

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Akce:	Územní studie Vratislavice nad Nisou lokalita Tanvaldská (v textu též studie, Tanvaldská)
Fáze:	Upravený návrh
Pořizovatel:	Magistrát města Liberec Odbor hlavního architekta, oddělení územního plánování Nám. Dr. E. Beneše 1, 460 59 Liberec 1
Objednatel:	Statutární město Liberec Odbor hlavního architekta, oddělení územního plánování Nám. Dr. E. Beneše 1, 460 59 Liberec 1
Zhotovitel:	Ing. arch. Plašil Fučíkova 137/10, 460 01 Liberec 5
Číslo zakázky zhotovitele:	2015_04
Číslo zakázky objednatele:	
Datum zpracování:	08/2019

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

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI		
NÁVRH		
	Kapitola	Strana
A	Návrh urbanistické koncepce	3
B	Regulativy plošného a prostorového uspořádání	5
C	Návrh řešení dopravní infrastruktury	10
D	Návrh řešení technické infrastruktury	13
E	Návrh řešení OV, veřejných prostranství a veřejné zeleně	18
F	Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření	19
G	Etapizace, zásady organizace výstavby	20
H	Návrh lhůt aktualizace	21
Textová část návrhu územní studie obsahuje 21 stran textu		
ODŮVODNĚNÍ		
	Kapitola	Strana
I	Vymezení řešeného území	22
J	Specifické charakteristiky řešeného území	23
K	Vazby řešeného území na širší okolí	24
L	Limity využití území	25
M	Soulad s ÚPD Liberec a dalšími dokumenty	26
N	Vyhodnocení splnění zadání	28
O	Vyhodnocení důsledků řešení na ŽP, ZPF a PUPFL	29
P	Stanoviska příslušných správců sítí	29
Textová část odůvodnění územní studie obsahuje 8 stran textu		
OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI		
	Výkres	Měřítko
1	Situace širších vztahů	1:5000
2	Komplexní urbanistický návrh vč. dopravy a regulací	1:1000
3	Výkres koordinace inženýrských sítí	1:1000
4	Výkres VPS, VPO, asanační a etapizace	1:1000
Grafická část územní studie obsahuje 4 výkresy formátu „A2“		

NÁVRH

A NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE

Lokalita Tanvaldská je koncepčně řešena v přímé vazbě na lokalitu Sladovnická-Donská na protější straně ulice Tanvaldská, 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 do dosud opomíjeného hlukově exponovaného uzlového bodu městského organizmu.

Vzhledem k charakteru území je podstatná část lokality využita pro bydlení v bytových domech do 3.NP, případně viladomech a v rodinných domech podle vymezení parcelace a návazností na stávající zástavbu samostatně stojících nebo skupinových (řadových).

Přitom návrh zástavby usiluje o dotvoření „městskosti“ Tanvaldské ulice na volné nezastavěné západní straně při respektování spíše venkovského charakteru stávající zástavby její východní strany a příměstského charakteru řadových rodinných domů západně lokality.

Hlukově exponovaná část lokality je navržena pro občanské vybavení v rámci ploch smíšených centrálních, jejichž hmotové uspořádání umožní vytvoření lokálního centra ve vazbě na pivovar. Rovněž v přízemí (parteru) bytových domů může být umístěno občanské vybavení dotvářející městský charakter navržených ulic.

V prostoru pozemků Krajského úřadu Libereckého kraje je v souladu s ÚPML navržena plocha pro bydlení, která v rámci regulativů umožňuje i rozvoj zařízení sociální péče (domova důchodců) ve vazbě na navazující vyhrazený park v majetku domova.

Lokalita je rozdělena na víceméně pravidelné uliční bloky navržené rozmanité zástavby vycházející ze stávající uliční kostry, její členité okraje na přechodu do stávající obytné zástavby jsou ponechány pro izolované rodinné domy.

Díky nadstandardnímu zatížení lokality ochrannými pásmy tras technické infrastruktury a přírodními limity (podmáčená terénní deprese) dochází k místní deformaci pravidelných stavebních bloků, které je využito k vytvoření přirozeného veřejného prostranství.

