

**IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE**

Akce:	Územní studie <b>Vratislavice nad Nisou</b> <b>lokalita Sladovnická-Donská</b> (v textu též studie, Sladovnická-Donská)
Fáze:	Čistopis
Pořizovatel:	Magistrát města Liberec Odbor hlavního architekta, oddělení územního plánování Nám. Dr. E. Beneše 1, 460 59 Liberec 1
Objednatel:	Městský obvod Vratislavice nad Nisou Tanvaldská 50 463 11 Liberec
Zhotovitel:	Ing. arch. Plašil Fučíkova 137/10, 460 01 Liberec 5
Číslo zakázky zhotovitele:	2015_05
Číslo zakázky objednatele:	
Datum zpracování:	03/2016

**AUTORSKÝ KOLEKTIV**

Vedoucí projektant	Ing. arch. Jiří Plašil
Zodpovědný projektant	Ing. arch. Jiří Plašil
spolupráce	Ing. arch. Ondřej Plašil
Dopravní infrastruktura	Ing. Milan Koloušek
Energetická infrastruktura	Ing. Josef Koblle
Vodohospodářská infrastruktura	Ing. Leoš Slavík

<b>OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI</b>		
<b>NÁVRH</b>		
	Kapitola	Strana
<b>A</b>	<b>Návrh urbanistické koncepce</b>	<b>3</b>
<b>B</b>	<b>Regulativy plošného a prostorového uspořádání</b>	<b>6</b>
<b>C</b>	<b>Návrh řešení dopravní infrastruktury</b>	<b>12</b>
<b>D</b>	<b>Návrh řešení technické infrastruktury</b>	<b>15</b>
<b>E</b>	<b>Návrh řešení OV, veřejných prostranství a veřejné zeleně</b>	<b>20</b>
<b>F</b>	<b>Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření</b>	<b>21</b>
<b>G</b>	<b>Etapizace, zásady organizace výstavby</b>	<b>22</b>
<b>H</b>	<b>Návrh lhůt aktualizace</b>	<b>23</b>
Textová část návrhu územní studie obsahuje 23 stran textu		
<b>ODŮVODNĚNÍ</b>		
	Kapitola	Strana
<b>I</b>	<b>Vymezení řešeného území</b>	<b>24</b>
<b>J</b>	<b>Specifické charakteristiky řešeného území</b>	<b>25</b>
<b>K</b>	<b>Vazby řešeného území na širší okolí</b>	<b>26</b>
<b>L</b>	<b>Limity využití území</b>	<b>27</b>
<b>M</b>	<b>Soulad s ÚPD Liberec a dalšími dokumenty</b>	<b>28</b>
<b>N</b>	<b>Vyhodnocení splnění zadání</b>	<b>30</b>
<b>O</b>	<b>Vyhodnocení důsledků řešení na ŽP, ZPF a PUPFL</b>	<b>31</b>
<b>P</b>	<b>Stanoviska příslušných správců sítí</b>	<b>31</b>
Textová část odůvodnění územní studie obsahuje 8 stran textu		

<b>OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI</b>		
	Výkres	Měřítko
<b>1</b>	<b>Situace širších vztahů</b>	<b>1:5000</b>
<b>2</b>	<b>Komplexní urbanistický návrh vč. dopravy a regulací</b>	<b>1:1000</b>
<b>3</b>	<b>Výkres koordinace inženýrských sítí</b>	<b>1:1000</b>
<b>4</b>	<b>Výkres VPS, VPO, asanační a etapizace</b>	<b>1:1000</b>
Grafická část územní studie obsahuje 4 výkresy formátu „A2“		

## NÁVRH

### A NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE

Lokalita Sladovnická-Donská je koncepčně řešena v přímé vazbě na lokalitu Tanvaldská na protější straně ulice Tanvaldké, tvořící jeden z hlavních kompozičních vstupů do města Liberce a jeho Městského obvodu Vratislavice nad Nisou z komunikace I/14.

Jako významný uzlový bod městské kompozice bude lokalita využita pro bydlení různých forem a občanské vybavení v souladu s podmínkami využití ploch. Jsou navrženy regulační podmínky umožňující vytvoření rozmanité městské zástavby včetně veřejného prostoru s dostatkem veřejné zeleně.

Lokalita je s ohledem na svou polohu řešena komplexně s ohledem na cíl dosažení optimálního využití pro bydlení s doplněním občanského vybavení v blízkosti dosud opomíjeného hlukově exponovaného uzlového bodu městského organismu.

Vzhledem k charakteru území je podstatná část lokality využita pro bydlení v bytových domech smíšené funkce (s občanským vybavením v parteru) do 3 NP, hlavní část pak pro bydlení v rozmanitých formách malých obytných domů do 2 NP – podle vymezení parcelace a návazností na stávající zástavbu od samostatně stojících nebo skupinových (řadových) rodinných domů po malé bytové domy obdobných prostorových charakteristik.

Návrh zástavby usiluje o dotvoření „městskosti“ Tanvaldské ulice na její severovýchodní straně při respektování spíše venkovského charakteru její stávající zástavby.

Těžiště nové městské zástavby se odvíjí od Sladovnické ulice, kde intenzita zástavby klesá od stávajícího areálu SČVK na její jihovýchodní straně, přes navržené lineární protažení lokálního centra s podélným veřejným prostranstvím a domy smíšené funkce na její severozápadní straně, kompaktní formy čistě obytné zástavby ve středu lokality až po rozvolněnou zástavbu RD na severním okraji lokality po obou stranách Donské ulice v návaznosti na stávající obytnou zástavbu obdobného charakteru.

Lokalita je rozdělena na víceméně pravidelné uliční bloky navržené rozmanité zástavby vycházející ze stávající uliční kostry a svažitého terénu.

Díky nadstandardnímu zatížení lokality ochrannými pásmy tras technické infrastruktury dochází k místní deformaci pravidelných stavebních bloků, které je využito k vytvoření přirozených veřejných prostranství.

Výšková hladina RD a malých bytových domů je jednotně stanovena 10 m, odstupy od uličních čar na stranách vjezdů na pozemky minimálně 6,0 m (předprostor před vraty garáže), na stranách bez vstupů 3 m, předpokládaná kompozice pravidelná s důrazem na vytváření spíše uličních front než vnitřních mikroprostorů.

Výšková hladina BD (domů smíšené funkce) je jednotně stanovena 13 m, odstupy od uličních čar min 5,0 m, v návaznosti na hlavní veřejné prostranství 0 m, předpokládaná kompozice bloková s důrazem na vytváření vnitřních mikroprostorů a prostorů veřejných prostranství.

Výšková hladina nově navržených objektů OV je stanovena 7 m, odstupy od uličních čar 0 m v vztahu k veřejným prostranstvím, předpokládaná kompozice kompaktní bloková s důrazem na vytvoření prostoru poloveřejného prostranství.

Studie vymezuje 33.080 m<sup>2</sup> rozvojových ploch pozemků pro bydlení (B) s kapacitou cca 24 nových bytových jednotek v samostatně stojících RD a 75 nových bytových jednotek ve skupinových RD resp. malých bytových domech, 4.950 m<sup>2</sup> rozvojových ploch pozemků pro bydlení v BD smíšené funkce (C) s kapacitou cca 60 nových bytových jednotek a 1.000 m<sup>2</sup> CUP občanského vybavení a 1.905 m<sup>2</sup> rozvojových ploch pozemků pro OV s kapacitou cca 1.000 m<sup>2</sup> CUP.

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, které se promítnou do návrhu nového ÚP Liberec:

## **PŘEHLED PLOCH**

### **PLOCHY STABILIZOVANÉ**

Jsou označeny novou nezávislou číselnou řadou.

1.B.10.25.60 – vymezena v souladu s ÚPML při zohlednění a postupného naplňování jeho koncepce.

2.B.10.15.70 – vymezena v souladu s ÚPML při zohlednění a postupného naplňování jeho koncepce.

3.B.10.20.60 – vymezena v souladu s ÚPML při zohlednění a postupného naplňování jeho koncepce.

4.B.10.25.50 – vymezena v souladu s ÚPML při zohlednění a postupného naplňování jeho koncepce.

5.O.13.50.25 – vymezena oproti ÚPML s funkčním využitím, které umožní sladit skutečnou náplň plochy s jejím budoucím začleněním do lokálního centra.

### **PLOCHY ROZVOJOVÉ – NÁVRHOVÉ**

Jsou označeny číselnou řadou vycházející z číslování rozvojových ploch návrhu nového ÚP Liberec.

1.B.10.30.50 – vymezena oproti ÚPML jako rozvojová (nikoli stabilizovaná) plocha shodné funkce při zohlednění upřesnění vymezení (vyčlenění) ploch komunikací a veřejných prostranství.

4.66a.C.13.50.30 – vymezena v souladu s ÚPML při zdůraznění podílu obslužné funkce parteru a zohlednění upřesnění vymezení (vyčlenění) ploch komunikací a veřejných prostranství.

