



Objednatel:

CONTERA

CONTERA Management s.r.o.

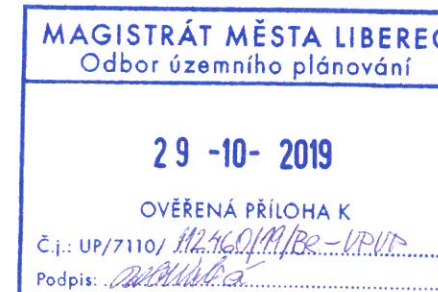
Na Strži 1702/65, Nusle,
140 00 Praha 4

Zpracovatel:


Valbek

Valbek, spol. s.r.o.

Vaňurova 505/17
460 07 Liberec 3



2



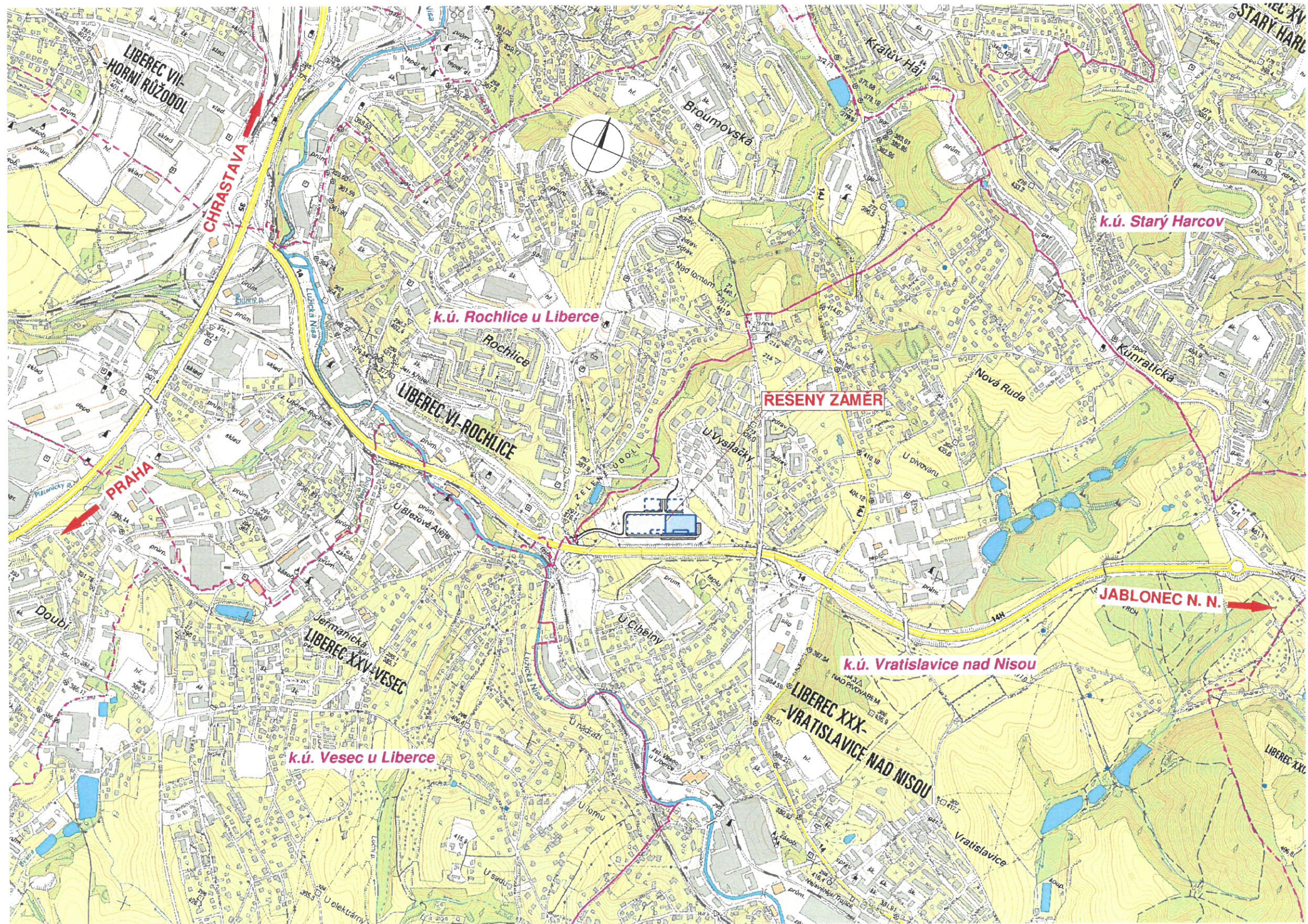
OBSAH

OBSAH TEXTOVÉ A VÝKRESOVÉ ČÁSTI:

- 01 Situace širších vztahů