Výšková hladina RD 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 (viladomů) je jednotně stanovena 12 m, odstupy od uličních čar min 3,0 m, předpokládaná kompozice bloková s důrazem na vytváření vnitřních mikroprostorů a prostorů veřejných prostranství.

Výšková hladina objektů OV je stanovena 13 m resp. 15 m, odstupy od uličních čar min 3,0 m dle vztahu k veřejným prostranstvím, předpokládaná kompozice kompaktní bloková s důrazem na vytváření prostorů veřejných prostranství.

Studie vymezuje 9.802 m² rozvojových ploch pozemků pro RD s kapacitou cca 33 nových bytových jednotek, 9.585 m² rozvojových ploch pozemků pro BD s kapacitou cca 84 nových bytových jednotek a 2.428 m² rozvojových ploch pozemků pro OV s kapacitou cca 3.250 m² 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.10.20.60 – vymezena v souladu s ÚPML při zohlednění upřesnění vymezení (vyčlenění) ploch komunikací a veřejných prostranství.

PLOCHY ROZVOJOVÉ – NÁVRHOVÉ

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

4.74a.B.12.40.30 – vymezena v souladu s ÚPML při zohlednění upřesnění vymezení (vyčlenění) ploch komunikací a veřejných prostranství.

4.74b.B.10.20.60 – vymezena v souladu s ÚPML při zohlednění upřesnění vymezení (vyčlenění) ploch komunikací a veřejných prostranství.

4.26a.B.10.30.50 – vymezena v souladu s ÚPML při zohlednění upřesnění vymezení (vyčlenění) ploch komunikací a veřejných prostranství.

4.26b.B.10.30.50 – vymezena v souladu s ÚPML při zohlednění upřesnění vymezení (vyčlenění) ploch komunikací a veřejných prostranství.

4.57a.B.12.30.50 – vymezena nad rámec ÚPML s rozšířením rozsahu zastavitelné plochy při zohlednění upřesnění vymezení (vyčlenění) ploch komunikací a veřejných prostranství.

4.57b.B.12.35.40 – vymezena nad rámec ÚPML s rozšířením rozsahu zastavitelné plochy při zohlednění upřesnění vymezení (vyčlenění) ploch komunikací a veřejných prostranství.

4.57c.B.10.30.50 – vymezena nad rámec ÚPML s částečnou změnou navrhované funkce při zohlednění upřesnění vymezení (vyčlenění) ploch komunikací a veřejných prostranství.

4.57d.B.10.30.50 – vymezena nad rámec ÚPML se změnou navrhované funkce při zohlednění upřesnění vymezení (vyčlenění) ploch komunikací a veřejných prostranství.

4.29a.C.13.55.20 – vymezena nad rámec ÚPML se změnou navrhované funkce, rozšířením rozsahu zastavitelné plochy při zohlednění upřesnění vymezení (vyčlenění) ploch komunikací a veřejných prostranství.

4.29b.C.15.45.30 – vymezena nad rámec ÚPML rozšířením rozsahu zastavitelné plochy při zohlednění upřesnění vymezení (vyčlenění) ploch komunikací a veřejných prostranství.

4.29c.B.12.40.30 – vymezena nad rámec ÚPML se změnou navrhované funkce, při zohlednění upřesnění vymezení (vyčlenění) ploch komunikací a veřejných prostranství.

Tab.: Plochy stabilizované

Regulační blok	funkce	výměra m ²	kapacita	regulativ: výška.Kn.Kz
1	Plochy bydlení v RD individuální (B)	784	1 BJ	10.20.60
Celkem	Plochy bydlení	784	1 BJ	

Tab.: Plochy rozvojové – návrhové

Regulační blok	funkce	výměra m ²	kapacita	regulativ:výška.Kn.Kz
4.74a	Plochy bydlení v BD (B)	1410	18 BJ	12.40.30
4.74b	Plochy bydlení v RD individuální (B)	826	1 BJ	10.20.60
4.26a	Plochy bydlení v RD skupinové (B)	1.413	8 BJ	10.30.50
4.26b	Plochy bydlení v RD skupinové (B)	2.328	8 BJ	10.30.50
4.57a	Plochy bydlení v BD (B)	4.636	36 BJ	12.30.50
4.57b	Plochy bydlení v BD (B)	1.516	12 BJ	12.35.40
4.57c	Plochy bydlení v RD skupinové (B)	2.054	6 BJ	10.30.50
4.57d	Plochy bydlení v RD skupinové (B)	3.085	10 BJ	10.30.50
4.29a	Plochy smíšené centrální (C)	571	750 m2 CUP	13.55.20
4.29b	Plochy smíšené centrální (C)	1857	2.500 m2 CUP	15.45.30
4.29c	Plochy bydlení v BD (B)	2.021	18 BJ	12.40.30
Celkem	Plochy bydlení (B)	19.289	117 BJ	
	Plochy smíšené centrální (C)	2.428	3.250 m2 CUP	

