tvořících neformální veřejné prostranství (PZ) parkového charakteru využívající nezastavitelné části bezpečnostního pásma VTL plynovodu, která umožní posezení pod stromem s výhledy a osluněním, odpočívka i pro cyklisty, altán, lavičky, pískoviště, prolézačky, drobné hřiště, místo pro sousedské setkávání.
- Přestože okraj města, na který lokalita navazuje, zažívala v posledních letech masivní výstavbu i územní přípravu nových rodinných domů a s tím spojený nárůst obyvatel, dosud nebylo fakticky řešeno umístění adekvátního občanského vybavení. Tento deficit nelze řešit v dotčené lokalitě vzhledem k jejímu rozsahu a okrajové poloze. Potřebné občanské vybavení je územně umístěné v těžišti navazující rozvojové lokality Vyhlídková, fyzicky je přítomné v nedalekém centru Vratislavic nad Nisou.
- Dopravní koncepce popsaná v samostatné kapitole vychází především z možností napojení na stávající městské komunikace na členitém terénním reliéfu a zajištění jejich obytného charakteru jako veřejných prostranství.
- Lokalita je napojena na systém veřejné autobusové dopravy v zastávce umístěné v ulici Vyhlídková bezprostředně za západním okrajem lokality, okružní linka je vedena k základní škole Vratislavice nad Nisou.
- Územní studie navrhuje maximální retenci dešťových vod na vlastních obytných pozemcích a jejich řízené odvádění ze zpevněných částí veřejných prostranství se zdržením v otevřených uličních příkopech a vsakováním na navazujících pozemcích krajinné zeleně.

E PODMÍNKY PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

FUNKČNÍ USPOŘÁDÁNÍ

Lokalita tvořená rozvojovými zastavitelnými plochami Z.5.49.BO a Z.5.50.BO je koncepčně řešena jako dokončení významného okrajového rozvojového území Liberce rozkládajícího se po obou stranách ulice Na Vrších na rozmezí k.ú. Vratislavice nad Nisou a Vesec u Liberce.

Z hlediska uplatnění principů předměstské zástavby rodinných domů je lokalita využita pro bydlení v rodinných domech v souladu s podmínkami využití ploch danými ÚPL.

Pomocí rodinných domů je dotvářen jižní okraj více či méně hustě zastavěných stabilizovaných ploch pro bydlení na přechodu do příměstské krajiny západního úbočí Císařského kamene.

Studie navrhuje funkční členění pozemků v souladu s novým ÚPL.

Po detailním rozdělení zastavitelných ploch ÚPL Z.5.49.BO.1.15.70.p a Z.5.50.BO.1.15.70.p na vlastní obytné pozemky, komunikace a sídelní zeleň územní studie na řešeném území v majetku více subjektů o výměře 13.350 m² umožňuje vymežit tak, jak je zakresleno v grafické části:

- 11.244 m² rozvojových pozemků pro bydlení v RD určených pro 6 nových RD (průměrně se dvěma bytovými jednotkami) o průměrné velikosti vlastního stavebního pozemku 1.874 m², z toho teoreticky:
 - 1686 m² = 6 RD o průměrné velikosti půdorysu 281 m² (15%)
 - 307 m² komunikací přístupových k RD na vlastním pozemku (3%), zbývá 1.379 m² (12%) pro další zpevněné plochy na vlastním pozemku
 - 7.870 m² soukromé zeleně zahrad na vlastním pozemku (70%)
- 473 m² rozvojových pozemků veřejné zeleně charakteru doprovodné zeleně obytných ulic
- 727 m² rozvojových pozemků neoplotitelných soukromých zahrad tvořících neformální veřejné prostranství parkového charakteru
- 680 m² rozvojových pozemků komunikací se smíšeným provozem a komunikací pěších
- 137 m² rozvojových pozemků parkovacích stání.

Stavební pozemky jsou od veřejných prostranství odděleny uličními čarami definujícími umístění oplocení. Funkční využití pozemků je upřesněné oproti agregovaným plochám ÚPL:

POZEMKY BYDLENÍ	BO
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
trvalé bydlení - rodinné domy	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
areálové (vyhrazené) komunikace, sídelní (soukromá) zeleň, zařízení denní rekreace	
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 občanského vybavení	souvisí bezprostředně s hlavní obytnou funkcí
samostatné skleníky	součást zahrad, započítávají se do Kn
liniové stavby technické infrastruktury	souvisí bezprostředně s provozem města
oplocení	
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
zejména využití, u kterého existuje riziko, že: naruší pohodu bydlení a kvalitu prostředí plochy bydlení	

POZEMKY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ	PP
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
silniční doprava - zejména místní komunikace III. třídy	
bezmotorová doprava, shromažďování - zejména místní komunikace IV. třídy, návsi, náměstí	
veřejná zeleň	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
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>
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	

POZEMKY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – ZELENĚ	PZ
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
doprovodná a ochranná zeleň tvořící nedílnou součást celoměstského systému – zejména podél komunikací, umožňujících dopravní připojení přiléhajících ploch	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
extenzivně upravená veřejně přístupná pobytová zeleň – pobytové louky, víceúčelová nekrytá přírodní hřiště bez zvláštního 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>
intenzivně upravená rekreační zeleň – parkové úpravy krajinářského charakteru se zvýšeným zastoupením staveb pro technické vybavení, rekreační a sportovní činnosti, dětská hřiště,...	<p>slouží bezprostředně k zajištění hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití dané plochy charakterem a kapacitou odpovídají charakteru a výměře plochy</p> <p>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 nebude narušen krajinný ráz, protierozní ochrana a odtokové poměry a prostupnost krajiny</p>
vodní plochy	do 500 m ²
liniové stavby technické infrastruktury	souvisí bezprostředně s provozem města, nenaruší krajinný ráz
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
zejména využití, u kterého existuje riziko, že: naruší kvalitu prostředí plochy zeleně naruší celistvost a funkčnost plochy zeleně	

PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ

Podmínky prostorového uspořádání jsou dány územním plánem Liberec v jednotlivých zastavitelných plochách takto (0. pozice (Z) – plocha změn Zastavitelná, 1. pozice (5) – číslo sektoru, 2. pozice (49) – pořadové číslo plochy změn, 3. pozice (BO – funkce plochy – bydlení všeobecné (BO), 4. pozice (1) – výšková hladina, 5. pozice (15 – koeficient zastavění nadzemními stavbami (Kn), 6. pozice (70) – koeficient zeleně (Kz), 7. pozice (p) – charakter zástavby – zástavba předměstská.

