

SMLOUVA O DÍLO

č.

uzavřená podle § 2586 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
v platném znění

Objednatel: STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC
Nám. Dr. E. Beneše 1, 460 59 Liberec 1
zastoupené: panem Ing. Jaroslavem Zámečnickem, CSc., primátorem města
ve věcech smluvních: panem Adamem Lenertem, náměstkem primátora pro územní
plánování a majetkoprávní záležitosti
ve věcech technických: panem Ing. Petrem Kolomazníkem, vedoucím územního plánování
IČ: 00262978
DIČ: CZ00262978
bankovní spojení: 43-4496720287/0100

(dále jen „objednatel“)

a

Zhotovitel: Ing. arch. Tomáš Beneš, Ing. Andrea Junková a Ing. Miloš
Burianec
sdružení sestávající se z:
Ing. arch. Tomáš Beneš, IČ: 88195848, se sídlem Ve struhách
969/13, 160 00 Praha 6,
Ing. Andrea Junková, IČ: 87431246, se sídlem Konětopská 228/34,
277 32 Čečelice,
Ing. Miloš Burianec, IČ: 16798392, se sídlem Bozděchova 1668,
500 02 Hradec Králové,

kterí jsou sdruženi na základě Smlouvy o sdružení ze dne 15. 12. 2022

zastoupené: Ing. arch. Tomáš Beneš
se sídlem Ve struhách 969/13, 160 00 Praha 6
IČ: 88195848
DIČ: CZ8409232370
zapsaný v živnostenském rejstříku
bankovní spojení: ČSOB, č. ú. 278294111/0300

ve věcech smluvních: Ing. arch. Tomáš Beneš
ve věcech technických: Ing. arch. Tomáš Beneš
koresp. adresa sdružení: Ing. arch. Tomáš Beneš, Ve struhách 969/13, 160 00 Praha 6

(dále jen „zhotovitel“)

Smluvní strany uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o dílo na základě
výsledku výběrového řízení „Zpracování územní studie ÚS Horská I“:

I. Prohlášení účastníků

1. Zhotovitel prohlašuje, že je odborně způsobilý k zajištění předmětu plnění podle této smlouvy.
2. Objednatel se zavazuje dílo převzít a za dílo zaplatit zhotoviteli cenu za jeho provedení za podmínek uvedených v této smlouvě.
3. Smluvní strany prohlašují, že údaje uvedené v této smlouvě jsou v souladu se skutečností v době uzavření smlouvy. Smluvní strany se zavazují, že změny dotčených údajů oznámí bez prodlení písemně druhé smluvní straně.
4. Smluvní strany prohlašují, že osoby podepisující tuto smlouvu jsou k tomuto jednání oprávněny.

II. Předmět smlouvy

1. Zhotovitel se zavazuje zpracovat pro objednatele **územní studii ÚS Horská I v rozsahu dle platného územního plánu** na základě *zpracovaného zadání územní studie „ÚS Horská I“ objednatele ze srpna r. 2022*, které jako příloha č. 1 této smlouvy tvoří její nedílnou součást (dále také „Dílo“).
2. Předmět smlouvy dle předchozího odstavce, musí být zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“).
3. Předmět smlouvy je rozdělen do následujících etap:
etapa č. 1 – zpracování konceptu dokumentace územní studie pro konzultaci s dotčenými orgány, majiteli pozemků a dalšími zájmovými skupinami
etapa č. 2 – součinnost na konzultaci územní studie (vč. osobního představení)
etapa č. 3 – dopracování územní studie na základě předaných požadavků na úpravu vzešlých z konzultací
etapa č. 4 – součinnost na finální konzultaci územní studie
etapa č. 5 – dopracování čistopisu územní studie
4. Účelem Díla dle této smlouvy je vytvořit podklad pro rozhodování v území a podklad pro případnou změnu územního plánu v lokalitě dle platného územního plánu vymezené a označené jako ÚS Horská I. Ta je ve výkresu základního členění územního plánu vymezená plochami Z2.97.SC.4.40.30.z, Z2.17.CS.4.40.30.z, Z2.53.SC.4.40.30.z, P2.21.BO.2.30.40.p, částečně stabilizovanými plochami 493.BO.4.25.50.z, Z2.61.PP, P2.20.PP, stabilizovanou plochou dopravy silniční (DS) a stabilizovanou plochou veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP).
5. Objednatel si vyhrazuje právo na základě zpracování konceptu územní studie a na základě konzultací s dotčenými orgány, majiteli pozemků a dalšími zájmovými skupinami, upřesnit zadání a specifikovat požadavky na dopracování. Případné využití tohoto práva objednatelem a jeho důsledky nebudou v žádném případě důvodem k navýšení ceny díla.
6. Objednatel požaduje koncept dokumentace územní studie v rozpracovanosti konzultovat s pořizovatelem, tj. Magistrátem města Liberec, odborem územního plánování, oddělení úřadu územního plánování (dále jen „Pořizovatel“) a také s odborem Kancelář architektury města statutárního města Liberec.