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	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
trvalé bydlení - rodinné domy	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
areálové komunikace, 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 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 technické infrastruktury nadřazených systémů	s provozem města
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
zejména využití, u kterého existuje riziko, že: naruší pohodu bydlení a kvalitu prostředí plochy bydlení	

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

Pozn.: Dům smíšené funkce je stavba, jejíž minimálně jedno podlaží navazuje bezprostředně na veřejné prostranství, užitkovou plochu tohoto podlaží zaujímá v ekonomicky opodstatněném rozsahu občanské vybavení, minimálně 25 % podlahové plochy domu zaujímá trvalé bydlení, zbývající náplň odpovídá podmínkám využití dané plochy.

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY-SILNIČNÍ	M
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
silniční doprava – zejména silnice III. třídy, hlavní obslužné komunikace	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
dopravní vybavení - zejména přilehlá parkoviště	
liniové stavby technické infrastruktury	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	<p>obecné podmínky: prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hlediska: 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 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	

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY-VYBAVENÍ	G
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
dopravní vybavení - zejména veřejná parkoviště u významných staveb a zařízení	
zařízení pro zajištění provozu VDO sektorového a městského významu – zastávky VDO	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
-	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	<p>obecné podmínky: prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hlediska: významu v širším území narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení charakteru a kapacity napojení na infrastrukturu vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů</p> <p>specifické podmínky:</p>
-	
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
zejména využití, u kterého existuje riziko, že: naruší kvalitu prostředí plochy 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	

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

PLOCHY NEZASTAVITELNÉ

PLOCHY SÍDELNÍ ZELENĚ	Z
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
extenzivně upravená veřejně přístupná pobytová zeleň – pobytové louky, víceúčelová nekrytá přírodní hřiště bez zvláštního vybavení	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
doprovodná a ochranná zeleň tvořící nedílnou součást celoměstského systému - zejména podél komunikací, umožňující dopravní připojení přiléhajících ploch	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	<p>obecné podmínky: prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hlediska: významu v širším území narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení charakteru a kapacity napojení na infrastrukturu vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů</p> <p>specifické podmínky:</p>
intenzivně upravená rekreační zeleň – parkové úpravy krajinářského charakteru se zvýšeným zastoupením staveb pro rekreační a sportovní činnosti, dětská hřiště, běžecké a jezdecké a jiné nemotoristické areály zajištění rekreačního využití zeleně - zejména pódia přístřešky - pro obsluhu, občerstvení a hygienu	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 nebude narušen krajinný ráz, protierozní ochrana a odtokové poměry a prostupnost krajiny
liniové stavby technické infrastruktury nadřazených systémů	souvisí bezprostředně s provozem města nenaruší krajinný ráz
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
zejména využití, u kterého existuje riziko, že: 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 od uličních čar na stranách vjezdů na pozemky RD je minimálně 6,0 m (předprostor před vraty garáže), v ostatních případech 3 m, odstupové vzdálenosti mezi RD, BD resp. bloky řadových domů budou minimálně 7 m s ohledem na dosažení kompaktní zástavby uzlového bodu,
- výměra části regulačního bloku (přiměřeně i pozemku), která může být zastavěna nadzemními stavebními objekty, je stanovena koeficientem K_n daným 4. znakem regulačního kódu,
- výměra části regulačního bloku (přiměřeně i pozemku), která musí být zachována jako zeleň, je stanovena koeficientem K_z 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 K_n , 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 umístovány v dostatečné vzdálenosti od stávajících hodnotných vzrostlých soliterních 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 m² na každou osobu bydlící v dané lokalitě – lze uspokojit na hlavním veřejném prostranství,
- odstavování osobních automobilů na plochách bydlení bude řešeno na vlastním pozemku, garáže budou součástí rodinného domu nebo samostatně 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 na hlavním veřejném 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