- Územní studie řeší umístění staveb rodinných domů v rámci regulačních uličních a stavebních čar.
- Uliční čáry definují uliční bloky, oddělují stavební pozemky od veřejných prostranství a definují umístění oplocení.
- Stavební regulační čáry vymezují v rámci uličního bloku prostor pro umístění staveb jak vůči veřejnému prostranství, tak vůči vnitrobloku nebo sousedním pozemkům,
čáru volnou, která je použita s ohledem na charakter okolní zástavby a členitost terénu, nelze překročit, avšak zástavba nemusí zasahovat až k ní,
čáru pevnou, která je použita vzhledem k předměstskému charakteru zástavby v uličních profilech, nelze překročit, avšak hlavní stavby musí aspoň 1/6 půdorysného obvodu zasahovat až k ní (s možností průměrné odchylky na celé uliční straně půdorysu 2 m),
příklady umístění RD usilují o vytvoření ukázněně rostlé struktury, která přispěje k definování urbánního prostoru i pobytového charakteru ulice.
- Minimální odstup regulačních čar od veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace, je 6,0 m, (vrata do garáží musí být vzdálena od uliční čáry 6,0 m) s výjimkou objektu RD již umístěného pravomocným stavebním rozhodnutím.

Na vzájemné hranici stavebních pozemků a na přechodu do volné krajiny je odstup stavební čáry od hranice pozemku 3,5 m, pokud není ovlivněn limity využití území.

- Koeficient zastavění nadzemními stavbami, který určuje výměru části zastavitelné plochy (přiměřeně i pozemku), která může být zastavěna nadzemními stavebními objekty, je v zastavitelných plochách ÚPL Z.5.49.BO a Z.5.50.BO max. 15%, vzhledem k tomu, že ze zastavitelných ploch se nevyčleňují žádné veřejné komunikace, a vzhledem k velikosti stavebních pozemků je hodnota 15% převedena bez úpravy na stavební pozemky
při výměře zastavitelných ploch (rozvojových pozemků pro bydlení v RD) 11.244 m² znamená 15% dle ÚPL celkem 1686 m² zastavění nadzemními stavbami, tedy průměrně cca 281 m² na jednom stavebním pozemku,
- Koeficient zeleně, který určuje výměru části zastavitelné plochy (přiměřeně i pozemku), kterou musí zaujímat zeď (viz ÚPL) resp. přirozená vodní plocha, je v zastavitelných plochách ÚPL min. 70%, vzhledem k velikosti stavebních pozemků a k úspornému způsobu dopravního napojení jednotlivých RD je tato hodnota bez problému splněna,
při výměře zastavitelných ploch (rozvojových pozemků pro bydlení v RD) 11.244 m² znamená 70% celkem dle ÚPL minimálně 7.870 m² zeleně, tato výměra je graficky znázorněným návrhem zeleně zahrad RD v ÚS překračovány o 7% (cca 750 m²), tuto rezervu lze využít pro další zpevněné části pozemků RD.
- Výměra části zastavitelné plochy (přiměřeně i pozemku), zbývající do 100%, může být zpevněna komunikacemi, terasami, bazény bez zastřešení apod.
- Výšková hladina zástavby bude přizpůsobena terénním podmínkám a stávající zástavbě v okolí, přičemž přípustné je max. 1 podzemní podlaží případně částečně vystupující nad terén, 1 nadzemní podlaží a 1 zakončující podlaží umožňující s ohledem na navazující zástavbu pouze sedlovou střechu, v celkovém součtu max. 9 m mezi nejnižším bodem upraveného terénu a nejvyšším bodem hlavní konstrukce stavby v souladu s ÚPL.
- Navrhují se rodinné domy předměstského charakteru v ukázněně nepravidelném uspořádání umožněném konfigurací terénu a návazností na stávající zástavbu. Jedná se o samostatně stojící – nikoliv stavebně propojené objekty malého měřítko s orientací podélné osy přizpůsobenou především svažitému terénu.
- Na pozemcích dělených v relativně pravidelném uspořádání převažují obytné zahrady s výrazným uplatněním uměle koncipované sídelní zeleně.
- Stavby RD budou ctít ráz okolní krajiny, kontext a měřítko tradiční i zde převažující novodobé zástavby i kvality architektonického detailu.
tvar stavebních objektů se definuje podrobněji pouze omezeně (sedlové střechy a výrazně obdélníkový tvar půdorysu s poměrem více než 1,5 : 1) s tím, že vyloučeny jsou srubové stavby všech typů a RD typu „bungalov“ s 1 NP a šikmou střechou o sklonu menším než 40°, které jsou v místním prostředí cizorodým prvkem,
- Nároky na přesun zemních hmot a budování opěrných zdí budou omezeny na nutné navázání úrovní zde výrazně členitého terénu na jednotlivá podlaží RD tak, aby RD nebyly umístovány na předem vyrovnaný terén.
- Slunné strany sedlových střech mohou být využité pro umístění solárních systémů.
- Doplnkové stavby (např. přístřešky pro uskladnění nářadí), které budou umístěny v zadní části pozemků případně i mimo stavební čáru, ne směrem do hlavního uličního prostoru, musí být v estetickém i proporčním souladu se stavbou hlavní.
- Oplocení směrem do veřejného prostranství se navrhuje bez nadzemní podezdívky s minimální mírou transparentnosti 40% do výšky max. 1,7 m. (nevztahuje se na živé ploty, které využijí listnatých dřevin, s řídkým pletivem), mezi jednotlivými pozemky postačí drátěné pletivo.
- Na fasády budou použity nátěry lomených odstínů přírodních barev nebo obklady přírodními materiály v přirozeném zbarvení.