4.66b.C.13.50.30 – vymezena v souladu s ÚPML při zdůraznění podílu obslužné funkce parteru a zohlednění upřesnění vymezení (vyčlenění) ploch komunikací a veřejných prostranství.

4.66c.O.7.40.0 – vymezena v souladu s ÚPML při převážení obslužné funkce parteru a zohlednění upřesnění vymezení (vyčlenění) ploch komunikací a veřejných prostranství.

4.23a.B.10.25.60 – vymezena v souladu s ÚPML při využití podílu z celkové plochy pro umístění nízkopodlažních forem a zohlednění upřesnění vymezení (vyčlenění) ploch komunikací a veřejných prostranství.

4.23b.B.10.25.60 – vymezena v souladu s ÚPML při využití podílu z celkové plochy pro umístění nízkopodlažních forem a zohlednění upřesnění vymezení (vyčlenění) ploch komunikací a veřejných prostranství.

4.23c.B.10.25.60 – vymezena v souladu s ÚPML při zohlednění upřesnění vymezení (vyčlenění) ploch komunikací a veřejných prostranství.

4.23d.B.10.35.50 – vymezena v souladu s ÚPML při zohlednění upřesnění vymezení (vyčlenění) ploch komunikací a veřejných prostranství.

4.23e.B.10.35.50 – vymezena v souladu s ÚPML při zohlednění upřesnění vymezení (vyčlenění) ploch komunikací a veřejných prostranství.

4.23f.B.10.30.50 – vymezena v souladu s ÚPML při zohlednění upřesnění vymezení (vyčlenění) ploch komunikací a veřejných prostranství.

4.23g.B.10.25.50 – vymezena v souladu s ÚPML při zohlednění upřesnění vymezení (vyčlenění) ploch komunikací a veřejných prostranství.

4.23h.B.10.20.60 – vymezena v souladu s ÚPML při využití podílu z celkové plochy pro umístění nízkopodlažních forem a zohlednění upřesnění vymezení (vyčlenění) ploch komunikací a veřejných prostranství.

4.23i.B.10.20.60 – vymezena v souladu s ÚPML při zohlednění upřesnění vymezení (vyčlenění) ploch komunikací a veřejných prostranství.

4.23j.B.10.20.60 – vymezena v souladu s ÚPML při zohlednění upřesnění vymezení (vyčlenění) ploch komunikací a veřejných prostranství.

4.22a.B.10.20.60 – vymezena v souladu s ÚPML při zohlednění upřesnění vymezení (vyčlenění) ploch komunikací a veřejných prostranství.

4.22b.B.10.20.60 – vymezena v souladu s ÚPML při zohlednění upřesnění vymezení (vyčlenění) ploch komunikací a veřejných prostranství.

Tab.: Plochy stabilizované

Regulační blok	funkce	výměra m <sup>2</sup>	Kapacita stav/návrh	výška.Kn.Kz
1	Plochy pro bydlení v RD (B)	2.255	1 BJ / 2 BJ	10.25.60
2	Plochy pro bydlení v RD (B)	10.590	5 BJ / 4 BJ	10.15.70
3	Plochy pro bydlení v RD (B)	6.659	6 BJ / 0 BJ	10.20.60
4	Plochy pro bydlení v RD (B)	1.188	1 BJ / 0 BJ	10.25.50
5	Plochy občanského vybavení (O)	3.282	1 BJ + 1.400 m2 CUP	13.50.25
<b>Celkem</b>	<b>Plochy bydlení v RD (B)</b>	<b>20.692</b>	<b>13 BJ / 6 BJ</b>	
	<b>Plochy občanského vybavení (O)</b>	<b>3.282</b>	<b>1 BJ + 1.400 m2 CUP</b>	

Tab.: Plochy rozvojové – návrhové

Regulační blok	funkce	výměra m <sup>2</sup>	kapacita	výška.Kn.Kz
1	Plochy bydlení v RD i BD (B)	1.692	5 BJ	10.30.50
4.66a.C	Plochy bydlení v BD smíšené funkce (C)	2.490	30 BJ + 500 m2 CUP	13.50.30
4.66b.C	Plochy bydlení v BD smíšené funkce (C)	2.460	30 BJ + 500 m2 CUP	13.50.30
4.66c.O	Plochy občanského vybavení (O)	1.905	1.000 m2 CUP	7.40.0
4.23a.B	Plochy bydlení v RD i BD (B)	3.467	15 BJ	10.25.60
4.23b.B	Plochy bydlení v RD i BD (B)	3.164	12 BJ	10.35.50
4.23c.B	Plochy bydlení v RD i BD (B)	2.807	12 BJ	10.35.50
4.23d.B	Plochy bydlení v RD i BD (B)	2.705	12 BJ	10.35.50
4.23e.B	Plochy bydlení v RD i BD (B)	2.591	12 BJ	10.35.50
4.23f.B	Plochy bydlení v RD i BD (B)	1.567	6 BJ	10.30.50
4.23g.B	Plochy bydlení v RD i BD (B)	2.172	5 BJ	10.25.50
4.23h.B	Plochy bydlení v RD (B)	2.545	3 BJ	10.20.60
4.23i.B	Plochy bydlení v RD (B)	3.067	4 BJ	10.20.60
4.23j.B	Plochy bydlení v RD (B)	1.339	2 BJ	10.20.60
4.23k.B	Plochy bydlení v RD i BD (B)	1.392	6 BJ	10.30.50
4.22a.B	Plochy bydlení v RD (B)	2.795	3 BJ	10.20.60
4.22b.B	Plochy bydlení v RD (B)	1.777	2 BJ	10.20.60
<b>Celkem</b>	<b>Plochy bydlení (B)</b>	<b>33.080</b>		
	<b>Plochy bydlení v BD smíšené funkce (C)</b>	<b>4.950</b>	<b>159 BJ+1.000 m2 CUP</b>	
	<b>Plochy občanského vybavení (O)</b>	<b>1.905</b>	<b>1.000 m2 CUP</b>	

## B REGULATIVY PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

### 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. dopravy a regulací (2),
- funkční využití upřesněné oproti agregovaným plochám ÚP a vztažené k tomuto regulačnímu (uličnímu) bloku je dané 2. znakem regulačního kódu a platí pro něj následující vymezení:

Studie navrhuje členění funkčních ploch v souladu s návrhem nového ÚP:

### PLOCHY ZASTAVITELNÉ

PLOCHY BYDLENÍ	B
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	
<b>HLAVNÍ VYUŽITÍ</b>	
trvalé bydlení - rodinné domy	
<b>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b>	
areálové komunikace, zeleň, zařízení denní rekreace	
<b>PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b>	<p><b>obecné podmínky:</b> prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hlediska:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>významu v širším území</li> <li>narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení</li> <li>charakteru a kapacity napojení na infrastrukturu</li> <li>vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů</li> </ul> <p><b>specifické podmínky:</b></p>
provozovny drobné/řemeslné výroby a služeb	souvisí bezprostředně s hlavní obytnou funkcí
provozovny občanského vybavení	souvisí bezprostředně s hlavní obytnou funkcí
samostatné skleníky	součást zahrad
liniové stavby tech. infrastruktury nadřazených systémů	s provozem města
oplocení	
<b>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b>	
zejména využití, u kterého existuje riziko, že: naruší pohodu bydlení a kvalitu prostředí plochy bydlení	

PLOCHY BYDLENÍ V BD SMÍŠENÉ FCE	C
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	
<b>HLAVNÍ VYUŽITÍ</b>	
bydlení – zejména domy smíšené funkce	
<b>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b>	
ubytování - zejména hotely, hostely, penziony	
provozovny občanského vybavení	
<b>PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b>	<p><b>obecné podmínky:</b> prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hlediska:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>významu v širším území</li> <li>narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení</li> <li>charakteru a kapacity napojení na infrastrukturu</li> <li>vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů</li> </ul> <p><b>specifické podmínky:</b></p>
dopravní vybavení- zejména veřejná parkoviště	
stavby a zařízení pro reklamu	
liniové stavby tech. infrastruktury nadřazených systémů	souvisí bezprostředně s provozem města
oplocení	
<b>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b>	
zejména využití, u kterého existuje riziko, že: naruší pohodu bydlení a kvalitu prostředí plochy smíšené centrální	

<b>PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ</b>	<b>O</b>
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	
<b>HLAVNÍ VYUŽITÍ</b>	
<b>obslužné funkce</b> – zejména předškolní a školní výchova, sport, sociální a zdravotní služby, komerční služby, stravování, veřejná správa, bezpečnost, zábavní aktivity	
<b>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b>	
-	
<b>PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b>	<p><b>obecné podmínky:</b> 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><b>specifické podmínky:</b></p>
<b>obslužné funkce</b> - obchodní prodej	max. 500 m <sup>2</sup> CUP provozní plochy
<b>dopravní vybavení</b> - zejména veřejná parkoviště	
<b>stavby a zařízení pro reklamu</b>	
<b>liniové stavby tech. infrastruktury nadřazených systémů</b>	souvisí bezprostředně s provozem města
<b>oplocení</b>	
<b>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b>	
<b>zejména využití, u kterého existuje riziko, že:</b> naruší kvalitu prostředí plochy občanského vybavení	