- 02 Situační výkres budoucího areálu – stávající stav
- 03 Zákres do rastrového ortofoto podkladu – návrh rozvoje území
- 04 Zákres do územního plánu
- 05 Vzorový příčný řez komunikací
- 06 Popis návrhu stavby

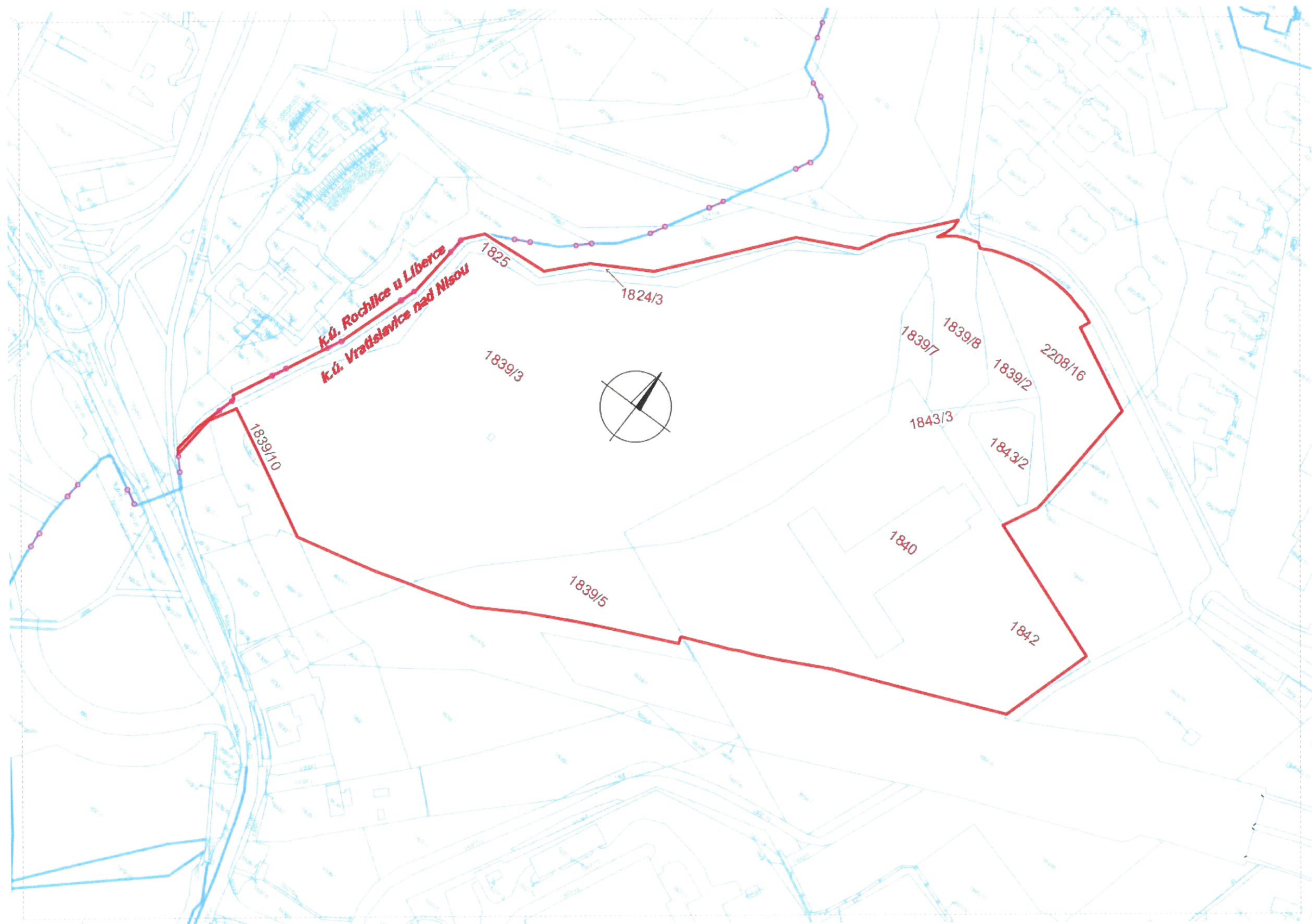
SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