- Mimo stavební pozemky budou zpevněné plochy veřejných prostranství minimalizovány, ve vhodných případech budou použity vysoce vody propustné povrchy.
- Uspořádání uličních prostorů určených pro smíšený provoz je utilitární, v doprovodných pásích je lemován jednostrannou alejí drobných dřevin a další okrasnou zelení keřových porostů nekolidující s ochrannými pásmy místních inženýrských sítí.
- Parkovací stání osobních automobilů budou řešena na vlastním pozemku v souladu s ČSN 73 6110 a upřesněním regulativem D.1.5.2. ÚPL. Garáže se doporučují z důvodů tepelně technických samostatně stavebně propojené s rodinným domem.
parkování návštěvníků lokality je možné na vlastních pozemcích RD, lze využít vymezená stanoviště ve vazbě na neformální veřejné prostranství,
- Stanoviště popelnic budou řešena na vlastním pozemku formou kiosků zabudovaných do kompaktní části oplocení spojené s kiosky inženýrských sítí a upevnění vstupních bran.
- Místo pro sběr tříděného odpadu se v koordinaci se současně řešenou ÚS Borůvková umísťuje u trafostanice na křižovatce Dlouhomostecké a Vyhlídkové ulice tak, aby bylo dobře dostupné, avšak nenarušovalo pobytovou kvalitu dotčených veřejných prostranství.
- Sjezdy na pozemky budou navrženy tak, aby byl minimalizován zábor půdy.
- Výstavbou nesmí dojít k narušení hydrologických a odtokových poměrů území.
- Konceptí lokality je zajištěna pěší prostupnost územím po stávajících místních komunikacích, návrh nových prostupů přes soukromé pozemky není potřebný.

F NÁVRH ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

ŠIRŠÍ VZTAHY

Lokalita Na Vrších je poměrně jasně definována prvky vyšší dopravní kostry – ulicí Dlouhomosteckou vedenou jako hlavní obslužná komunikace dopravní kostry města Liberce – silnice III/2873 v blízkosti jejího západního okraje. Minimální cílová kategorie komunikace v přilehlém intravilánovém úseku MO2 10/7/50 není místy naplněna, avšak toto není předmětem návrhu územní studie. Komunikace odvádí dopravu z lokality jak jižním směrem přes Jeřmanice na mezinárodní silnici I/35, tak severním směrem přes ulici Tanvaldskou – páteř Vratislavic nad Nisou, na základní dopravní kostru města Liberce.

Do budoucna se podle úspěšnosti realizace rozvojové lokality Vyhlídková navržené v ÚPL dá očekávat posílení vazeb po ulici Vyhlídková nově vybudované v souvislosti se zastavováním navazujících rozvojových ploch a dále pokračování k centru Liberce pomocí nového napojení Dobrodružné ulice na průtah silnice I/14.

Uspořádání řešeného území je navrženo tak, že umožňuje umístění 6 nových vícebytových RD. Navrhovaná zástavba bude generovat dopravu, která může být realizována přímým připojením centra Vratislavic nad Nisou po stávajících ulicích Na Vrších a Souběžná, vzhledem k poloze lokality však bude žádoucí pomocí dopravně technických opatření jednoznačně upřednostnit vazbu lokality přes ulici K Mojžíšovu Prameni na ulici Dlouhomosteckou.

Výsledné předpokládané nárůsty intenzity dopravy (všechna vozidla / nákladní vozidla za den po realizaci celé lokality) nepřekročí 120 / 6 vozidel/24 hod.

Vzhledem k poměrně nízkým předpokládaným celodenním intenzitám dopravy ve výhledovém období bylo upuštěno od kapacitního posouzení dotčených křižovatek. Lze však na základě odborného odhadu konstatovat, že kapacita dotčených křižovatek po navrženém prostorovém vylepšení a rozhledové poměry budou i ve výhledovém období dostatečné.

DOPRAVNÍ SÍŤ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Dopravní kostru dosud nezastavěného řešeného území tvoří ulice Na Vrších a Souběžná bez specifikovaného charakteru, vzhledem k absenci chodníků se smíšeným provozem.

Úseky obou komunikací zasahující do řešeného území jsou navrženy k úpravě jako nové dopravně zklidněné obousměrné jednopruhové obslužné komunikace se smíšeným provozem a výhybnami. Základní připojení k ulici K Mojžíšovu Prameni je navrženo úpravou prostorových parametrů stávajících stykových křižovatek.

Upravené obslužné komunikace je šířkově uspořádána tak, že splňují podmínku na minimální prostor místní komunikace 8,0 m.

Hlavní dopravní prostor vozovky zaujímá 4,0 m, chodníky se nenavrhují, vyhýbání a objíždění vozidel je možné v celé trase u vjezdů na stavební pozemky a v prostorech výhyben, resp. nadstandardních parkovacích stání pro návštěvníky lokality, jejichž umístění bude upřesněno v rámci dalších stupňů projektové přípravy rekonstrukce komunikací v prostoru vymezených zelených pásů.

Bezmotorová doprava je součástí hlavního dopravního prostoru. Návrhová rychlost je 20 km/h – režim „obytná zóna“ s vyvýšenými prahy v místě křižovatkového napojení.

Zklidnění dopravy bude dosaženo fyzickými úpravami komunikací (ne pouze pomocí dopravního značení).

Detailní uspořádání komunikací uvnitř řešeného území je ve studii specifikováno pouze orientačně s ohledem na pouze doporučené umístění stavebních objektů a tím i vstupů a sjezdů na stavební pozemky, uspořádání uličního prostoru je patrné z přiloženého vzorového příčného řezu.

Toto uspořádání umožní dosáhnout veškeré zástavby v lokalitě vozidly těžké požární techniky, záchranných složek i „technologické dopravy“ (výstavba, odvoz odpadu, stěhování apod.).

Úsek ulice K Mojžíšovu prameni přiléhající k JZ okraji řešeného území, do něhož jsou výše uvedené komunikace napojeny, bude rovněž formálně ve vztahu ke katastru nemovitostí rozšířen na 8 m – na straně odvrácené od zástavby se nachází nezastavitelné pozemky zemědělské půdy. Toho bude využito k rozšíření vozovky obousměrné jednopruhové komunikace na 4 m a doplnění na straně zástavby jednostranného chodníku šířky 2 m.

Tato úprava vyplývá z neúčelnosti zavedení režimu „obytná zóna“ na této komunikaci, z níž nejsou v dlouhém navazujícím úseku provedena žádná přímá napojení stavebních pozemků, a motorová doprava na ní směřuje extravilánem ke vzdálenějším cílům, přičemž je na ní silný pěší turistický provoz.

BEZMOTOROVÁ DOPRAVA, VEŘEJNÁ DOPRAVA OSOB

Návrh dopravy je zpracován tak, aby odpovídajícím způsobem vylepšil situaci i pro pěší a cyklisty zejména uvolněním částí pozemků ve vlastnictví soukromých subjektů pro realizaci rozšíření profilů obytných ulic.