<b>PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY-SILNIČNÍ</b>	<b>M</b>
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	
<b>HLAVNÍ VYUŽITÍ</b>	
<b>silniční doprava</b> – zejména silnice III. třídy, hlavní obslužné komunikace	
<b>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b>	
<b>dopravní vybavení</b> - zejména přílehlá parkoviště	
<b>liniové stavby technické infrastruktury</b>	
<b>PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b>	<p><b>obecné podmínky:</b> 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><b>specifické podmínky:</b></p>
-	
<b>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b>	
<b>zejména využití, u kterého existuje riziko, že:</b> 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	

<b>PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY-VYBAVENÍ</b>	<b>G</b>
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	
<b>HLAVNÍ VYUŽITÍ</b>	
<b>dopravní vybavení</b> - zejména veřejná parkoviště u významných staveb a zařízení	
<b>zařízení pro zajištění provozu VDO sektorového a městského významu</b> – zastávky VDO	
<b>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b>	
-	
<b>PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b>	<p><b>obecné podmínky:</b> 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><b>specifické podmínky:</b></p>
-	
<b>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b>	
<p><b>zejména využití, u kterého existuje riziko, že:</b> 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>	

<b>PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ</b>	<b>P</b>
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	
<b>HLAVNÍ VYUŽITÍ</b>	
<b>silniční doprava</b> - zejména místní komunikace II., III. třídy	
<b>bezmotorová doprava, shromažďování</b> - zejména místní komunikace IV. třídy, návsi, náměstí	
<b>veřejná zeleň</b>	
<b>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b>	
<b>dopravní vybavení</b> - zastávky VDO, vyhrazená parkoviště OA	
<b>liniové stavby technické infrastruktury</b>	
<b>PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b>	<p><b>obecné podmínky:</b> 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><b>specifické podmínky:</b></p>
<b>občanské vybavení</b> - zejména kultura, sport, stravování, bezpečnost, výstavnictví, zábavní aktivity	slouží bezprostředně k zajištění hlavního využití dané plochy
<b>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b>	
<p><b>zejména využití, u kterého existuje riziko, že:</b> 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</p>	



**PLOCHY NEZASTAVITELNÉ**

<b>PLOCHY SÍDELNÍ ZELENĚ</b>	<b>Z</b>
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	
<b>HLAVNÍ VYUŽITÍ</b>	
<b>extenzivně upravená veřejně přístupná pobytová zeleň</b> – pobytové louky, víceúčelová nekrytá přírodní hřiště bez zvláštního vybavení	
<b>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b>	
<b>doprovodná a ochranná zeleň tvořící nedílnou součást celoměstského systému</b> - zejména podél komunikací, umožňující dopravní připojení přiléhajících ploch	
<b>PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b>	<p><b>obecné podmínky:</b> 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><b>specifické podmínky:</b></p>
<b>intenzivně upravená rekreační zeleň</b> – parkové úpravy krajinářského charakteru se zvýšeným zastoupením staveb pro rekreační a sportovní činnosti, dětská hřiště, běžecké a jezdecké a jiné nemotoristické areály <b>zajištění rekreačního využití zeleně</b> - zejména pódia <b>přístřešky</b> - pro obsluhu, občerstvení a hygienu	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
<b>liniové stavby technické infrastruktury nadřazených systémů</b>	souvisí bezprostředně s provozem města nenaruší krajinný ráz
<b>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b>	
<b>zejména využití, u kterého existuje riziko, že:</b> naruší kvalitu prostředí plochy sídelní zeleně naruší celistvost a funkčnost plochy sídelní zeleně	

**PROSTOROVÉ REGULATIVY****OBECNÉ REGULATIVY**

Územní studie řeší umístění staveb (jednotlivých objektů) v rámci stavebních a regulačních čar, vlastní tvar objektů znázorněný orientačně ve výkresu Komplexní urbanistický návrh vč. dopravy a regulací (2) je pouze doporučenou možností naplnění obecných regulativů, vždy se však požaduje, aby řešení uličního (regulačního) bloku mělo jednotný charakter vč. odpovídajících vazeb na sousední bloky.

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

- členění řešeného území je oproti ÚP upřesněno na uliční (regulační) bloky, které jsou od veřejných prostranství odděleny **uličními čarami** definujícími hranice uličního (regulačního) bloku, uliční čára rovněž definuje umístění potenciálního oplocení,
- k uličnímu (regulačnímu) bloku – nikoliv jednotlivému pozemku – jsou vztaženy regulační parametry popsané kódy, definujícími funkční využití, maximální výšku v metrech, maximální koeficient zastavění nadzemními stavbami  $K_n$ , minimální koeficient zeleně  $K_z$ , výměru bloku a kapacita danou počtem bytových jednotek v RD i BD nebo  $m^2$  celkové užitkové plochy objektů,
- stavby mohou být v rámci uličního (regulačního) bloku umístěny pouze na části vymezené stavební **regulační čarou**,
- **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,

- minimální výměra pozemků pro výstavbu se s ohledem na stávající parcelaci a požadovanou rozmanitost urbanistické kompozice nestanoví,
- odstupové vzdálenosti RD od uličních čar na stranách vjezdů na pozemky je minimálně 6,0 m (předprostor před vraty garáže), v ostatních případech 3 m, odstupové vzdálenosti BD od uličních čar je minimálně 5 m, resp 0 m ve vztahu k hlavnímu veřejnému prostranství, odstupové vzdálenosti mezi RD, BD resp. bloky řadových domů budou minimálně 7 m s ohledem na dosažení kompaktní zástavby,
- výměra části regulačního bloku (přiměřeně i pozemku), která může být zastavěna nadzemními stavebními objekty, je stanovena koeficientem Kn daným 4. znakem regulačního kódu,
- výměra části regulačního bloku (přiměřeně i pozemku), která musí být zachována jako zeleň, je stanovena koeficientem Kz daným 5. znakem regulačního kódu,
- výměra části regulačního bloku (přiměřeně i pozemku), zbývající do 100% může být zpevněna komunikacemi apod.,
- objem staveb vyplývá z výměry pozemku, koeficientu Kn, a výšky v metrech dané 3. znakem regulačního kódu,
- oplocení směrem do veřejného prostranství bude vysoké max. 1,4 m s podezdívkou výšky max. 0,45 m, materiálové ztvárnění s průhledností min 20% (nevztahuje se na živé ploty),
- při návrhu staveb je nutno citlivě zohlednit terénní konfiguraci, výstavbou nesmí dojít k narušení hydrologických a odtokových poměrů území,
- navržené stavební objekty budou umísťovány v dostatečné vzdálenosti od stávajících hodnotných vzrostlých solitérních dřevin a soukromé zahrady RD budou doplněny o další solitéry a skupiny dřevin v návaznosti na původní porosty,
- podél navržených komunikací bude doplněna výsadba drobných dřevin a keřových porostů nekolidující s ochrannými pásmy nadřazené infrastruktury resp. s uložením místních inženýrských sítí,
- pro rozvoj systému sídelní zeleně se sleduje ukazatel ploch veřejné zeleně v návaznosti na plochy bydlení 2,0 m<sup>2</sup> na každou osobu bydlící v dané lokalitě – lze uspokojit na veřejných prostranstvích,
- odstavování osobních automobilů na plochách bydlení bude řešeno na vlastním pozemku, garáže budou součástí rodinného domu nebo samostatné přistavěné k rodinnému domu, u bytových domů a objektů OV budou řešeny v 1.NP nebo 1.PP s využitím sklonitého terénu,
- parkování návštěvníků lokality je možné na vlastních pozemcích nebo na vymezených stanovištích dopravně zklidněných komunikací,
- stanoviště popelnic budou na hraně vlastního pozemku nebo na vymezených stanovištích dopravně zklidněných komunikací, umístění stanoviště pro sběr tříděného odpadu se předpokládá ve vazbě na hlavní veřejné prostranství u potenciální zastávky MHD,
- určujícímu typu zástavby se musí svým charakterem přizpůsobit i stavby určené pro jiné přípustné činnosti (např. přístřešky pro uskladnění nářadí), které budou umístěny v zadní části pozemků, ne směrem do hlavního uličního prostoru,
- výška a hmota objektů bude respektovat okolní zástavbu, nepřijatelné jsou výškové a hmotové dominanty narušující architektonický charakter území a významné průhledy.

## **SPECIFICKÉ REGULATIVY**

### **Bytové domy, řadové rodinné domy**

- minimální výměra pozemků pro výstavbu se s ohledem na stávající parcelaci a požadovanou rozmanitost urbanistické kompozice nestanoví,
- maximální počet řadových domů v jednom souvislém celku je 6 RD.