Viladomy

- jsou dle platného ÚPML do schválení nového ÚP jedinou formou bytového domu přípustnou v plochách bydlení v lokalitě:
- dle regulativů platného ÚPML se jimi rozumí vícebytové domy s výškou do 3 NP s využitelným podkrovím (to znamená 3 NP s plochou střechou nebo 2 NP + obytné podkroví) a poměrem stran maximálně 1 ku 1,2, který architektonickým pojetím odpovídá rodinné vile, za nadzemní podlaží se považuje i podlaží překryté střechou mansardového typu,
- minimální velikost pozemku pro výstavbu viladomu bude přibližně 1.500 m², maximální půdorysná velikost viladomu bude 400 m², stavby na sousedních pozemcích na sebe nebudou stavebně navazovat, minimální vzdálenost sousedních objektů bude 15 m, vzdálenost viladomu od hranice veřejného prostoru (pozemku) bude minimálně 6 m.

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.

Samostatné 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 55% 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° – 45°, pultových střech 10° – 15° vč. jednotné barevnosti krytiny nebo plochou střechou,

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°, které jsou v místním prostředí cizorodým a nesourodým prvkem.

C NÁVRH ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Okolí lokality Tanvaldská je rozděleno místními obslužnými komunikacemi na víceméně pravidelné stabilizované uliční bloky, na které navazují navržené bloky vymezené novými komunikacemi. Ty by měly kromě vlastního napojení nových i stávajících stavebních objektů umožnit žádoucí chybějící propojení 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 lokality, 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 dvěma stávajícími odpojeními ze sběrné komunikace západním směrem do místních obslužných komunikací Kozácká a Donská.

Ta jsou v návrhu studie doplněna v jižní části řešeného území o třetí odpojení obslužné komunikace, která je zokruhována do ulice Donské a tak vytváří základní obslužnou páteř řešeného území.

Úsek stávající ulice Kozácká je navržen k rozšíření na požadovaný profil: minimální prostor místní komunikace 8,0 m při obousměrném uspořádání, hlavní dopravní prostor 5,5 m, návrhová rychlost 20 - 30 km/h – režim „obytné ulice“.

Komunikace je navržena bez vymezeného chodníku, s pásy doprovodné zeleně pro uložení inženýrských sítí, umístění vystřídání parkovacích stání a osazení dřevin resp. keřů, směrovými šikanami, dlouhými příčnými prahy, rigoly, zvýšenými plochami křižovatek apod.

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

Tento charakter budou mít i další navazující úseky místních komunikací ve stávající zástavbě, zaslepená komunikace navržená v jižní části řešeného území (v prodloužení Sladovnické ulice) a zaslepená komunikace navržená v jižní části řešeného území s odpojením z Tanvaldské ulice pouze pravým odbočením (ve směru od Vratislavic nad Nisou se zpětným využitím okružní křižovatky na Sladovnické ulici) a napojením do obou směrů nevyžadujícím odbočovací pruhy. Obě tyto komunikace přecházejí po obslužení příslušných cílů do bezmotorových úseků.

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 vložení malé okružní křižovatky v místě stávající stykové křižovatky Tanvaldská x Sladovnická.

Počáteční úsek stávající ulice Donská včetně jejího navrženého dotvoření do smyčky s novým napojením na Tanvaldskou ulici v jižní části řešeného území je s ohledem na potenciální zástavbu BD navržen na požadovaný profil: minimální prostor místní komunikace 12,0 m při obousměrném uspořádání, hlavní dopravní prostor 6,5 m, návrhová rychlost - 30 km/h – režim „zóna tempo 30“.

Komunikace je navržena s jednostranným i s oboustranným chodníkem, s pásy doprovodné zeleně pro uložení inženýrských sítí a pro osazení uličních stromořadí kombinovanými s podélnými veřejnými parkovacími stáními.

Navržené křižovatky jsou řešeny jako průsečné anebo stykové, návrh prostorového uspořádání studie umožňuje i zobrazené řešení, např. pomocí miniokružních křižovatek.