Při navrženém stavebním uspořádání komunikací v lokalitě je obecně zajištěn bezpečný obousměrný průchod a průjezd pro všechny účastníky provozu vč. bezmotorové dopravy řešeným územím. Ten je doplněn v důležitém směru do navazující rekreační krajiny k Tyršově chatě a Mojžíšovu Prameni o chodník podél ulice K Mojžíšovu Prameni.

Cyklistická doprava v lokalitě navazující na cyklotrasu 3036 vedenou po Dlouhomostecké ulici bude vedle všudypřítomní účelové dopravy soustředěna jako atraktivní trasa ve směru Císařský Kámen – Jablonec nad Nisou do ulice K Mojžíšovu Prameni. Zde bude vzhledem k vysokým dosahovaným rychlostem a nízké intenzitě motorové dopravy umístěna do hlavního dopravního prostoru vozovky a chodník bude vyhrazen pěší dopravě.

Z hlediska veřejné autobusové dopravy je řešené území v současné době obslouženo ze zastávky okružní autobusové linky DPMLJ od školy Vratislavice nad Nisou na křižovatce ulic Dlouhomostecká a Vyhlídková. Úprava trasy, umístění zastávky ani režimu linky se v územní studii nenavrhují. Docházková vzdálenost do všech míst řešené lokality nepřesahuje cca 250 m, což je dostatečně motivující pro využití PAD na úkor IAD.

DOPRAVA V KLIDU

Trvalá odstavná stání a garáže residentů v počtu 32 stání (2 stání na 1 BJ v RD o více než 100 m² celkové užitkové plochy) budou řešena ve stavebních objektech připojených k objektům RD nebo volně umístěná na pozemcích k nim příslušejících.

Parkovací stání pro vozidla návštěvníků lokality v nadstandardním počtu 4 jsou vymezena nad rámec potřeb vlastních bytů v rámci pozemku pro parkování na p.p.č. 2933/5. Nad tento rámec mohou být v následných podrobných projekčních pracích na úpravě komunikací umístěna v zelených páslech další návštěvnícká stání s příznivější docházkou do jednotlivých částí lokality.

HLUK Z DOPRAVY

Rozvojová lokalita není zasažena hlukem ze stávajícího dopravního koridoru silnice III/2873 v západním směru. Rozsah hlukové izofony generované hlukem z této komunikace umístěné do ulice Dlouhomostecké podle posouzení provedeného pro ÚPL nepřekročí její ochranné pásmo, respektované jako limit pro umístění nových obytných objektů.

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

VODOVOD

Výpočet potřeby vody pro návrhovou lokalitu

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		
Průmyslové a obslužné plochy		zaměstnanci	70	l/os.den		
				potřeba vody		
OBJEKT	počet jednotek, m ²	celkem (EO, ZAM.)	denní pr. m ³ /den	denní max. m ³ /den	l/s	max.hod. l/s
BJ v RD-návrh	16	80	8,8	13,2	0,15	0,32
občanské vybavení-návrh	-	-	-	-	-	-
průmysl-návrh	-	-	-	-	-	-
Celkem	16 BJ	80	8,8	13,2	0,15	0,32

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

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

V ulicích Na Vrších a Souběžná jsou zakončeny místní uliční vodovodní řady vycházející z vodovodního systému Vratislavic nad Nisou, na které je možno ve shodě s povolením pro RD realizovaný na p.p.č. 2933/5 lokalitu napojit.

Vododjemy Liberec – Vratislavice 1 a Liberec – Vratislavice 2 jsou dostatečně kapacitními zdroji pitné vody pro řešené území.

Veřejný vodovod bude do řešené lokality rozšířen prodloužením a propojením rozváděcích řadů v ulicích Na Vrších a Souběžná, přičemž přímé napojení na kapacitní propojovací řady vododjemů Liberec – Vratislavice 1 a Liberec – Vratislavice 2 vedený podél ulice K Mojžíšovu Prameni se z technických důvodů nenavrhuje.

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

Napojení 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 (za oplocením), případně bude vodoměr umístěn v RD při splnění podmínek daných standardy provozovatele.

Na navrženém veřejném vodovodu budou dle požadavku provozovatele osazeny v potřebném počtu provozní hydranty DN 80, z nichž vybrané budou sloužit HZS.

Na vodovodu bude provedena taková zkouška při přetlaku 1,5 MPa. Před uvedením do provozu bude provedena dezinfekce vodovodu.

Nepřipouští se individuální zásobování pitnou vodou.

KANALIZACE

Bilance odpadních splaškových vod odpovídá bilanci pitné vody.

V dosahu řešené lokality je dostupný kanalizační systém odvádějící odpadní vody na centrální čističku odpadních vod Liberec – Růžodol. Řešené území lze napojit na stávající splaškovou kanalizaci ve shodě s povolením pro RD realizovaný na p.p.č. 2933/5 lokalitu.

Veřejná splašková kanalizace bude do řešené lokality rozšířena prodloužením stávajícího uličního řadu v ulici Na Vrších a v ÚPL navrženého uličního řadu v ulici Souběžná.

Vzhledem k nejistému časovému horizontu realizace řadu v Souběžné ulici se navrhuje variantní napojení do stávajícího řadu v ulici Dlouhomostecká zakončeného na pozemku p.č. 605/1 v k.ú. Vratislavice nad Nisou ve vlastnictví SML, které však vyžaduje zajištění věcného břemene na soukromých pozemcích.

Všechny tyto řady směřují do údolí Lužické Nisy k hlavnímu sběrači umístěnému ve štole podél Tanvaldské ulice. Tím bude splněn strategický cíl rozšíření kanalizační sítě a primárního odvádění odpadních vod na centrální čističku OV Liberec – Růžodol.

Řešení odkanalizování pomocí likvidace odpadních vod na jednotlivých pozemcích RD přes domovní čističky odpadních vod se nepřipouští.

Gravitační stoky budou navrženy z materiálu KTH DN 300 se spády dle konfigurace terénu minimálně 1,0%. Na trubních vedeních kanalizace budou rozmístěny revizní šachty v max. vzdálenosti 50 m a na všech lomových bodech. Krytí trubních vedení je uvažováno min. 1,5 m.

Jednotlivé objekty budou do veřejných stok napojeny pomocí samostatných kanalizačních přípojek DN 150-200. Přípojky budou napojeny přímo do revizních šachet na stokách. Z každého objektu bude samostatně vyvedena vnitřní kanalizace, která bude na tyto kanalizační přípojky napojena.