### **Samostané rodinné domy**

- minimální výměra pozemků pro výstavbu se s ohledem na stávající parcelaci a požadovanou rozmanitost urbanistické kompozice nestanoví,

**Objekty občanského vybavení**

- Koeficient zastavění všemi nadzemními stavbami bude maximálně 50% s ohledem na podrobné vyčlenění nezastavitelné části do ploch veřejných prostranství.

**Společné regulativy**

- tvar stavebních objektů se podrobněji definuje s tím, že objekty v jednotlivých uličních (regulačních) blocích musí mít jednotný charakter určený takto:

sklon sedlových střech  $40^{\circ}$  –  $45^{\circ}$ , pultových střech  $10^{\circ}$  –  $15^{\circ}$  vč. jednotné barevnosti krytiny nebo plochou střechu,

orientaci podélné osy resp. hřebene střechy rovnoběžně nebo kolmo na vrstevnice resp. uliční čáru,

nepřípustnost výrazných barevných odstínů omítek, nevztahuje se na povrchy z přírodních materiálů v přirozeném ztvárnění,

vyloučeny jsou srubové stavby všech typů, které jsou v místním prostředí cizorodým a nesourodým prvkem,

vyloučeny jsou RD typu „bungalov“ s 1 NP a šikmou střechou o sklonu menším než  $40^{\circ}$ , které jsou v místním prostředí cizorodým a nesourodým prvkem.

**Úpravy po projednání**

- Z plochy 4.23f.B byla oddělena část 4.23.k s ohledem na dotčení rozdílného vlastnictví. Tím je umožněno v obou samostatných regulačních blocích navrhnout rozdílný charakter stavebních objektů při zachování obecného principu orientačního charakteru znázorněné zástavby při požadavku na jednotný charakter v každém z bloků a nepřekročitelnosti stanovených regulativů.

## C NÁVRH ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Lokalita Sladovnická - Donská je poměrně jasně vymezena prvky vyšší dopravní kostry vedenými po jejím obvodu – na JZ straně sběrná komunikace Tanvaldská (silnice III/29024), na JV straně úsek ulice Sladovnické navrhovaný v novém ÚP až po odbočku severním směrem k lokalitě Na Lukách jako hlavní obslužná komunikace propojující po obvodu kompaktního města ulice Tanvaldskou a Kunratickou, na SV straně úsek ulice Sladovnické zachovávaný jako obslužná komunikace v návaznosti na ulici Donská.

Pouze SZ okraj lokality netvoří komunikace, ale rozptýlená zástavba ulice Donské. S ohledem na terénní konfiguraci a z ní vyplývající způsob stávající okolní zástavby není z těchto vyšších komunikací vyveden systém místních komunikací, na který by bylo možno a záhodno při koncepci lokality navázat. Nové místní jsou proto navrženy ve víceméně pravidelném rastru, který kromě vlastního napojení nových i stávajících stavebních objektů umožní žádoucí restrukturalizaci místní dopravy při principiálním řešení odpovídajícího napojení na základní dopravní kostru vč. možnosti výhledového napojení lokality na MHD.

### ŠIRŠÍ VZTAHY

Z hlediska širších vztahů je řešené území komunikačně napojené především na městskou sběrnou komunikaci Tanvaldská, sloužící jako „přivaděč“ dopravy od MÚK se silnicí I/14 na jižním okraji sousední lokality Tanvaldská, severním směrem k centru Liberce a jižním směrem k centru městské části Vratislavice nad Nisou.

### DOPRAVNÍ SÍŤ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Dopravní kostra dosud nezastavěného území je tvořena třemi novými dopravně zklidněnými komunikacemi propojujícími rovnoběžně s ulicí Tanvaldskou v souladu s konfigurací terénu ulice Sladovnickou a Donskou.

Nově navržené komunikace jsou šířkově uspořádány tak, aby splnily minimální podmínku na prostor místní komunikace 8,0 m při obousměrném uspořádání. Z toho je hlavní dopravní prostor 5,5 m, návrhová rychlost 20 - 30 km/h – režim „obytné ulice“.

Dosud oboustranně neobestavěný úsek ulice Donské bude rozšířen stejným způsobem, což umožní vytvoření místních okruhů s požadovanými parametry. To umožní potlačit dopravní význam oboustranně obestavěného úseku ulice Donské na severu i jejího nežádoucího přímého dopravního napojení do ulice Tanvaldské na jihu zařazením příslušného úseku do bezmotorových komunikací.

Veškerá obslužná doprava pak bude do území vstupovat po komunikacích se snižujícím se dopravním významem – sběrná Tanvaldská – (hlavní) obslužná Sladovnická – obytné komunikace.

Obytné ulice jsou navrženy bez vymezeného chodníku, s pásy doprovodné zeleně pro uložení inženýrských sítí, umístění vystřídáných parkovacích stání a osazení dřevin resp. keřů, směrovými šikanami, dlouhými příčnými prahy, příčnými „rigoly“, zvýšenými plochami křižovatek,...

Detailní uspořádání komunikací uvnitř řešeného území není ve studii specifikováno s ohledem na pouze doporučené umístění stavebních objektů a tím i vstupů a sjezdů na pozemky, uspořádání uličního prostoru je patrné z přiložených vzorových příčných řezů a obrázků.

Komunikace Tanvaldská je navržena k úpravám potřebným k budoucímu zklidnění dopravy a zvýšení bezpečnosti provozu („humanizace“ průtahu silnice zastavěnou částí obce). Tyto úpravy se odehrají v rámci současně vymezeného hlavního dopravního prostoru zakresleného v ÚS o šíři cca 8,5 m. Ze vzorového profilu dokládajícího požadovanou kategorizaci vyplývá především vložení cyklistického pruhu na straně stoupání.

Zklidnění (zpomalení) dopravy je v návrhu zajištěno také vložением malé okružní křižovatky v místě stávající stykové křižovatky Tanvaldská x Sladovnická.

Komunikace Sladovnická je navržena s jednostranným resp. oboustranným chodníkem, s pásy doprovodné zeleně pro uložení inženýrských sítí a pro osazení uličních stromořadí.

Navržené křižovatky jsou řešeny jako průsečné anebo stykové, návrh prostorového uspořádání studie umožňuje i zobrazené řešení vybraných uzlů např. pomocí miniokružních křižovatek (odpojení Sladovnické k lokalitě Na Lukách, Sladovnická x Donská).

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

## KAPACITNÍ POSOUZENÍ

V řešeném území je navrženo cca 159 nových BJ v rodinných a bytových domech a 2.000 m<sup>2</sup> 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 520 osobních a 45 nákladních vozidel za den.

Směrování jízd vozidel bylo navrženo odborným odhadem tak, že cca 45% vozidel směřuje ulicí Tanvaldskou k centru Liberce, cca 15% vozidel bude výhledově směřovat odbočkou ze Sladovnické ulice přes lokalitu Na Lukách do severního sektoru města a zbylých cca 40% vozidel směřuje ulicí Tanvaldskou k centru Vratislavic n/N, resp. na mimoúrovňovou křižovatku (MÚK) se silnicí I/14 – a dále ve směru na Jablonec nad Nisou (I/14), Prahu (R 35) nebo Děčín (I/35, I/13).

Předpokládané rozložení jízd vozidel do křižovatek ulice Sladovnická s ulicí Tanvaldská a s odbočkou k lokalitě Na Lukách v poměru cca 85% / 15%. S dálkovým průjezdem (tranzitem) Donskou ulicí se vzhledem k jejímu charakteru, šířkovému uspořádání a podélnému sklonu nepočítá.

Výsledné předpokládané intenzity dopravy (viz níže) jsou součtem „běžných“ výhledových intenzit dopravy a intenzit generovaných předpokládanou zástavbou v řešeném území po navržených úpravách. Po vybudování navržené zástavby lze předpokládat tyto intenzity dopravy (všechna vozidla / nákladní vozidla za den ve výhledovém období cca roku 2035):

- Tanvaldská:	9 000 / 1 050 voz/ 24 hod,
- Sladovnická podél SČVK:	950 / 80 voz/ 24 hod,
- Sladovnická podél stávajících RD:	570 / 55 voz/ 24 hod,
- 3 nové obytné ulice:	max. do 500 / 20 voz 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 (Sladovnická x Tanvaldská, Sladovnická x odbočka k lokalitě Na Lukách) bude i ve výhledovém období dostatečná.

Pokud se týká kapacity komunikací, zejména stávajících mimo řešené území (bez možnosti zásadního rozšíření), je potřeba je v rámci možností upravit tak, aby alespoň místa sjezdů na přilehlé pozemky fungovala jako přirozené výhybny.