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 90 nových BJ v rodinných a bytových domech a 5.750 m² CUP občanského vybavení. Navrhovaná zástavba bude generovat dopravu, která bude přitěžovat stávající i navrhovanou komunikační síť. Intenzita generované dopravy byla spočtena podle certifikované metodiky Ministerstva dopravy (Metody prognózy intenzit generované dopravy, 10/2012). Výsledky výpočtu stanovují, že objem generované dopravy bude činit cca 430 osobních a 40 nákladních vozidel za den.

Směrování jízd vozidel bylo navrženo odborným odhadem tak, že cca 50% vozidel směřuje ulicí Tanvaldskou k centru Liberce a zbylých cca 50% vozidel směřuje ulicí Tanvaldskou k centru Vratislavic nad Nisou, 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 Tanvaldské s ulicemi Kozácká, Donská a „Sladovnická“ v poměru cca 15% / 30% / 55%. S průjezdem obytnou zónou stávajících řadových RD se 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 roku 2035):

- Tanvaldská:	8 950 / 1 050 voz/ 24 hod
- Kozácká:	770 / 80 voz/ 24 hod,
- Donská:	510 / 50 voz/ 24 hod,
- „Sladovnická“:	470 / 45 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 (Tanvaldská x Kozácká, Tanvaldská x Donská a Tanvaldská x „Sladovnická“ 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 v těžišti zajišťuje maximální průchodnost území.

Koridor hlavní cyklistické trasy vedený ulicí Tanvaldská a zakreslený ve výkresu Komplexní urbanistický návrh (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 obsluženo z tramvajové zastávky DPMLJ u domova důchodců. Docházková vzdálenost do všech míst řešené lokality nepřesahuje cca 500 m. Zlepšení dostupnosti MHD bude závislé na jednání s DPMLJ o zřízení pravděpodobně nekapacitní autobusové linky vedené po Tanvaldské ulici se zastávkou u křižovatky se

Sladovnickou ulicí a s pokračováním Sladovnickou ulicí k lokalitě Na lukách a Kunratické nebo Náhorní ulicí k rozvojovým plochám Vratislavic nad Nisou u hřbitova.

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 omezené míře z důvodu šířkového uspořádání.

Pro parkování vozidel uživatelů objektů občanského vybavení se navrhuje ve slepé ulici západně bloku OV soustředěná lokalita kolmých stání.

Hluk z dopravy

Vzhledem k tomu, že podstatná část řešeného území je i přes provedená protihluková opatření zasažena hlukem ze stávajících přílehlých dopravních koridorů ulice Tanvaldská a silnice I/14, stanovuje se pro nově navržené pozemky pro bydlení následující podmínka:

„Při umístování staveb měřením prokázat dodržování hygienických limitů hluku z provozu na Tanvaldské ulici a měřením prokázat dodržování hygienických limitů hluku z provozu na silnici I/14 v budoucích chráněných venkovních prostorech staveb“.

D NÁVRH ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

VODOVOD

BILANCE

Výpočet potřeby vody pro návrhové lokality

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

Plochy stabilizované

OBJEKT	počet jednotek, m ²	celkem (EO, ZAM.)	potřeba vody			
			denní pr. m ³ /den	denní max. m ³ /den	l/s	max.hod. l/s
RD-stav						
RD-návrh	1	5	0,55	0,83	0,01	0,02
BJ-stav						
BJ-návrh						
občanské vybavení-stav						
občanské vybavení-návrh						
průmysl-stav						
průmysl-návrh						
Celkem	1	5	0,55	0,83	0,01	0,02

Plochy rozvojové – návrhové / přestavbové

OBJEKT	počet jednotek, m ²	celkem (EO, ZAM.)	potřeba vody			
			denní pr. m ³ /den	denní max. m ³ /den	l/s	max.hod. l/s
RD-návrh	33	165	18,15	27,23	0,31	0,66
BJ-návrh	84	252	27,72	41,58	0,49	1,02
občanské vybavení-návrh	3.250	65	4,55	6,83	0,08	0,16
průmysl-návrh	-					
Celkem		482	50,42	75,64	0,88	1,84