7. Dílo musí být v souladu s příslušnými českými, případně technickými platnými normami (ČSN), s obecně závaznými právními předpisy a předpisy pro provádění prací danými charakterem a rozsahem zakázky.

III. Cena za Dílo

1. Smluvní strany se dohodly na smluvní ceně za zhotovené Dílo specifikované v čl. II. této smlouvy, a to následovně:

Celková cena za všechny etapy Díla:

Celková cena bez DPH:	170 000,- Kč
DPH %:	35 700,- Kč
Celková cena včetně DPH:	205 700,- Kč

(Dále jen „Celková cena“)

Cena za jednotlivé etapy Díla:

Etapy	Cena bez DPH v Kč	DPH v %	DPH v Kč	Cena vč. DPH v Kč
etapa č. 1	130 000,-	21	27 300,-	157 300,-
etapa č. 2	10 000,-	21	2 100,-	12 100,-
etapa č. 3	10 000,-	21	2 100,-	12 100,-
etapa č. 4	10 000,-	21	2 100,-	12 100,-
etapa č. 5	10 000,-	21	2 100,-	12 100,-

2. V Celkové ceně jsou zahrnuty veškeré náklady zhotovitele související s komplexním zajištěním celého předmětu smlouvy. Celková cena za Dílo je stanovena jako nejvýše přípustná platná po celou dobu realizace díla a není ji možno překročit. Celková cena obsahuje veškeré náklady nezbytné k řádnému, úplnému a kvalitnímu splnění předmětu smlouvy včetně všech rizik a vlivů během provádění díla.
3. Je-li zhotovitel plátcem DPH, odpovídá za to, že sazba daně z přidané hodnoty bude stanovena v souladu s platnými právními předpisy, v případě, že dojde ke změně zákonné sazby DPH, je zhotovitel k Celkové ceně Díla bez DPH povinen účtovat DPH v platné výši. Smluvní strany se dohodly, že v případě změny Celkové ceny Díla v důsledku změny sazby DPH není nutno ke smlouvě uzavírat dodatek. V případě, že zhotovitel stanoví sazbu DPH či výši DPH v rozporu s platnými právními předpisy, je povinen uhradit objednateli veškerou škodu, která mu v souvislosti s tím vznikla.

IV. Místo předání a doba plnění

1. Zhotovitel je povinen zahájit plnění bezprostředně po nabytí účinnosti této smlouvy jejím uveřejněním v registru smluv.