## BEZMOTOROVÁ DOPRAVA, MHD

Návrh dopravy je zpracován tak, aby odpovídajícím způsobem vylepšil situaci i pro pěší a cyklisty. Při stavebním uspořádání komunikací v lokalitě jako „zóna tempo 30“ nebo „obytné ulice“ je obecně zajištěn bezpečný průchod a průjezd pro všechny účastníky provozu vč. bezmotorové dopravy řešeným územím ve všech směrech. Rastrová síť veřejných komunikací s hlavním veřejným prostranstvím podél Sladovnické ulice zajišťuje maximální průchodnost území.

Koridor hlavní cyklistické trasy vedený ulicí Tanvaldská a zakreslený ve výkresu Komplexní urbanistický návrh vč. dopravy a regulací (2) je respektován, úpravy nedávno rekonstruované ulice Tanvaldská nejsou předmětem řešení územní studie, přesto se navrhuje při příštích úpravách využít poměrně luxusního hlavního dopravního prostoru pro fyzické vymezení (segregaci cyklistů od motorové dopravy) na východní straně ulice.

Z hlediska MHD je řešené území v současné době obslouženo z tramvajové zastávky DPMLJ u domova důchodců. Druhou možností je využití autobusové zastávky „Východní“ linek MHD č.22, 29 a 33 v sídlišti Kunratická. Docházková vzdálenost do všech míst řešené lokality nepřesahuje cca 700 m, což však není dostatečně motivující pro využití MHD na úkor IAD.

Zlepšení dostupnosti MHD bude závislé na jednání s DPMLJ o zřízení pravděpodobně nekapacitní autobusové linky vedené po Tanvaldské ulici se zastávkou u křižovatky s ulicí Donská. Linka by mohla např. doplnit radiální tramvajovou trať do Vratislavic n/N a autobusovou linku na Kunratickou okružním propojením Zeleného údolí, Nové Rudy a Kunratické a Harcova po Sladovnické ulici dostavěné přes lokalitu Na lukách ke Kunratické.

## **ODSTAVOVÁNÍ VOZIDEL**

Trvalá odstavná stání a garáže residentů a zaměstnanců budou součástí objektů RD, BD a OV nebo pozemků k nim příslušejících. Pro parkování vozidel návštěvníků lokality bude na navržených komunikacích se zavedením režimu „zóna tempo 30“ a „obytné ulice“ umožněno odstavení vozidel v rozšířených úsecích na vstupech do lokality, mezi RD však v omezené míře z důvodu šířkového uspořádání.

## **HLUK Z DOPRAVY**

Rozvojová část řešeného území není zasažena hlukem ze stávajících přilehlých dopravních koridorů ulice Tanvaldská a silnice I/14.

**D NÁVRH ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY****VODOVOD****BILANCE****Výpočet potřeby vody pro návrhové lokality**

<b>Pitná voda</b>					
Denní potřeba vody		obyvatelstvo	100	l/os.den	
		vybavenost	10	l/os.den	
Denní potřeba vody		obyvatelstvo	<b>110</b>	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 obslužné plochy		zaměstnanci	70	l/os.den	

**Plochy stabilizované**

OBJEKT	počet jednotek, m <sup>2</sup>	celkem (EO, ZAM.)	potřeba vody			
			denní pr. m <sup>3</sup> /den	denní max. m <sup>3</sup> /den	l/s	max.hod. l/s
BJ v RD-stav	14	70	7,70	11,55	0,13	0,28
<b>BJ v RD-návrh</b>	6	30	3,30	4,95	0,06	0,12
BJ v BD-stav						
<b>BJ v BD-návrh</b>						
občanské vybavení-stav	1400					
<b>občanské vybavení-návrh</b>						
průmysl-stav						
<b>průmysl-návrh</b>						
<b>Celkem</b>	<b>20 BJ 1400 m<sup>2</sup>CUP</b>	<b>100</b>	<b>11,00</b>	<b>16,50</b>	<b>0,19</b>	<b>0,40</b>

**Plochy rozvojové – návrhové / přestavbové**

OBJEKT	počet jednotek, m <sup>2</sup>	celkem (EO, ZAM.)	potřeba vody			
			denní pr. m <sup>3</sup> /den	denní max. m <sup>3</sup> /den	l/s	max.hod. l/s
<b>BJ v RD-návrh</b>	24	120	13,20	19,80	0,23	0,48
<b>BJ v BD-návrh</b>	135	405	44,55	66,82	0,77	1,62
<b>občanské vybavení-návrh</b>	2000					
<b>průmysl-návrh</b>	-					
<b>Celkem</b>	<b>159 BJ 2000 m<sup>2</sup> CUP</b>	<b>525</b>	<b>57,75</b>	<b>86,62</b>	<b>1,00</b>	<b>2,10</b>

**CELKEM**

OBJEKT	počet jednotek, m <sup>2</sup>	celkem (EO, ZAM.)	potřeba vody			
			denní pr. m <sup>3</sup> /den	denní max. m <sup>3</sup> /den	l/s	max.hod. l/s
BJ v RD-stav	14	70	7,70	11,55	0,13	0,28
<b>BJ v RD-návrh</b>	30	150	16,50	24,75	0,29	0,60
BJ-stav						
<b>BJ-návrh</b>	135	405	44,55	66,82	0,77	1,62
občanské vybavení-stav	1400					
<b>občanské vybavení-návrh</b>	2000					
průmysl-stav						
<b>průmysl-návrh</b>						
<b>Celkem BJ v RD i BJ m<sup>2</sup> CUP</b>	<b>179 BJ 3400 m<sup>2</sup> CUP</b>	<b>625</b>	<b>68,75</b>	<b>103,12</b>	<b>1,19</b>	<b>2,50</b>

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

**NÁVRH NAPOJENÍ LOKALITY NA VODOVOD**

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

Přes řešené území prochází hlavní přiváděcí vodovodní řady LT400 a OC400 uložené do země bez vazby na dosud neexistující uliční síť. Jejich ochranná pásma a přístupnost pro údržbu jsou respektována přízpůsobením nově vytvářené koncepce veřejných prostranství a bloků zástavby.

Kolem řešeného území jsou vedeny stávající rozváděcí vodovody v ulici Sladovnické (od křižovatky s Donskou) – PE90 a PVC 90, v ulici Skryté – PE110.

Vodovod je napojen na tlakové pásmo vodojemu Harcov (501,56/496,56 m n m.).

Celá lokalita bude napojena na stávající vodovody – uliční rozvody PVC90, PE90 PE110 a přivaděč OC400, a to rozšířením uličních rozvodů do navržených uličních profilů a zokruhování. Nepřipouští se individuální zásobování vodou.

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

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 (za oplocením).

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

Návrh nového trubního vedení včetně podmínek napojení na stávající řad byl projednán s příslušným správcem sítě SČVK Vratislavice n/N dne 14.9.2015.

## **KANALIZACE**

### **BILANCE**

Bilance odpadních splaškových vod odpovídá bilanci pitné vody.

### **SPLAŠKOVÁ KANALIZACE**

Vlastníkem veřejné kanalizace v území je Severočeská vodárenská společnost a.s. Teplice, provozovatelem společnost Severočeské vodovody a kanalizace a.s. Teplice, závod Liberec.

V okolí řešeného území je vybudována jednotná kanalizace s odlehčovací komorou. Kanalizace odvádí odpadní vody na ČOV Liberec.

Přímo v řešeném území se nevyskytuje kanalizace s možností napojení. V blízkém okolí se nacházejí stoky KA250-300 v Tanvaldské a Skryté ulici, dále stoky KA 400-600, BE400, PVC 300-400 za Tanvaldskou – v sousední lokalitě řešené samostatně. Ty jsou vedeny z ulic Kozácká a Donská a dále k Tanvaldské ulici, kde je stoka za odlehčovací komorou napojena na kmenovou stoku „B“ DN 400.

S ohledem na uspořádání nové zástavby a s ohledem na stávající kanalizaci a požadavek SČVK a SVS je řešení kanalizace následující:

- bude vybudována oddílná kanalizace vedená nově navrženými uličními profily, protože všeobecným požadavkem je nezaústňovat do stávající jednotné kanalizace pokud možno žádné další dešťové vody,
- splašková kanalizace bude zaústěna do stoky DN 400 u Tanvaldské ulice.

Nově navržené uliční splaškové stoky budou provedeny z materiálu KTH DN 300. 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 DN 150.

### **DEŠŤOVÁ KANALIZACE**

Pro odvádění srážkových vod z komunikací se navrhuje vybudování dešťové kanalizace, která bude s ohledem na tvar terénu řešeného území a řešení sousední lokality svedena do údolnice za Tanvaldskou ulicí, kde se dnes nachází mokřad s přepadem do zatrubněné vodoteče.

V dolní části sousední lokality za Tanvaldskou ulicí je navržena retenční nádrž pro zpomalení odtoku dešťových vod. Tato bude využita i pro řešenou lokalitu Sladovnická. Přepad z retenční nádrže bude do stávající částečně zatrubněné občasné vodoteče zaústěné jižně od mokřadu do Pivovarského potoka.