CELKEM

OBJEKT	počet jednotek, m ²	celkem (EO, ZAM.)	potřeba vody			
			denní pr. m ³ /den	denní max. m ³ /den	l/s	max.hod. l/s
RD-stav	-					
RD-návrh	34	170	18,70	28,06	0,32	0,68
BJ-stav						
BJ-návrh	84	252	27,72	41,58	0,49	1,02
občanské vybavení-stav						
občanské vybavení-návrh	3.250	65	4,55	6,83	0,08	0,16
průmysl-stav						
průmysl-návrh						
Celkem RD		487	50,97	76,47	0,89	1,86

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 příváděcí vodovodní řady LT400 a OC400 uložené do země bez vazby na neexistující uliční síť. Jejich ochranná pásma a přístupnost pro údržbu jsou respektovány přizpůsobením nově vytvářené koncepce veřejných prostranství a bloků zástavby.

Kolem řešeného území jsou vedeny stávající rozváděcí vodovody v ulici Kozácké – PE110, Donské – PE90, přímo do řešeného území zasahuje vodovod LT80. Podél Tanvaldské ulice je veden vodovod OC 200.

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

Celá lokalita bude napojena na stávající vodovody – uliční rozvody PE90, PE110, LT80 a přívaděč LT400, 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 území je vybudována jednotná kanalizace s odlehčovací komorou. Kanalizace odvádí odpadní vody na ČOV Liberec.

V řešeném území se vyskytují stoky KA300-600, BE400, PVC 300-400. Ty jsou vedeny z ulic Kozácká a Donská a dále přes řešené území k Tanvaldské ulici, kde je stoka za odlehčovací komorou napojena na kmenovou stoku „B“ DN 400. Jejich ochranná pásma a přístupnost pro údržbu jsou respektovány přizpůsobením nově vytvářené koncepce veřejných prostranství a bloků zástavby.

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 kanalizace pokud možno žádné další dešťové vody,
- splašková kanalizace bude zaústěna do stoky DN 400 pod odlehčovací komorou 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

Severojižní osou řešeného území probíhá stávající dešťová kanalizace / vodoteč, která odvádí vodu z malé bezejmenné vodoteče za Tanvaldskou ulicí a vodní nádrže na ploše sídelní zeleně pod domovem důchodců.

Vzhledem k tomu, že její umístění ani funkčnost nejsou přesně ověřitelné (viz čtyři rozdílné podklady), je navržena ke zrušení a pro odvádění srážkových vod z komunikací se navrhuje vybudování nové dešťové kanalizace, která bude s ohledem na tvar terénu řešeného území svedena do údolnice, kde je dnes mokřad.

V její dolní části přehrazené Tanvaldskou ulicí je navržena retenční nádrž pro zpomalení odtoku dešťových vod. Přepad z retenční nádrže bude do stávající částečně zatrubněné občasné vodoteče zaústěn 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 Sladovnická-Donská. Obecně nesmí dojít k navýšení stávajícího odtoku z území. Možnost zasakování srážkových vod na místě zatím nebyla ověřena HG posudkem.

Srážkové vody ze střeš 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 neprověřené 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 Tanvaldská, má úplnou energetickou vybavenost.

Primární energií je zde zemní plyn, který prochází ulicí Tanvaldská 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	32	70,4	256	56
Bytové domy	84	173	672	131
Vybavenost	3.250 m ²	85	396	57
Celkem		336,9	1.340	246

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 – Tanvaldská 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 Tanvaldská, ještě využívá stávajícího VN venkovního vedení pro napojení nové trafostanice přesunutě směrem ke komunikaci Tanvaldská

Pro krytí příkonu spotřeby lokality Tanvaldská 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 Tanvaldská 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 Tanvaldská je veden STL plynovod v dimenzi Φ 110 mm provozovaný na tlaku 300 kPa. Do ulice Kozácká je z tohoto plynovodu STL plynovod v dimenzi Φ 90 mm. Z těchto plynovodů budou odpojeny nové STL plynovody, zavedeny do navržených komunikací v dimenzi LPE Φ 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 Tanvaldská 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 mm². Po celé délce bude uložen do kopoflexu Φ 63 mm. Ve vzdálenosti 35 m budou umístěna svítidla o výkonu 70 W na stožárech OSV.05.