01



KATASTRÁLNÍ SITUAČNÍ VÝKRES BUDOUCÍHO AREÁLU - STÁVAJÍCÍ STAV

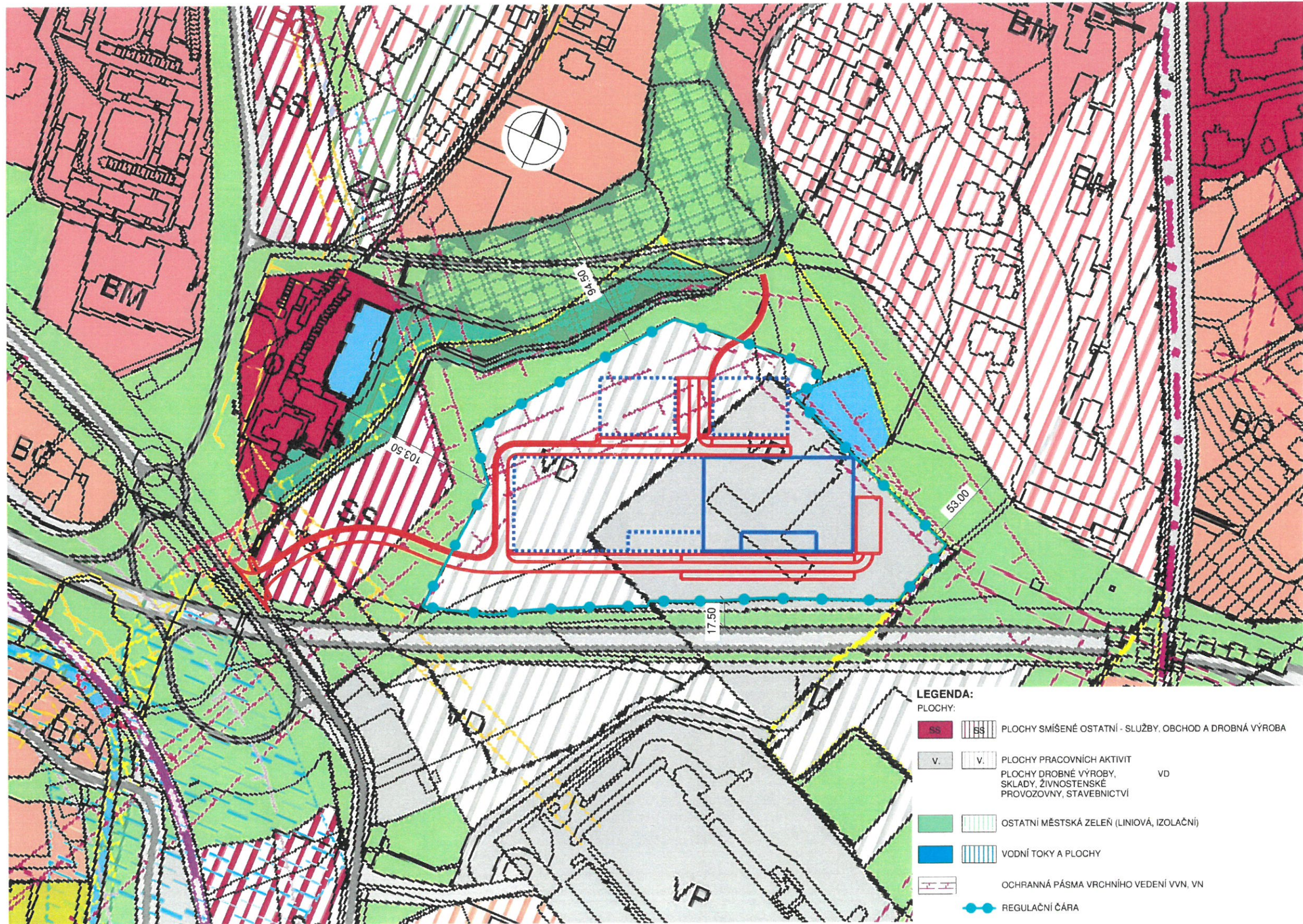
02



ZÁKRES DO RASTROVÉHO ORTO PODKLADU – NÁVRH ROZVOJE ÚZEMÍ

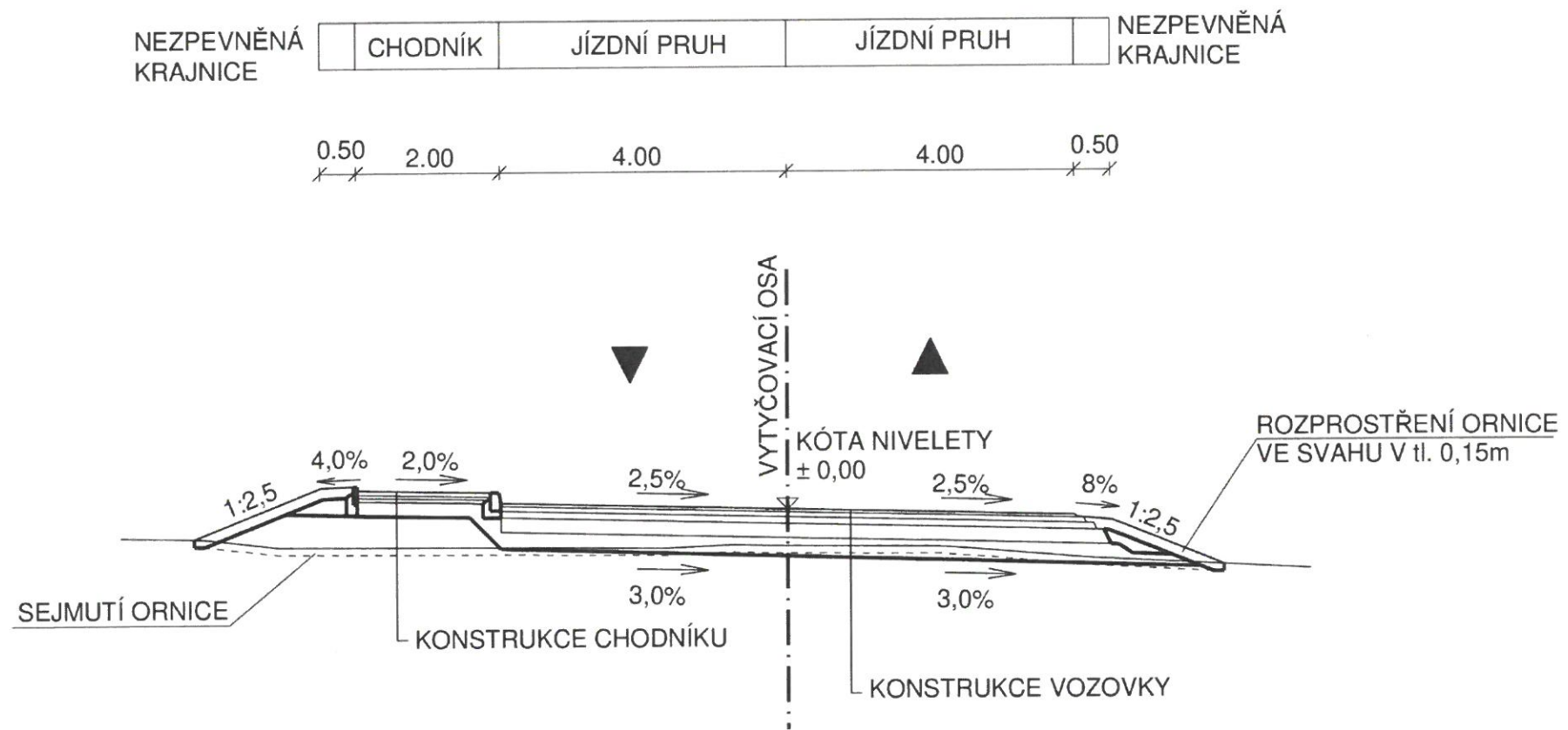


ZÁKRES DO ÚZEMNÍHO PLÁNU



VZOROVÝ PŘÍČNÝ ŘEZ KOMUNIKACÍ

05



POPIS NÁVRHU STAVBY

06

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Údaje o stavbě

Název projektu:	Komplexní řešení území, Liberec, k.ú. Vratislavice, k.ú. Rochlice u Liberce
Místo projektu:	Liberec
Obec:	Liberec
Kraj:	Liberecký
Katastrální území:	Vratislavice, 785644, Rochlice u Liberce 682314
Parcelní číslo:	1820/33, 1820/4, 1824/3, 1826, 1827/1, 1828, 1839/10, 1839/11, 1839/3, 1839/5, 1839/7, 1839/8, 1840, 1842, 1843/2, 1844/1, 1844/2, 1845/16, 2208/16, 2209/57, 3654/5 1820/40, 1820/41, 2218/3
Stupeň dokumentace:	Zastavovací studie
Předmět PD:	Předkládaná zastavovací studie ověřuje možné rozvojové plochy v zájmovém území, jejich vazbu na územní plán a limity v území, vč. jejich napojení na dopravní a technickou infrastrukturu. Zastavovací studie reprezentuje tzv. komplexní řešení území.

POPIS STAVBY