Objem retenční nádrže a maximální povolený odtok stanoví hydrotechnický výpočet v dalších stupních projektové přípravy, které by měly zohlednit i připojení srážkových vod ze sousední lokality Tanvaldská. Obecně nesmí dojít k navýšení stávajícího odtoku z území. Možnost zasakování srážkových vod na místě zatím nebyla ověřena HG posudkem.

Srážkové vody ze střech RD resp. BD a zpevněných částí pozemků u nemovitostí budou likvidovány na příslušném pozemku akumulací do nádrže a druhotným využíváním (zálivka, užitková voda) nebo zasakováním (vypouštěním přes půdní vrstvy do vod podzemních).

S ohledem na dosud neproověřené inženýrskogeologické a hydrogeologické poměry lze jako variantu předpokládat i budování malých retenčních nádrží u RD s řízeným odtokem do uličních dešťových stok.

Nová dešťová kanalizace pro řešené území bude provedena gravitačními stokami z trub DN 250-300, přípojky od uličních vpustí a domů DN 150-200.

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.

### **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.

### **ENERGETIKA**

#### **KOMPLEXNÍ POHLED NA ENERGETIKU ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ.**

Řešené území, které se rozkládá západně od ulice Sladovnická-Donská, má úplnou energetickou vybavenost.

Primární energií je zde zemní plyn, který prochází ulicí Sladovnická-Donská kapacitním středotlakým plynovodem o provozním tlaku 300 kPa v dimenzi LPE 110 mm.

V kontaktu s jižní částí řešeného území prochází v dimenzi DN 200/125 parovodní přívod pro Pivovar. Nejasná koncepce zásobování okrajových čtvrtí Liberce z SCZT (perspektivní možnost odpojení Pivovaru od SCZT) a vysoká cena tepelné energie vylučují možnost zásobování navržené výstavby tepelnou energií ze soustavy centrálního zásobování teplem v Liberci.

Elektrická energie se v této části Liberce rozvádí venkovními VN 10 kV vedeními. Ve výhledu bude v Liberci provedena unifikace na VN distribuční napětí 22 kV.

Důležitým potenciálem v území je využití obnovitelných zdrojů energií. Tato perspektivní a intenzivně se rozvíjející činnost se zahrnuje mimo jiné z využívání tepelných čerpadel, sluneční energie pomocí solárních kolektorů nebo fotovoltaických panelů, rekuperace tepla a pod.

## ENERGETICKÁ BILANCE

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

- vytápění - zemní plyn, tepelná čerpadla, sluneční energie, elektrická energie
- ohřev TUV - zemní plyn, 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. Na ceny má vliv jak nekoncepčnost energetické politiky ČR (masivní dotace do elektřiny vyrobené ze sluneční energie v letech 2008 - 2010), tak vnější faktory, které nelze předpovědět.

Bilance řešené lokality je uvedena v tabulce č.1

Tabulka č.1

Druh výstavby	Počet b.j.	Elektrická energie	Zemní plyn	Ostatní energie
		Pmax(kW)	Pmax (kW)	Pmax (kW)
RD izolované	2	8,5	16	2
Řadové RD	40	88	320	70
Bytové domy	48	99	384	75
Vybavenost	5 750 m <sup>2</sup>	150	700	100
<b>Celkem</b>		<b>345,5</b>	<b>1 420</b>	<b>247</b>

## ELEKTRICKÁ ENERGIE.

Po jižním okraji řešeného území prochází venkovní vedení VN 10 kV, které není pro další rozvoj města perspektivní a bude postupně převáděno na napěťovou úroveň 22 kV.

Trafostanice nacházející se za okrajem řešeného území nelze pro zásobování navržené výstavby využít. Pro zásobování navržené lokality Vratislavice n/N – Sladovnická-Donská je navržen VN kabel 22 kV 3 x 1 x 240 AXEKVCEY vycházející z trafostanice u ulice Šikmá, která je mimo řešené území, procházející ulicí Donská napříč řešeným územím a zaústěný do trafostanice v ulici Ořechová, která je rovněž mimo řešené území.

Navržený VN kabel 22 kV bude sloužit rovněž pro převod stávajících trafostanic na VN distribuční napětí 22 kV, který představuje likvidaci stávajících stožárových trafostanic a výstavbu nových zděných.

Stávající trafostanice TS 4041, jejíž obnovu připravuje firma GA Energo technik Plzeň pro investora ČEZ Distribuce mimo souvislost s návrhem lokality Sladovnická-Donská, ještě využívá stávajícího VN venkovního vedení pro napojení nové trafostanice přesunutě směrem ke komunikaci Sladovnická-Donská

Pro krytí příkonu spotřeby lokality Sladovnická-Donská je na VN kabelu vedeném Donskou ulicí navržena kiosková trafostanice TN1 o příkonu 630 kVA, umístěná u ulice Tnvaldská v severní části řešeného území.

Rozvod NN zde bude realizován podzemními kabely 3 x 240 + 120 AYKY. Před každým objektem bude PSR pilíř, do kterého bude kabelový rozvod zasmyčkován a ze kterého bude objekt napojen.

Způsob napojení lokality Sladovnická-Donská na distribuční VN a NN systém firmy ČEZ byl projednán 22.9.2015 na ČEZ ul. Tatranská, Liberec.

## ZEMNÍ PLYN

Řešené území je plynofikováno. Stávající STL plynovody jsou dostatečně kapacitní pro napojení objektů navržených v řešeném území.

V ulici Sladovnická-Donská je veden STL plynovod v dimenzi  $\Phi$  110 mm provozovaný na tlaku 300 kPa. Do ulice Kozácká je z tohoto plynovodu STL plynovod v dimenzi  $\Phi$  90 mm. Z těchto plynovodů budou odpojeny nové STL plynovody, zavedeny do navržených komunikací v dimenzi LPE  $\Phi$  63 mm a zokruhovány.

K jednotlivým objektům budou vybudovány domovní přípojky, které budou ukončeny hlavním uzávěrem odběrního plynového zařízení a to na hranici pozemku, nebo ve skříňce na obvodní zdi budovy, pokud tato tvoří hranici. Ve skříňce bude osazen hlavní uzávěr, středotlaký regulátor a plynoměr.

Možnost plynofikace lokality Sladovnická-Donská byla projednána s RWE Liberec dne 25.9.2015.

## VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ.

Veřejné osvětlení bude vyvedeno z nového rozvaděče umístěného u navržené trafostanice TN1, rozvedeno po řešeném území a zaústěno do stávajícího rozvaděče veřejného osvětlení umístěného v ulici Donská, který je mimo řešené.

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.

Veřejné osvětlení bude budováno v souladu se souborem norem ČSN EN 13211. Rozvod veřejného osvětlení bude proveden kabelem CYKY 4 x 25 mm<sup>2</sup>. Po celé délce bude uložen do kopoflexu  $\Phi$  63 mm. Ve vzdálenosti 35 m budou umístěna svítidla o výkonu 70 W na stožárech OSV.05.

Způsob provedení veřejného osvětlení lokality Sladovnická-Donská ve Vratislavicích n/N byl projednán s firmou p.Bártla, provádějící údržbu a opravy veřejného osvětlení v oblasti, do které spadá řešené území, dne 1.10.2015.

## **E NÁVRH ŘEŠENÍ OV, VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ A VEŘEJNÉ ZELEŇE**

Křižovatka ulic Tanvaldská a Sladovnická přiléhající k řešené lokalitě má přirozený charakter lokálního centra více či méně potvrzovaný praktickým využitím objektů bydlení pro doprovodné aktivity občanského vybavení i návazností na rozvojové obslužné plochy před pivovarem Vratislavice u mimoúrovňové křižovatky se silnicí I/14.

S ohledem na návrh relativně soustředěné zástavby v řešené lokalitě, současně i v protější lokalitě Tanvaldská, na kompoziční význam křižovatky Tanvaldské ulice s I/14, na platný ÚPML se v jihovýchodní části lokality navrhuje soustředěné občanské vybavení lokálního centra kombinované s kapacitním bydlením o celkové kapacitě 60 BJ a 2.000 m<sup>2</sup> CUP.

Plochy čisté pro OV navrženy na pozemcích stávajícího parkoviště SČVK, podle výsledku projednání aktuálně nedostupných, avšak výhledově realizovatelné v kombinaci se zachováním parkovací kapacity v podzemí zastavitelného plota přirozeně vystupujícího nad stoupající terén.

Zástavba domů smíšené funkce navazujících parterem využitým pro občanské vybavení přímo na rozšířený prostor Sladovnické ulice je využita pro založení protáhlého veřejného prostranství urbanizovaného charakteru (cca 1.600 m<sup>2</sup>), které spolu s veřejnými parčíky rozptýlenými v lokalitě (cca 2.700 m<sup>2</sup>) překračuje požadavky legislativy (1.900 m<sup>2</sup>).

Návrhem veřejných parčíků je zabezpečen trvalý soulad přírodních, krajinných, civilizačních a kulturních hodnot v území.