Způsob provedení veřejného osvětlení lokality Tanvaldská 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 ZELEŇ

Úsek ulice Tanvaldská přiléhající k řešené lokalitě má přirozený charakter lokálního centra více či méně potvrzovaný praktickým využitím objektů bydlení pro doprovodné aktivity občanského vybavení.

S ohledem na návrh relativně soustředěné zástavby v řešené lokalitě, současně i v protější lokalitě Sladovnická-Donská, na kompoziční význam křižovatky Tanvaldské ulice s I/13, na platný ÚPML a v neposlední řadě na nevhodnost části zastavitelných pozemků v lokalitě zasažených nadměrným hlukem pro bydlení se v jižní části lokality navrhuje soustředěné občanské vybavení lokálního centra vč. možnosti umístění celoměstských aktivit o celkové kapacitě 3.250 m² CUP.

Plochy OV jsou od ploch pro bydlení odděleny přirozenou prolukou podmáčené terénní deprese, která je využita pro založení veřejného prostranství o výměře minimálně 2.000 m², která dvojnásobně překračuje požadavky legislativy. Veřejné prostranství zde bude využívat stávající přírodní hodnoty pro vytvoření parkové plochy s vodní nádrží umožňující oddech a denní rekreaci obyvatel území.

Další plocha zeleně, která nevyplývá z požadavků vyhlášky, ale z celkové koncepce lokality projednané s MO Vratislavice nad Nisou a zástupcem vlastníka – KÚLK, vznikne u staré vodní nádrže na pozemku domova důchodců. Ta bude spolu s navazující plochou sídelní zeleně revitalizována v souladu s novým ÚP Liberec na vyhrazený park domova.

Návrhem dvou parků je zabezpečen trvalý soulad přírodních, krajinných, civilizačních a kulturních hodnot v území.

Navržená dešťová kanalizace bude sloužit jako drenáž pro prameniště, která se údajně vyskytují na přilehlých pozemcích, vodní nádrž pak jako retenční nádrž pro zpomalení odtoku povrchových vod z řešené lokality i sousední lokality Sladovnická-Donská.

Veřejná prostranství nově navrhované veřejné komunikační smyčky charakteru „zóna tempo 30“ jsou zvýrazněna umístěním jedno resp. oboustranné aleje 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.

Ukazatel minimálně 2 m² veřejné zeleně na každou osobu bydlící v dané lokalitě požadovaný pro rozvoj systému sídelní zeleně je uspokojen již v rámci navržené parkové úpravy hlavního veřejného prostranství. Zde je rovněž 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 není ovlivněno veřejně prospěšnými stavbami či opatřeními vymezenými v těchto dokumentech.

S ohledem na soukromé vlastnictví pozemků v řešené lokalitě a synergický soukromý 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 pouze 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 není s ohledem na návrh zástavby lokality určena kromě 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:

- etapu (1) v souladu s ÚPML ve výkresu označenou žlutě podmíněnou výstavbou podmiňujících investic etapy podmiňující ve výkresu označené ozraňově,
- etapu (2) v nesouladu s ÚPML vyžadující schválení nového ÚP Liberec ve výkresu označenou světe modře podmíněnou výstavbou podmiňujících investic etapy podmiňující ve výkresu označené modře,
- etapu (3) doplňující, nezávislou a nepodmiňující zástavbu lokality, jejíž realizace by měla být bez ohledu na časový faktor předmětem organizační činnosti Městského obvodu Vratislavice nad Nisou.

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 západním okraji navazuje na zástavbu řadových rodinných domů u tramvajové trati Liberec – Jablonec nad Nisou. Na východním okraji je lokalita ohraničena dopravně zatíženou ulicí Tanvaldská. Jižní okraj lokality je vymezen trasou průtahu silnice I/14 přecházející z tunelového úseku na mostní objekt nad Tanvaldskou ulicí. Na severu lokalita přechází plynule do dosud nezastavěné části areálu domova důchodců.

Vlastní lokalita zahrnuje pozemky p.č.: 2150, 2164/1, 2164/4, 2164/, 2165/4, 2070, 2075/1, 2064/1, 1922/4, 1922/1, 1922/15 a 1922/25 v katastrální území Vratislavice nad Nisou o celkové výměře 52.365 m². 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 západně Tanvaldské ulice. Její dosavadní nezastavěnost je způsobena roztržitostí majetkových poměrů a četnými limity využití území v lokalitě.