V lokalitě není vybudována stávající dešťová kanalizace. V blízkém okolí lokality se nenachází vodoteč schopná pojmout srážkové vody z lokality, i tak je snaha místní vodoteče srážkovými vodami nezatěžovat.

Likvidace dešťových vod tam, kde to dovolují lokální poměry, poměry v podloží a stupeň případného znečištění těchto vod, bude řešena především jejich vsakováním do terénu v místě, přitom nebudou změněny odtokové poměry v území.

Srážkové vody ze střech a zpevněných částí soukromých pozemků budou likvidovány na příslušném pozemku akumulací do retenčních nádrží s řízeným odtokem a druhotným využíváním (zálivka, užitková voda) nebo zasakováním (vypouštěním přes půdní vrstvy do vod podzemních).

Nová dešťová kanalizace se nenavrhuje. Čisté dešťové vody z veřejných prostranství budou pomocí svahování sváděny k odkrytým uličním příkopům, které budou současně sloužit pro jejich vsakování. Případně lze použít vsakovacích bloků, jejichž velikost a vzájemné vzdálenosti určí hydrotechnický výpočet – předběžně 1 vsakovací blok na 200 m² zpevněné komunikace. Obecně by nemělo dojít k navýšení stávajícího odtoku z území.

Dešťová voda z parkovacích stání bude odváděna přes odlučovač ropných látek.

KOMPLEXNÍ POHLED NA ENERGETIKU ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ, ENERGETICKÁ BILANCE

Řešené území, které se rozkládá po obou stranách ulice Na Vrších, má potenciálně úplnou energetickou vybavenost. Primárně využitelnou energií by zde mohl být zemní plyn, který je přes lokalitu veden vysokotlakým plynovodem, jehož bezpečnostní pásmo limituje zastavitelnost území.

Vzhledem k technické a finanční náročnosti napojení na tento plynovod (nová VTL RS) a k nejistému vývoji cen zemního plynu není s jeho využitím pro napojení 6 RD počítáno.

Primární tedy bude využití elektrické energie, která je k lokalitě přivedena nadzemním VN vedením ve směru od Zeleného údolí ke stožárové trafostanici na křižovatce ulic Dlouhomostecká a Vyhlídková.

Důležitým potenciálem v území je využití obnovitelných zdrojů energií – využívání tepelných čerpadel, sluneční energie pomocí solárních kolektorů nebo fotovoltaických panelů, rekuperace tepla a pod.

Pro navrženou výstavbu v řešeném území lze předpokládat následující skladbou energetických vstupů:

- vytápění - tepelná čerpadla, sluneční energie, elektrická energie
- ohřev TUV - elektrická energie, sluneční energie, tepelná čerpadla
- domácí technologie - elektrická energie

Energetická bilance má pouze informativní charakter. Je velmi obtížné určit vývoj cen jednotlivých druhů energií, od kterého se vyvíjí poptávka na trhu.

Energetická bilance řešené lokality:

Druh výstavby	Počet b.j.	Elektrická energie	Zemní plyn	Ostatní energie
		Pmax (kW)	Pmax (kW)	Pmax (kW)
RD izolované celkem	16	96	-	160

ELEKTRICKÁ ENERGIE

Provozovatelem distribuční soustavy (PDS) v širším zájmovém území je ČEZ distribuce a.s. K západnímu okraji řešeného území je přivedeno nadzemní VN elektrické vedení zakončené ve stožárové trafostanici, která bude muset být posílena s ohledem na další připravovanou zástavbu v navazujícím území (ÚS Borůvková, Vyhlídková,...)

Ve vlastním řešeném území jsou v uličních koridorech vedeny stávající rozvody NN, jejichž kapacita potvrzená pro připojení realizovaného RD na p.p.č. 2933/5 nemusí být pro přímé napojení další zástavby na elektrickou energii dostatečná.

V takovém případě bude řešená lokalita nově napojena na trafostanici po jejím posílení kabelovou přípojkou NN, která bude vedena v chodníku podél ulice K Mojžíšovu Prameni a dále nejkratším směrem po hranicích vymezených pozemků a na jejich koncích zasmyčkována nebo propojena do stávajících NN rozvodů.

Rozvody NN budou řešeny podzemními kabelovými smyčkami 3 x 240 + 120 AYKY tak, aby bylo možné připojení provozovat ze dvou stran v případě poruchy na jednom z kabelů. V rámci těchto rozvodů budou osazeny rozpojovací skříně.

Křížení a souběhy s ostatními inženýrskými sítěmi bude provedeno v souladu s ČSN 73 6005 – Prostorové uspořádání sítí technického vybavení.

Na jednotlivých objektech u hlavních vstupů budou osazeny přípojkové skříně typu SS102, ze kterých budou následně připojeny elektroměrové rozvaděče umístěné uvnitř objektů.

Ve Výkresu inženýrských sítí (4) jsou rozvody NN zobrazeny jako součást sdruženého koridoru kabelů NN, spojů a VO.

Posílení TS a rozvody NN bude dle energetického zákona po zaplacení požadovaného poplatku řešit samostatně PDS.

Návrh sedlových střech objektů RD vychází vstříc požadavku na umístění solárních panelů.

VYTÁPĚNÍ

Řešená lokalita není v dosahu systému CZT, potažmo SZTE.

Předpokládá se, že vytápění lokality bude řešeno nestandardním i když stále více se prosazujícím způsobem.

Tepelná energie bude získávána pomocí nízkohlučných tepelných čerpadel země–voda umístěných na každém jednotlivém pozemku RD.

Jako doplňkový zdroj tepla bude využita elektrická energie s velkým podílem zisků z fotovoltaiky – tomu odpovídají i výše uvedené bilance energií.

ZEMNÍ PLYN

Širší zájmové území není i přes průchod VTL plynovodního řadu plynofikováno

S využitím zemního plynu pro vytápění lokality se nepočítá.

VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ

V řešeném území je funkční zařízení veřejného osvětlení ve správě Městského obvodu Liberec – Vratislavice nad Nisou zastoupeného TS Vratislavice nad Nisou. Trasa veřejného osvětlení je vedena jako nadzemní závěsná v ulicích Na Vrších i Souběžná se svítidly ve vzdálenosti cca 60 m. Pro soustředěnou zástavbu rozvojové lokality lze počítat s jeho využitím.