Veřejná prostranství obou úseků Sladovnické ulice jsou zvládnutěna umístěním jedno resp. oboustranných alejí a doprovodných ploch okrasné zeleně. Veřejná prostranství „obytných ulic“ budou doplněny s ohledem na zachování výhledů a podmínek OP inženýrských sítí spíše keřovou výsadbou stejně jak prostory neveřejných vnitrobloků.

Naopak veřejné parčíky rozptýlené v zástavbě mohou být s ohledem na odstupy staveb ozeleněny i vyššími dřevinami např. se specifickým charakterem v každé ploše. V lokalitě bude rovněž zachována přírodní alej podél historické meze mezi pozemky SML a ostatních vlastníků.

Ukazatel minimálně 2 m<sup>2</sup> veřejné zeleně na každou osobu bydlící v dané lokalitě požadovaný pro rozvoj systému sídelní zeleně je uspokojen již v rámci navržených úprav parčíků rozptýlených v zástavbě. Naopak hlavní veřejné prostranství má urbanizovaný charakter, na jeho severním konci je u zastávky MHD vymezeno stanoviště pro umístění nádob na sběr separovaného odpadu.

V další fázi projekční přípravy lokality bude nutné předložit podrobný návrh sadových úprav (počet a druhové složení dřevin, spon a způsob výsadeb apod.).

## F VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A OPATŘENÍ

Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit je předmětem platného ÚPML i nového ÚP Liberec.

Řešení území studie zahrnuje veřejně prospěšnou stavbu **4.12.M Nová Křivá – páteřní obsluha stávajících i rozvojových ploch** – která by měla zajistit odpovídající parametry dopravní spojky k lokalitě Na Lukách v místě jejího odbočení ze Sladovnické ulice. Vymezení VPS je zakresleno ve Výkrese VPS, VPO, asanací a etapizace (4).

Kmenová kanalizační stoka navržená platným ÚPML v Tanvaldské ulici jako VPS **K13** byla již realizována jako stoka uliční.

S ohledem na vlastnictví pozemků v řešené lokalitě a synergický soukromý i veřejný zájem na jejich zastavění není třeba v návrhu studie zajistit realizaci podmiňujících investic jejich zařazením do VPS a VPO.

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.

## **G ETAPIZACE, ZÁSADY ORGANIZACE VÝSTAVBY**

### **ETAPIZACE**

Řešení navrhované územní studií je převážně částečně v souladu s platným ÚPML z roku 2002 včetně jeho změn.

Záměry zástavby nově navrhované v rámci této studie, které jsou v souladu s tímto ÚPML z roku 2002 včetně jeho změn, lze připravovat a realizovat ihned po schválení studie a jejím vložení do evidence územně plánovací činnosti.

Pro záměry, které nejsou v souladu s územním plánem z roku 2002 včetně jeho změn, platí vedle výše uvedených podmínek i požadavek na jejich uvedení do souladu s rozpracovaným návrhem nového ÚP Liberec, pro jehož dopracování bude ÚS podkladem, a jeho schválení.

Rozdělení na etapy v souladu a nesouladu s ÚPML jsou označeny ve Výkresu veřejně prospěšných staveb a etapizace (4), další etapizace je rozdělena s ohledem na očekávanou koordinovanou realizaci části lokality ve vlastnictví SML a to včetně obvyklého rozdělení na etapy podmíněné příslušnými podmiňujícími etapami výstavby přístupových komunikací, podél nich uložených inženýrských sítí a navržených uličních stromořadí a etapy těchto podmiňujících investic.

Jedná se tedy o:

- etapa (0) v souladu s ÚPML, ve výkresu označena červeně, podmiňující realizaci celé lokality – rekonstrukce a rozšíření ulice Sladovnické v úseku po odbočení k lokalitě Na Lukách,
- etapa (1) v souladu s ÚPML, ve výkresu označena žlutě – obytná a smíšená zástavba na většině soustředěných pozemků SML podmíněná výstavbou podmiňujících investic etapy (1) podmiňující ve výkresu označené ozranžově,
- etapa (2) v souladu s ÚPML, ve výkresu označena zelenomodře – obytná zástavba na většině rozptýlených soukromých pozemků podmíněná výstavbou podmiňujících investic etapy (2) podmiňující ve výkresu označené modře,
- etapa výhledová nad rámec ÚPML vyžadující schválení nového ÚP Liberec, ve výkresu označena růžově,
- etapa doplňující, nezávislá a nepodmiňující realizaci lokality, jejíž realizace by měla být bez ohledu na časový faktor předmětem činnosti Městského obvodu Vratislavice nad Nisou nebo soukromých vlastníků pozemků.

### **ORGANIZACE VÝSTAVBY**

Zástavba lokality nebude s ohledem na zájmy jednotlivých vlastníků pozemků 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.

Výstavba stavebních objektů 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 a daným pozemkem vč. úseků dotýkajících se celého jeho obvodu byla vybudována plnohodnotná komunikace dle PD zpracované pro celý uliční blok (lze bez finální vrstvy),
- každý pozemek musí být při kolaudaci napojen na stávající resp. nově vybudovanou technickou infrastrukturu plnohodnotnou částí navrženého komplexního systému dle PD zpracované pro celý uliční blok od příslušného napojovacího bodu k místu připojení 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,
- 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 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 stavenišťě 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 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.

## H NÁVRH LHŮT AKTUALIZACE

Na základě vkladu územní studie do evidence územně plánovací činnosti mohou být pro záměry navržené v souladu s touto studií (vč. podmínek etapizace) i s platným ÚPML zpracovány dokumentace k územnímu řízení.

Aktualizace územní studie se nepředpokládá.

## ODŮVODNĚNÍ

### I 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.

Lokalita určená k řešení se nachází v rozvojové oblasti Vratislavic nad Nisou - Nové Rudy. Na jihozápadním okraji navazuje na zástavbu Tanvaldské ulice. Na jihovýchodním okraji je lokalita ohraničena potenciálně dopravně zatíženější ulicí Sladovnická a areálem SČVK na její protější straně. Na severovýchodní straně lokalita hraničí klidnějším úsekem ulice Sladovnické se zástavbou nových rodinných domů, která zde vznikla v rozporu s platným ÚPML namísto bytových domů na plochách bydlení městského. Na severozápadním okraji přechází lokalita plynule přes ulici Donská a terénní depresi do chaotické zástavby rodinných domů Nové Rudy.

Vlastní lokalita zahrnuje pozemky p.č. 2055/1, 2053, 2055/4, 2055/12, 2094, 2093/1, 2093/2, 2099/1, 2066, 2055/8, 2055/2, 2057/1, 2058/1, 2058/4, 2055/11, 2057/2, 2058/2, 2058/5 a 2056 v katastrální území Vratislavice nad Nisou o celkové výměře 90.925 m<sup>2</sup>, z čehož rozvojové plochy tvoří cca 50 000 m<sup>2</sup>. Hranice řešeného území je vyznačena ve všech grafických přílohách.



## **J SPECIFICKÉ CHARAKTERISTIKY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ**

Řešené území je i přes značnou atraktivitu místa z hlediska urbanistické kompozice tvořeno rozsáhlou nezastavěnou přírodní prolukou v obytné zástavbě východně Tanvaldské ulice. Její dosavadní nezastavěnost je způsobena roztržitostí majetkových poměrů, četnými limity využití území v lokalitě a nezdařeným záměrem výstavby obytného souboru fy Immobilien.

Na východní straně ulice Tanvaldské jsou obytné domy, které dávají ulici venkovský až předměstský charakter, rozhodně ne však adekvátní významu vstupního koridoru do města. Stejně tak zástavba rozptýlených RD na severním okraji lokality nevyjadřuje dostatečně význam uzlového bodu městské kompozice. Naopak novodobý areál SČVK na východní straně ulice Sladovnické zde založil spolu se vzdálenějším pivovarem městské měřítko.

Nezastavěné plochy lokality jsou tvořeny neudržovanými lučními porosty s náletovou zelení koncentrovanou na historické mezi a na pozemcích proti SČVK.

## **K VAZBY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ NA ŠIRŠÍ OKOLÍ**

Z hlediska širších vazeb řešené území s ohledem na svou polohu spadáje rovnocenně k centru města Liberec i Městského obvodu Vratislavice nad Nisou. Tyto vazby jsou obecně posíleny polohou lokality na páteřní sběrné komunikaci a připravenou technickou infrastrukturou.

Pomocí místní komunikace Sladovnické je lokalita propojena i s dalším pásem rozvojových ploch Na lukách severním směrem ke Kunratické. Tímto směrem navazuje také na plochy ekonomických aktivit areálu Pivovaru a k nadmístnímu rekreačnímu areálu Pivovarských rybníků.

Navíc je lokalita přímo napojena na širší spádové území krajského města díky připojení na průtah silnice I/14 do Jablonce nad Nisou.

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 platného 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.