2. Zhotovitel je povinen předat objednavateli Dílo a jeho dílčí etapy číslo 1, číslo 3 a číslo 5 v místě předání, kterým je sídlo objednatele.
3. Zhotovitel je povinen provést Dílo a předat zhotoviteli jednotlivé části (etapy) Díla nejpozději v následujících lhůtách:
 - etapa č. 1 do 8 týdnů od účinnosti této smlouvy o dílo,
 - etapa č. 3 do 2 týdnů od předání požadavků Pořizovatele na úpravu,
 - etapa č. 5 do 2 týdnů od předání požadavků Pořizovatele na zpracování čistopisu.
4. Jednotlivé etapy Díla budou předány následovně:
 - etapa č. 1 2x ve standardním papírovém provedení a 1x v digitální podobě na CD/DVD nosiči (*.pdf i ve vektorech)
 - etapa č. 3 1x ve standardním papírovém provedení a 1x v digitální podobě na CD/DVD nosiči (*.pdf i ve vektorech)
 - etapa č. 5 4x ve standardním papírovém provedení a 1x v digitální podobě na CD/DVD nosiči (*.pdf i ve vektorech)
5. Dílo i jeho etapy je provedeno, je-li dokončeno a předáno objednavateli. Smluvní strany se dohodly, že objednavatel není povinen Dílo nebo jeho část (etapu) převzít, pokud toto vykazuje vady či nedodělky.
6. Zároveň při předání etapy č. 5 proběhne předání celého díla na základě podpisu závěrečného předávacího protokolu o předání a převzetí díla bez vad a nedodělků.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Není-li stanoveno touto smlouvou výslovně jinak, řídí se vzájemná práva a povinnosti smluvních stran ustanovením § 2586 a následujícími občanského zákoníku.
2. Zhotovitel je zejména povinen:
 - a) Zajistit zpracování Díla osobou oprávněnou ke zpracování územní studie ve smyslu §158 odst. 1 stavebního zákona.
 - b) Provést Dílo řádně a včas za použití postupů odpovídajících právním předpisům.
 - c) Řídit se při provádění Díla pokyny objednatele.
 - d) Účastnit se na základě pozvánky objednatele všech jednání, která se týkají předmětu Díla a poskytnout požadovanou součinnost. Zhotovitel se bude účastnit zejména veřejné prezentace rozpracované studie a konzultací s dotčenými orgány, majiteli pozemků a dalšími zájmovými skupinami. Je předpoklad konání celkem pěti schůzek.
 - e) Umožnit objednateli kontrolu provádění Díla. Pokud objednatel zjistí, že zhotovitel neprovádí Dílo řádně či jinak porušuje svou povinnost, poskytne zhotoviteli lhůtu k nápravě, neučiní-li tak zhotovitel ve stanovené lhůtě, je objednatel oprávněn od smlouvy odstoupit.
 - f) Užít předané podklady pouze pro provedení Díla.
 - g) Neposkytovat předané podklady třetím osobám, nestanoví-li tato smlouva jinak.
 - h) Odstranit zjištěné vady a nedodělky na své náklady.
 - i) Po zhotovení Díla vrátit objednateli veškeré dokumenty, nosiče dat a jiné věci, které v souvislosti s předmětem této smlouvy od objednatele obdržel, pokud nebyly určeny ke spotřebování při poskytnutí plnění této smlouvy.

- j) Řídit se veškerými písemnými nebo ústními pokyny objednatele, pokud nejsou v rozporu se zněním smlouvy a příslušnými platnými právními předpisy.
 - k) Při zhotovení Díla postupovat s odbornou péčí s přihlédnutím k nejnovějším poznatkům v oborech dotčených předmětem smlouvy pro vyhotovení Díla.
 - l) Nepoškozovat při provedení Díla zájmy objednatele a jednat tak, aby byla činností zhotovitele co nejméně narušena běžná činnost objednatele.
 - m) V případě nutnosti součinnosti objednatele sdělit objednateli požadavek na tuto součinnost nejpozději 5 pracovních dní před poskytnutím této součinnosti.
3. Objednatel je povinen poskytnout zhotoviteli součinnost nutnou k provedení Díla.
4. Objednatel je oprávněn Dílo nebo část Díla (etapy) užít ve smyslu ustanovení § 2371 a násl. občanského zákoníku, a to:
- v původní nebo zpracované či jinak změněné podobě,
 - v územně a množstevně neomezeném rozsahu
 - poskytnout Dílo třetí osobě zcela nebo z části,
 - upravit či jinak změnit Dílo nebo jeho název,
 - spojit s jiným dílem nebo zařadit do díla souborného.
- Odměna za poskytnutí licence je obsažena v ceně díla.
- Smluvní stany konstatují, že další podmínky jsou uvedeny v čl. XI *Licenční ujednání*.
5. Zhotovitel není oprávněn poskytnout výsledek Díla jiným osobám než objednateli.
6. Zhotovitel na sebe přejímá zodpovědnost za škody způsobené všemi osobami a subjekty (včetně poddodavatelů) podílejícími se na provádění předmětného Díla, a to po celou dobu realizace, tzn. od uzavření Smlouvy do protokolárního převzetí Díla či jeho poslední části (etapy) Objednatel bez vad a nedodělků, stejně tak za škody způsobené svou činností Objednateli nebo třetí osobě na zdraví nebo majetku, tzn., že v případě jakéhokoli narušení či poškození majetku nebo poškození zdraví osob je Zhotovitel povinen bez zbytečného odkladu tuto škodu odstranit a není-li to možné, tak finančně uhradit.