V případě rekonstrukce se kabely veřejného osvětlení se budou pokládat v souběhu s rozvody NN při respektování minimálních vzdáleností dle ČSN 73 6005. Ve Výkresu inženýrských sítí (4) jsou stávající rozvody VO zobrazeny samostatně, pro případnou rekonstrukci jako součást sdruženého koridoru kabelů NN, spojů a VO.

Veřejné osvětlení bude budováno v souladu se souborem norem ČSN EN 13211. Rozvod veřejného osvětlení bude proveden kabelem CYKY 4 x 25 mm². Po celé délce bude uložen do kopoflexu Φ63 mm.

Podle podrobné dokumentace budou osazena např. na stožárech UZM-10, UZM-8 a KL-5,0 a výložnicích AMAKO spol. s r.o. (www.amako.cz) svítidla LED 1915055424 - VOLTANA 3/5102/24LED/700mA/55W/ rovné a LED 1915028416 - VOLTANA 2/5102/16LED/500mA/28W/ rovné - výrobce Artechnic Schréder (<https://www.artechnic-schreder.cz>). Lze použít i aktuálně dostupné novější prvky.

SPOJE

V ulicích Na Vrších a K Mojžíšovu prameni prochází nadzemní telekomunikační vedení společnosti CETIN, které je koncepcí územní studie respektováno, pouze v napojení ulic navrženo v 50metrovém úseku k přeložení k uvolnění prostorových podmínek pro zástavbu.

Řešené území není dotčeno radioreleovými trasami, které bývají vedeny ve výšce, která nemůže být výstavbou RD dotčena.

Ve vlastní řešené lokalitě budou v souběhu s trasami NN a VO rozvedeny místní telekomunikační rozvody podle zájmu odběratelů i poskytovatelů telekomunikačních služeb. Ve Výkresu inženýrských sítí (4) jsou zobrazeny jako součást sdruženého koridoru NN a spojů.

ODPADY

Stanoviště pro sběr tříděného odpadu se v koordinaci se současně řešenou ÚS Borůvková umísťuje u trafostanice na křižovatce Dlouhomostecké a Vyhlídkové ulice tak, aby bylo dobře dostupné, avšak nenarušovalo pobytovou kvalitu dotčených veřejných prostranství.

Toto stanoviště by mělo dostatečně pokrýt potřeby lokality. Podle požadavku Zadání však je navrženo i samostatné stanoviště pro navržených 6 RD na křižovatce ulic Na Vrších a K Mojžíšovu Prameni, kde bude třeba prověřit vhodnost sklonových a rozhledových poměrů.

G NÁVRH ŘEŠENÍ OBČANSKÉHO VYBAVENÍ, VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ A ZELENĚ

OBČANSKÉ VYBAVENÍ

Řešené území s ohledem na svou okrajovou polohu na styku Vesce a Vratislavic nad Nisou nedisponuje vlastním občanským vybavením, v nejvýznamnějších vazbách v současnosti spadáje k centru Vratislavic nad Nisou po páteřní komunikaci Dlouhomostecké.

Do budoucna se podle úspěšnosti realizace lokálního centra rozvojové lokality Vyhlídková navrženého v ÚPL dá očekávat posílení vazeb k tomuto centru po ulici Vyhlídková nově vybudované v souvislosti se zastavováním navazujících rozvojových ploch.

Zařízení občanského vybavení lze provozovat v rámci regulativů ploch pro bydlení (BO) v jednotlivých rodinných domech, bude se jednat spíše o specifické živnosti, nikoliv o centrotvorné provozy podmíněné lokálním spádem uživatelů.

VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ

Řešená lokalita svojí výměrou do 2 ha a okrajovou polohou nezakládá zákonný důvod pro umístění významnějšího zde při probíhající výstavbě dlouhodobě opomíjeného veřejného prostranství, jehož součástí není komunikace. Lokalita navazuje na rozsáhlé veřejně přístupné rekreační louky západního podhůří Císařského kamene.

Přesto je část pozemku p.č.2933/5 nezastavitelná z důvodu ochrany VTL plynovodu vymezena jako neoplotitelná zahrada tvořící parkově upravené neformální veřejné prostranství – posezení pod stromem s dobrým osluněním a výhledy, pítkem, odpočívkou sloužící i pro cyklisty, altán, hřiště, pískoviště, prolézačky, lavičky, ohniště, ... Výměra 634 m² odpovídá 5% z výměry ploch pro bydlení (11.244 m²).

Naopak vymezené stavební pozemky budou jako celek oploceny v souladu s výše uvedenými regulativy. Není cílem okrajové zástavby vytvářet mimo systém zelených pásů a ÚSES vymezený v ÚPL umělé koridory umožňující vstup zvíře do dále houstnoucí zástavby, kde ztrácí orientaci a často i život.

ZELEŇ

K polovině obvodu řešené lokality přiléhá přirozeně utvářená a minimálně udržovaná krajinná zeleň bez lesního porostu.

Veřejná prostranství obytných ulic jsou doplněna drobnými ploškami veřejné doprovodné zeleně s keřovými porosty, resp. květinovými záhony a osazené jednostranným uličním stromořadím, respektujícím uložení inženýrských sítí a rozhledové poměry (v územní studii zakresleny pouze schematicky v možnostech měřítko 1:1000).

Zahrady rodinných domů budou při 70% koeficientu zeleně řešeny individuálně s použitím pokud možno domácích listnatých dřevin a habrových živých plotů.

V další fázi projekční přípravy lokality bude předložen podrobný návrh sadových úprav (počet a druhové složení dřevin, spon a způsob výsadby apod.) a prověřena životaschopnost ozdravných zásahů do přerůstající lipové aleje, její doplnění případně náhrada novou alejí i na druhé straně ulice.

V řešené lokalitě není znám výskyt zvláště chráněných druhů. K vydání souhlasu k zásahu do jejich přirozeného vývoje případně požadovaného v dalších fázích projektové přípravy je příslušný Krajský úřad Libereckého kraje.

H ETAPIZACE

Řešení navrhované územní studií jako celek nepřekračuje podmínky platného ÚPL z roku 2022.

S ohledem na nejednotné vlastnictví, velikost lokality a jednoznačnost navržené koncepce se navrhuje členění lokality na jednotlivé etapy výstavby RD bez určení pořadí. Lze, avšak není nutné, výstavbu lokality bez časové priority rozdělit z důvodů ekonomických nebo logistických na západní a východní část.

Přirozenou etapizací zůstává podmíněnost uvedení jednotlivých RD do užívání stavebními úpravami příslušných úseků podmiňujících přístupových komunikací a podél nich uložených inženýrských sítí navazujících na komunikační napojení z ulice Douhomostecké.