## **L LIMITY VYUŽITÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ**

Dále uvedené hlavní limity využití území vyplývající z ÚAP a doplňkových průzkumů a rozborů spolu s dalšími zákonnými limity jsou návrhem studie respektovány:

- jižní řešeného území zasahuje odborným odhadem stanovené území zasažené nadměrnou hlukovou zátěží ze sběrné komunikace Tanvaldská, v němž jsou stanoveny specifické podmínky využití (zakresleno),
- napříč řešeným územím probíhají trasy radioreleových komunikačních vedení bez praktického dopadu na návrh využití lokality (zakresleno),
- vnitřkem řešeného území prochází ochranná pásma zcela chaoticky umístěných stávajících podzemních inženýrských sítí, s ohledem na význam těchto tras jsou respektována bez požadavků na přemístění vedení – páteřní vodovody, (nezakresleno),
- ochranná pásma navržených podzemních inženýrských sítí umístěných převážně do místních komunikací jsou malého rozsahu, (nezakresleno).

## **M SOULAD S ÚPD LIBEREC A DALŠÍMI DOKUMENTY**

Pořízení územní studie lokality Sladovnická-Donská je vyvoláno potřebou umístění nové funkčně i hmotově strukturované zástavby v lokalitě při sladění zájmů jednotlivých vlastníků pozemků se zájmem Městského obvodu Vratislavice nad Nisou na dosažení průběžné i konečné kvality celkové koncepce lokality.

Požadavek na zpracování územní studie vyplývá z platného územního plánu města Liberec, konkrétně z požadavku, že návrhové a přestavbové lokality budou řešeny komplexně s požadavkem na územně technická a organizační opatření nezbytná k dosažení optimálního uspořádání a využití území. Zároveň je v souladu s požadavkem Městského obvodu Vratislavice nad Nisou.

Cílem řešení územní studie lokality Sladovnická-Donská je navrhnout, prověřit a posoudit 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 napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a další vazby v souladu s platným ÚPML z roku 2002 a výstupy přenést do připravovaného zpracování nového Územního plánu Liberec.

Studie řeší plochy bydlení individuálního i kolektivního charakteru z hlediska způsobu zastavění, nové 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 jednotlivých vlastníků s celoměstským zájmem na stanovení koncepce atraktivní lokality v uzlové poloze vč. zajištění prostupnosti území.

### **ÚPML**

Platný územní plán Liberec z roku 2002 (ÚPML), v jehož rámci je řešeno území Městského obvodu Vratislavice nad Nisou v řešeném území Sladovnická-Donská navrhuje doplnění stabilizovaných zastavitelných ploch bydlení v rodinných domech návrhovými plochami pro bydlení v RD resp. viladomech a plochami pro výstavbu bytových domů s předem nespecifikovanou výškou a podílem občanského vybavení. Jedná se o návrhové plochy bydlení čistého (BČ), plochy bydlení městského (BM) a plochy dopravy (parkoviště SČVK).

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

Podrobnost řešení lokality jde nad rámec platného ÚPML, jehož koncepci v dílčích částech upřesňuje tak, aby byl předem ujasněn postup projektové přípravy individuálních investičních záměrů v jednotlivých blocích lokality i na jednotlivých pozemcích. Řešení územní studie je v zásadě v souladu s dílčími prvky závazné části platného ÚPML a jeho následných změn resp. rozpracovaného návrhu nového ÚP.

### **ZÚR LK**

Hlavní vazby na širší okolí lokality i celého města Liberce 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 ani koridorů nadřazené dopravní a technické infrastruktury navržené v této dokumentaci.

Studie neřeší aktivity přesahující hranici řešeného území platného ÚPML.

### **PÚR**

V Politice územního rozvoje ČR (PÚR ČR) ve znění aktualizace z 15.4.2015 je území města Liberec a jeho Městského obvodu Vratislavice nad Nisou 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.

### **CÍLE A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ**

Studie rozšířením zastavitelných ploch v území jasně odděleném od volné krajiny v návaznosti na zastavěné území dynamicky se rozvíjejícího městského obvodu – 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 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 koncentrací bydlení do zastavěného území 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.

### **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.

## **N VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ**

### **ZADÁNÍ**

Magistrát města Liberec, úřad územního plánování, zpracoval návrh zadání územní studie Sladovnická-Donská v únoru 2015.

Studie splňuje následující požadavky Zadání:

1. vymezené území je respektováno dle zadání a jeho grafické přílohy a místně upřesněno dle aktuálního mapového podkladu a řešení studie,
2. cíl a účel územní studie je splněn podrobným komplexním řešením zástavby lokality, které směřuje k zajištění trvalého souladu přírodních, krajinných, civilizačních a kulturních hodnot, veřejných a soukromých zájmů v území,
3. požadavky na využití území jsou splněny návrhem obytné zástavby a obslužných aktivit lokálního centra v souladu s ÚPML i návrhem nového ÚP Liberec,
- 3.1 požadavky na architekturu a urbanismus jsou splněny návrhem vhodných prostorových regulativů, vyšší koeficienty zastavění pro některé uliční bloky vyplývají ze samostatného vymezení veřejných prostranství na úkor zastavitelných ploch a z návrhu řadových RD,
- 3.2 požadavky na řešení dopravy jsou splněny návrhem vyváženého dopravního systému kombinujícího všechny druhy dopravy vč. napojení na širší území,
- 3.3 požadavky na řešení technické infrastruktury jsou splněny návrhem komplexního napojení lokality na celoměstské systémy širšího území, jsou minimalizovány studii vyvolané přeložky páteřních sítí, navržená řešení byla projednána se správcí sítí
- 3.4 požadavky na občanské vybavení, veřejné prostranství a zeleň jsou respektovány, zařízení OV jsou zařazena v souladu s regulativy platného ÚP do ploch bydlení, jsou vymezeny samostatné pozemky pro OV, je stanoven minimální koeficient zeleně, podél vybraných ulic jsou navrženy aleje, veřejné prostranství s parkovou úpravou je vymezeno jako soubor menších ploch rozptýlených v jednotlivých částech lokality mimo jiné s ohledem na (ne)zastavitelnost pozemků danou limity území,
- 3.5 požadavky na návrh etapizace jsou respektovány – jsou stanoveny příslušné podmínky jednotlivých etap výstavby v souladu i nad rámec platného ÚPML i zásady organizace výstavby,
4. Požadavky na obsah zpracování územní studie jsou respektovány, po dohodě s pořizovatelem jsou některé části upraveny – např. zásady organizace výstavby nad rámec Výkresu veřejně prospěšných staveb a etapizace (4) jsou řešeny textově, problematika dopravy je zahrnuta do výkresu Komplexní urbanistický návrh vč. dopravy a regulací (2).

## O VYHODNOCENÍ DŮSLEDKŮ ŘEŠENÍ NA ŽP, ZPF A PUPFL

Lokalita Sladovnická-Donská 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 a řešení negativního vlivu hluku z přilehlých dopravních koridorů.

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. Nadměrné působení hlukové zátěže z dopravních koridorů se nedotýká rozvojových ploch.

Zajištění kvality lokality bude dosaženo mimo jiné stanoveným způsobem vytápění bez využití spalování hnědého uhlí, zásobování vodou a likvidace odpadních vod pomocí komplexních systémů s napojením na systémy krajského města a umožněním napojení na centrum krajského města i městského obvodu veřejnou dopravou.

Pomocí respektování stanovených prostorových regulativů zajistí zahuštění zástavby lokality řadovými rodinnými domy resp. malými bytovými domy ekonomické využití zabíraného půdního fondu.

Studie respektuje přírodní hodnoty lokality vytvořením fragmentovaného parku na plochách obtížně zastavitelných díky chaotickému uložení nadřazené technické infrastruktury, který však může vytvořit tematicky diferencovaný celek.

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.

V příslušné grafické příloze je dokumentováno umístění zastavitelných ploch v proluce zastavěného území Městského obvodu Vratislavice nad Nisou.

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

I přes umístění lokality na půdách I. třídy ochrany byla lokalita odsouhlasena dotčenými orgány v platném ÚPML i rozpracovaném návrhu nového ÚP Liberec.

Zásah zemědělských pozemků s melioračními opatřeními, který není vzhledem k jejich stáří a (ne)funkčnosti považován za omezující limit, nebyl v lokalitě identifikován.

Celkově studie vymezuje:

33.080 m<sup>2</sup> rozvojových pozemků pro bydlení v RD resp. malých BD,

4.950 m<sup>2</sup> rozvojových pozemků pro bydlení v BD smíšené funkce s obč. vybavením,

1.905 m<sup>2</sup> rozvojových ploch pozemků pro občanské vybavení,

14.000 m<sup>2</sup> ploch komunikací a veřejných prostranství (přibližně),

6.955 m<sup>2</sup> ploch sídelní zeleně.

## P STANOVISKA PŘÍSLUŠNÝCH SPRÁVCŮ SÍTÍ

Veškeré návrhy na řešení úprav systémů technické infrastruktury byly projednány se správci sítí. Stanoviska jsou archivována u zhotovitele.