Předmětem zastavovací studie je návrh řešení území, které se nachází v jihovýchodní části města Liberec, v lokalitě Zelené údolí mezi komunikací č. I/14 ve směru Liberec – Jablonec a ulicí Zelené údolí, ul.Seniorů, ul.Ořechová v ploše, kde v minulosti stával zemědělský statek.

Umístění staveb nové podnikatelské zóny v předmětné lokalitě zhodnotil investor jako výhodné vzhledem k napojení na místní infrastrukturu, především meziměstského komunikačního napojení na rychlostní komunikaci.

Pozemek je svažité směrem severním s nadmořskou výškou cca 398 – 386 m.n.m.

Stavba je na samostatných pozemcích bez zásadních vlivů na stávající okolní stavby a pozemky.

Investiční záměr je v souladu s územně plánovací dokumentací:

Plochy pracovních aktivit (V) – plochy drobné výroby, sklady, živnostenské provozovny, stavebnictví. Plochy smíšené ostatní (SS) – služby, obchod a drobná výroba budou využity pro ozelenění a dílem pro napojení na dopravní infrastrukturu. Využití krajiny v širším okolí nebude navrhovanou stavbou narušeno ani jinak ovlivňováno. Projekt respektuje výše uvedené a je plně v souladu se schválenou územně plánovací dokumentací. Doloženo v části 04. Navrhované plochy rozvoje jsou svým objemem a charakteristikou

v souladu s obdobnými objekty a areály, které jsou v lokalitě již v provozu, např. pekárna United Bakeries a další průmyslové objekty na místě po býv. areálu Bytex, resp. Intex, např. Associated Weavers, apod..

Navržená podnikatelská zóna obsahuje objekt - funkci pro drobnou výrobu a skladování, vč. administrativní vestavby. Celková plocha činí 5760 m².

Plochy rozvoje zahrnují vymezenou plochu pro obdobný objekt administrativně – výrobní, plocha 7610 m². A příp. další 2 plochy rozvoje o plochách 2x1785=3570 m². Rozvojové plochy výzkumných center a vědeckotechnologických parků jsou reprezentovány objekty vyššího standardu. V těchto objektech jsou významně zastoupeny administrativní plochy vhodně doplněné o plochy pro testování a vývoj produktů a stejně tak pro skladování potřebných komponentů. Rozvojové plochy výzkumných center vytváří vhodný funkční a vizuální filtr mezi obytnou zástavbou severně od ulic Ořechová a Seniorů a navrhovanými objekty drobné výroby v jižní části zájmového území.