ORGANIZACE VÝSTAVBY

Zástavba lokality nebude s ohledem na finanční možnosti a zájem jednotlivých vlastníků současně vymezených pozemků představovat jednu časově a prostorově koordinovanou akci. Navíc potenciální nabyvatelé nově vymezených stavebních pozemků nejsou vždy potenciálními stavebníky, se kterými by bylo možné postup organizace výstavby dohodnout.

Za této situace je sice možné přijmout rigidní plán organizace výstavby vycházející z výše uvedené etapizace, který by ji umožnil realizovat v optimálním sledu z hlediska zatížení území a spravedlivého zapojení všech vlastníků pozemků a následně stavebníků do realizace podmiňujících investic.

Toto řešení je však závislé na aspoň podobném zájmu všech zúčastněných na výstavbě, což se po zkušenostech z jiných lokalit nedá předpokládat, a odkládá možnost výstavby zájemců o aktuální výstavbu na neurčito.

Navrhovaným řešením je koordinovaná realizace etap podmiňujících v režii SML (MO Vratislavice nad Nisou) na základě odpovídajících příspěvků aktuálních vlastníků příslušných stavebních pozemků – investorů etap podmíněných (následně lze promítnout do prodejní ceny pozemku) na základě plánovací smlouvy uzavřené dle pravidel SML (MO Vratislavice nad Nisou) a přijetí rámcových zásad výstavby.

Do doby přijetí „pravidel“ pro MO Vratislavice nad Nisou lze připustit pro jednotlivé investory dílčích etap podmíněných nezávislou realizaci dílčích částí etap podmiňujících bezprostředně souvisejících s jejich výstavbou.

Zásady výstavby by měly zohlednit možnost zahájit a pokračovat v zastavování lokality na kterémkoli pozemku s tím rizikem, že obyvatelé již realizovaných domů budou po neurčitou dobu žít v prostředí nehotových komunikací (bez finální vrstvy a zahradních úprav), neúdržby sousedních pozemků a v následné době obtěžování realizací dalších etap výstavby.

Výstavba stavebních objektů bude realizována pouze s podmínkou dokončení příslušných částí podmiňujících investic podle níže uvedených pravidel:

- každý pozemek musí být při uvedení do užívání napojen na stávající, resp. nově vybudovanou dopravní infrastrukturu tak, aby v úseku dotýkajícím se jeho obvodu byla vybudována komunikace dle PD zpracované pro celou etapu (lze bez finální vrstvy),
- každý pozemek musí být při uvedení do užívání napojen na stávající, resp. nově vybudovanou technickou infrastrukturu podle podmínek provozovatele,
- 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 objekty výšky mim 2,0 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 staveništi přístup jen vozidla stavby a napojených stávajících objektů, (lokalita bude vymezena příslušnými dopravními značkami zákazovými a varovnými – zákaz vjezdu, průchod zakázán, práce apod.), při realizaci jednotlivých objektů RD nebudou žádná tato opatření nutná – stavby se budou provádět na pozemcích jednotlivých stavebníků,
- důvody pro stanovení speciálních podmínek pro provedení stavby nejsou známé.

ODBORNÝ ODHAD NÁKLADŮ

-	komunikace asfaltová	1439 m ² x 2350,- =	3382000,-
-	komunikace dlážděná	141 m ² x 2350,- =	331000,-
-	parkovací stání dlážděné	89 m ² x 2170,- =	193000,-
-	veřejné prostranství mlatový povrch	0 m ² x 650,- =	0,-
	dominantní dřevina	1 ks x 20000,- =	20000,-
	sedací souprava dřevěná 8mimístná	1 ks x 23000,- =	23000,-
	zatravnění	641 m ² x 300,- =	192000,-
-	doprovodná zeleň zatravnění	731 m ² x 300,- =	219000,-
	alej menších dřevin	24 ks x 13000,- =	312000,-
-	posílení trafostanice	100 kW	ČEZ distribuce
-	NN elektrické rozvody	324 m	ČEZ distribuce
-	plynovodní rozvody	0 m x 3500,- =	0,-
-	veřejné osvětlení - rozvody	0 m x 800,- =	0,-
-	veřejné osvětlení - svítidla	0 ks x 20000,- =	0,-
-	spojové vedení - rozvody		poskytovatelé
-	spojové vedení - přeložka	50 m x 1000,- =	50000,-
-	vodovodní rozvody	285 m x 4000,- =	1140000,-
-	kanalizace dešťová – zasakovací bloky	7 ks x 80000,- =	560000,-
-	kanalizace splašková	258 m x 7000,- =	1806000,-
-	sdířený výkop výše uvedených inženýrských sítí	započten v ceně jednotlivých sítí	
	Celkem		8229000,-Kč
-	stavba vícebytových rodinných domů	6 ks	8000000,- Kč

I ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚS A POČTU VÝKRESŮ K NÍ PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Územní studie ÚS.5 Liberec – lokalita Vratislavice n/N – Na Vrších obsahuje:

- 18 stran textu návrhu
- 3 strany textu odůvodnění
- 6 výkresů grafické části formátu A3

ODŮVODNĚNÍ

J SOULAD SE ZADÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

Pořízení územní studie ÚS.5 Liberec – lokalita Vratislavice n/N – Na Vrších je vyvoláno potřebou umístění nové individuální zástavby v pohledově exponované lokalitě při sladění zájmů soukromých vlastníků pozemků se zájmy Statutárního města Liberec na dosažení průběžné i konečné kvality celkové koncepce lokality.

Požadavek na prověření lokality územní studií formálně vzešel z nového ÚP Liberec s ohledem na to, že výměra rozvojových ploch Z.5.49.BO.1.15.70.p a Z.5.50. BO.1.15.70.p přesahuje 1 ha.

Pro zpracování územní studie vytvořil Odbor územního plánování – oddělení úřadu územního plánování Magistrátu města Liberec v červnu 2023 zadání – zpracovatel Ing. Zuzana Kučerová. Požadavky zadání jsou beze zbytku splněny.

Studie řeší plochu pro bydlení individuálního charakteru z hlediska způsobu zastavění, úprav sítě místních komunikací pro dopravní obsluhu objektů i dopravní napojení na stávající širší komunikační kostru, veřejná prostranství, technickou infrastrukturu a zeleň.