Na východní straně ulice Tanvaldská jsou obytné domy, které dávají ulici venkovský až předměstský charakter, rozhodně ne však adekvátní významu vstupního koridoru do města. Stejně tak zástavba řadových RD u tramvajové trati na západním okraji lokality nevyjadřuje dostatečně význam uzlového bodu městské kompozice.

Nezastavěné plochy lokality jsou tvořeny neudržovanými lučními porosty s bohatou avšak nekvalitní náletovou zelení koncentrovanou v podmáčené terénní depresi.

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 Sladovnická-Donská a 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 okraj řešeného území zasahuje vymezené ochranné pásmo silnice I/14 s ohledem na výškové uspořádání území bez praktického dopadu na návrh využití lokality (nezakresleno),
- jižní a východní okraj řešeného území zasahuje odborným odhadem stanovené území zasažené nadměrnou hlukovou zátěží z výše uvedené silnice I/14 a sběrné komunikace Tanvaldská, v němž jsou stanoveny specifické podmínky využití (zakresleno),
- vnitřkem řešeného území prochází stávajících nadzemní elektrická VN vedení, která budou postupně doplňována a nahrazována kabelovými rozvody, jejich ochranná pásma však musí být respektována (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 kanalizace, vodovody, (nezakresleno),
- ochranná pásma navržených podzemních inženýrských sítí umístěných převážně do místních komunikací jsou malého rozsahu, (nezakresleno),
- v severojižním směru prochází napříč lokalitou občasná neevidovaná částečně zatrubněná vodoteč, která by mohla spolu s břehovými porosty splňovat charakteristiku VKP ze zákona – údolní nivy.

M SOULAD S ÚPD LIBEREC A DALŠÍMI DOKUMENTY

Pořízení územní studie lokality Tanvaldská je vyvoláno potřebou umístění nové funkčně i hmotově strukturované zástavby v lokalitě Tanvaldská 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 MO Vratislavice nad Nisou.

Cílem řešení územní studie lokality Tanvaldská 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 Tanvaldská navrhuje doplnění stabilizovaných zastavitelných ploch bydlení v rodinných domech návrhovými plochami téže funkce v rozsáhlé rozvojové lokalitě, která je tvořená zemědělsky nevyužívanou půdou (TTP) a částečně postupně zarůstá sukcesní zelení.

Zároveň na části lokality využívá území dotčení negativními vlivy z komunikace I/14 k umístění komerčních aktivit posilujících význam tohoto uzlového bodu městské kompozice.

Jedná se o návrhové plochy bydlení čistého (BČ), plochy veřejné vybavenosti – obchodní zařízení a služby (OS) a plochy urbanizované zeleně – parky a parkově upravené plochy (ZP).

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 nabýly 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 Tanvaldská v květnu 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 komplexním napojením 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 v těžišti lokality,
 - 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).
5. Úprava návrhu územní studie řeší posun nového profilu ulice Donské mezi bloky 4.26b a 4.57a západně od Tanvaldské jižním směrem tak, aby pozemek nového uličního profilu zahrnoval celý stávající katastrálně i fyzicky vymezený profil komunikace.

O VYHODNOCENÍ DŮSLEDKŮ ŘEŠENÍ NA ŽP, ZPF A PUPFL

Lokalita Tanvaldská 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 je řešeno podmínkou jeho vyhodnocení a návrhu konkrétních protihlukových opatření na jeho základě stanovenou pro výstavbu.

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 centrálního parku na ploše podmáčené terénní prohlubně a jeho propojením pěší komunikací s doprovodnou zelení s bývalým koupalištěm ve vyhrazeném parku na ploše domova důchodců.

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

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

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

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

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

Celkově studie vymezuje:

9.802 m² rozvojových pozemků pro bydlení v RD,

9.585 m² rozvojových pozemků pro bydlení v BD,

2.428 m² rozvojových ploch pozemků pro OV

P STANOVISKA PŘÍSLUŠNÝCH SPRÁVCŮ SÍTÍ

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