Výška objektů pro drobnou výrobu budou ca. 14 m, pro vývojová centra ca. 10 m.

Ochranná pásma

Na stavbě se vyskytují stávající ochranná pásma:

- ochranné pásmo silnice I. tř. 50 m od osy komunikace
- ochranné pásmo vzdušného vedení VVN s ochranným pásmem 12 + 2,5m na každou stranu
- Z hlediska zákonem chráněných území záměrem dotčená plocha nezasahuje do žádného celku, legislativně chráněné nebo vymezené jako zvláště chráněné území (ve smyslu příslušných ustanovení zák. č. 114/1992 Sb.).
- Stavba vč. ploch rozvoje plně respektuje ochranná pásma, vč. VVN, není tudíž nutná přeložka IS.

Napojení na dopravní infrastrukturu a doprava v klidu

Dopravně je areál v jihozápadní části napojen na komunikaci III. tř. (č. 2784) v Rochlické ulici mezi větvemi stávající mimoúrovňové křižovatky (komunikace I. tř. č. 14).

Z tohoto napojení je zajištěn příjezd na parkoviště OA a manipulační plochu podél východní fasády hal. Parkoviště OA je situováno v jižní části areálu.

Areál bude propojený se stávající dopravní infrastrukturou v ul. Ořechová a Seniorů pomocí společné stezky pro chodce a cyklisty.

Napojení na stávající technickou infrastrukturu:

Nový areál bude napojen na tato stávající média: vodovod, plynovod STL, kanalizace splašková u křižovatky ulic Seniorů – Ořechová. Kanalizace dešťová bude přes retenční nádrž napojena do stávající vodoteče směřující do Zeleného údolí a pak dále do řeky Nisy. Napojení na elektro: v JV cípu bude vystavěna nová kiosková trafostanice. Tato bude napojena ze stávajícího vzdušného vedení 35kV. Na stávajícím přípojném místě (podpěrný

bod) č.31 osadí ČEZ nový podélný úsekový odpínač typu Flc. Z tohoto odpínače bude vybudována nová zemní kabelová VN přípojka, kterou na své náklady kompletně zajistí zákazník.

Etapizace výstavby:

- **1. etapa:** Objekt pro výrobu se skladem, vč. administrativní vestavby. Celkem 5760 m².
Hl. příjezdová komunikace.
- **2. etapa:** Plocha rozvoje – objekt pro výrobu se skladem, vč. administrativní vestavby.
Celkem 7610m².
- **3. etapa:** Plocha rozvoje – výzkumná a vývojová centra, vč. administrativní části.
Celkem 2x1785=3570 m².

Zeleň:

Bytové domy jsou na severu zájmového území od areálu odstíněny pásem zeleně, zahrnutých do ploch veřejného prostranství.

Navržená vzrostlá zeď pod VVN bude mít max. výšku 3,0 m.

Max. hodnoty zastavěnosti území dle ÚHA Liberec:

Pozemní stavby:	60 %
Zpevněné plochy a komunikace:	20 %
Plocha zeleně:	20 %

Koeficient zastavěnosti pozemku (z funkční plochy vymezené územním plánem a hranicí regulační čáry:

Zastavěná plocha pozemku pozemními stavbami:	16 940 m ² (40,9 %)
(součet zastavěných ploch jednotl. staveb, dle zák. č. 183/2006, § 2, odst.7)	
Zpevněné plochy a komunikace:	7 720 m ² (18,6 %)
Plocha zeleně:	16 760 m ² (40,5 %)
Plocha zájmového území celkem:	41 420 m ² (100 %)
Koeficient zastavěnosti pozemku:	0,409
(Plocha zájmového území celkem:	68 670 m ²)

Vypracoval: Ing. Petr Ansorge

V Liberci 3.9.2019