Zástavba lokality je řešena komplexně s požadavkem na územně technická a organizační opatření nezbytná k dosažení optimálního uspořádání a využití území a zabezpečení trvalého souladu přírodních, krajinných, civilizačních a kulturních hodnot v území.

Je dosaženo sladění dělení lokality na stavební pozemky a veřejná prostranství z hlediska zájmů vlastníka s celoměstským zájmem na stanovení koncepce atraktivní lokality v okrajové poloze vč. zajištění prostupnosti území.

VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Je respektováno dle Zadání, zahrnuje rozvojové plochy Z.5.49.BO.1.15.70.p a Z.5.50. BO.1.15.70.p a mezilehlá veřejná prostranství.

Řešení studie bylo od samého počátku koordinováno s realizací RD na stavebním pozemku p.č.2933/5 probíhající podle pravomocného stavebního povolení.

CÍLE ÚZEMNÍ STUDIE

Jsou respektovány návrhem optimálního podrobného řešení lokality na základě provedené analýzy.

POŽADAVKY NA VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Jsou respektovány návrhem umístění výhradně rodinných domů vycházejícím z prověřené typologie zástavby a základních regulačních podmínek ÚPL.

Byly prověřeny požadavky na veřejná prostranství, občanské vybavení a ochranu přírody a krajiny.

Požadavky na návrh dopravy a technické infrastruktury byly bez zbytku splněny.

Je zpracován návrh etapizace i ekonomické zhodnocení projektu.

POŽADAVKY NA OBSAH ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Požadovaný obsah a struktura textové části je respektován. V grafické části je po dohodě s pořizovatelem vypuštěno grafické znázornění analytické části vzhledem k jednoduchému stavu řešeného území – sporadicky obdělávané louky svažující se k severu ke stávající zástavbě RD. Limity území jsou obsaženy v Hlavním výkresu.

K SOULAD S DALŠÍMI ÚPP A ÚPD

ÚPL

Nově platný územní plán Liberec z roku 2022 (ÚPL) v řešeném území územní studie ÚS.5 Liberec – lokalita Vratislavice n/N – Na Vrších navrhuje doplnění širšího zájmového území rozvojovými zastavitelnými plochami bydlení všeobecného Z.5.49.BO.1.15.70.p a Z.5.50.BO.1.15.70.p pro výstavbu rodinných domů.

Rozvojová lokalita je v současné době tvořena zemědělsky nevyužívanou půdou (TTP) a částečně postupně zarůstá sukcesní zelení.

Podrobnost řešení lokality jde nad rámec platného ÚPL, jehož koncepci v dílčích částech upřesňuje tak, aby byl předem ujasněn postup projektové přípravy individuálních investičních záměrů na jednotlivých pozemcích.

Z upřesnění koncepce územní studie nevyplývá k dosažení optimálního využití a uspořádání území potřeba úpravy dílčích regulačních prvků závazné části platného ÚPL. Proto Územní studie ÚS.5 Liberec – lokalita Vratislavice n/N – Na Vrších může po vložení do evidence soužit jako podklad pro rozhodování v území.

ZÚR LK

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

Ze ZÚR LK a její 1.Aktualizace (2021) pro řešené území nevyplývají žádné specifické požadavky. Zajištění nových rozvojových ploch pro bydlení navržené v ÚPL a rozpracované v územní studii ÚS.5 je obecně v souladu s koncepcí rozvojové oblasti Liberec stanovené v ZÚR LK.

Řešené území nezasahuje do ploch nadregionálních a regionálních prvků ÚSES ani koridorů nadřazené dopravní a technické infrastruktury navržené v této dokumentaci. Studie neřeší aktivity přesahující hranici řešeného území platného ÚPL.

PÚR

V Politice územního rozvoje ČR (PÚR ČR) ve znění aktualizací 1 – 6 je území města Liberec 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.

CÍLE A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Studie podrobnou organizací rozšiřovaných zastavitelných ploch v území navazujícím na příměstskou krajinu v návaznosti na zastavěné území dynamicky se rozvíjející městské části Vratislavice nad Nisou – integrální součásti krajského 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 změnou účelného využití a prostorového uspořádání území, stanovením parcelace v návaznosti na vymezení veřejných prostranství zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

Studie vymezením stavebních regulačních čar v návaznosti na stanovení parcelace 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 koncentrací bydlení ve vazbě na zastavěné území chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti.

S ohledem na to studie respektuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy jsou

vymezeny na podkladě ÚPL s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

STAVEBNÍ ZÁKON

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

POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Studie je zpracována v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

SOULAD S DALŠÍMI DOKUMENTY

Manuál veřejných prostranství pro město Liberec

Při zpracování územní studie byl, pokud to bylo v této projekční etapě relevantní, respektován „Manuál veřejných prostranství pro město Liberec – městské povrchy – KAM, 2021“, jehož požadavky a doporučení budou využity i v dalších fázích projektové přípravy.

Zásady SML pro výstavbu ve městě

Při zpracování územní studie byly, pokud to bylo v této projekční etapě relevantní, respektovány „Zásady SML pro výstavbu ve městě – KAM, 2021“, jejichž požadavky a doporučení budou využity i v dalších fázích projektové přípravy.

Zásady statutárního města Liberec pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury

Zásady statutárního města Liberec pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury počítají s uzavíráním smluvních vztahů s investory až ve fázi architektonické studie nebo DUR, kdy je záměr dostatečně konkretizován.

V takovém případě je možné budoucí investory pouze předběžně upozornit, že při komerční výstavbě RD v dané lokalitě by při prosazovaném započtení maximální výtěžnosti řešeného území hradili příslušný příspěvek.

V případě, kdy majitelé dotčených pozemků přistoupí k iniciační až kompletní výstavbě infrastruktury a následnému rozprodeji připravených stavebních pozemků pro výstavbu RD pro vlastní potřebu stavebníků, „Zásady“ nepočítají s příspěvkem na výstavbu RD, stanoví však parametry pro příspěvek za budování infrastruktury řešeného území.

STANOVISKA PŘÍSLUŠNÝCH SPRÁVCŮ SÍTÍ

Pro zpracování územní studie byly vedle podkladů ÚAP ORP Liberec 2022 poskytnutých pořizovatelem využity informace jednotlivých správců technické infrastruktury o existenci a využitelnosti jednotlivých inženýrských sítí v lokalitě.

Tato korespondence je s ohledem na její rozsah archivována u zpracovatele územní studie a předána pořizovateli pouze jako součást elektronického vyhotovení územní studie.