VI. Předání Díla

1. Objednavatel se zavazuje Dílo nebo jeho část (etapu) převzít v případě, že bude předáno bez vad a nedodělků. O předání a převzetí Díla zhotovitel sepíše zápis o předání a převzetí Díla, ve kterém objednatel prohlásí, zda Dílo přejímá či nikoli.
2. Zápis o předání a převzetí Díla nebo části Díla (etapy) bude obsahovat:
 - a) označení předmětu Díla,
 - b) označení objednavatele a zhotovitele,
 - c) číslo smlouvy o Dílo a datum jejího uzavření,
 - d) datum zahájení a ukončení prací na Díle,
 - e) prohlášení objednatele, že Dílo přejímá (nepřejímá),
 - f) datum a místo sepsání zápisu,
 - g) jména a podpisy zástupců objednatele a zhotovitele, kteří jsou oprávněni k předání a převzetí Díla nebo jeho části (etapy).
3. Zhotovitel a objednatel jsou oprávněni uvést v zápisu o předání a převzetí Díla cokoliv, co budou považovat za nutné.

VII.

Platební a fakturační podmínky

1. Úhrada ceny za Dílo bude provedena po řádném předání čistopisu územní studie (etapa č. 5) bez vad a nedodělků na základě vystavené faktury. Zálohové platby nebudou poskytovány.
2. Je-li zhotovitel plátcem DPH, podkladem pro úhradu ceny za Dílo bude faktura, která bude mít náležitosti daňového dokladu dle zákona o DPH a náležitosti stanovené dalšími obecně závaznými právními předpisy. Není-li zhotovitel plátcem DPH, podkladem pro úhradu ceny za Dílo bude faktura, která bude mít náležitosti účetního dokladu dle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů a náležitosti stanovené dalšími obecně závaznými právními předpisy.
3. Faktura musí dále obsahovat:
 - a) číslo smlouvy objednatele,
 - b) předmět smlouvy, tj. text „Zpracování územní studie ÚS Horská I“,
 - c) fakturovanou částku,
 - d) lhůtu splatnosti faktury,
 - e) označení osoby, která fakturu vystavila, včetně jejího podpisu a kontaktního telefonu,
 - f) číslo zápisu o předání a převzetí Díla a datum jeho podpisu. Předávací protokol Díla bude přílohou faktury.
4. Povinnost zaplatit Celkovou cenu za Dílo je splněna dnem odepsání příslušné částky z účtu objednatele.
5. Lhůta splatnosti faktury činí 30 kalendářních dnů ode dne jejího doručení.
6. Nebude-li faktura obsahovat některou povinnou nebo dohodnutou náležitost nebo bude-li chybně vyúčtována cena nebo DPH, je objednatel oprávněn fakturu před uplynutím lhůty splatnosti vrátit druhé smluvní straně k provedení opravy s vyznačením důvodu vrácení, aniž se tak dostane zhotovitel do prodlení se splatností. Zhotovitel provede opravu vystavením nové faktury. Vrácením vadné faktury zhotoviteli přestává běžet původní lhůta splatnosti.
7. Objednatel, příjemce plnění, prohlašuje, že plnění, které je předmětem smlouvy, nepoužije pro svou ekonomickou činnost, ale výlučně pro účely související s jeho činností při výkonu veřejné správy, při níž se nepovažuje za osobu povinnou k dani dle § 5 odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o DPH“). Z uvedeného důvodu se na plnění, podléhá-li režimu přenesené daňové povinnosti dle příslušných ustanovení uvedeného zákona, tento daňový režim nevztahuje a zhotovitelem, je-li plátcem DPH, bude vystavena faktura za zdanitelné plnění včetně daně z přidané hodnoty.
8. Je-li zhotovitel plátcem DPH, prohlašuje, že bankovní účet uvedený zhotovitelem v této smlouvě je bankovním účtem zveřejněným ve smyslu zákona o DPH. V případě změny účtu zhotovitele je zhotovitel povinen doložit vlastnictví k novému účtu, a to kopií příslušné smlouvy nebo potvrzením peněžního ústavu, je-li zhotovitel plátcem DPH, musí být nový účet zveřejněným účtem ve smyslu předchozí věty.

VIII. Práva z vadného plnění

1. Dílo má vadu, jestliže neodpovídá požadavkům a výsledku uvedenému v této smlouvě a v Zadávací dokumentaci.
2. Záruční doba činí **24 měsíců** ode dne podpisu závěrečného předávacího protokolu o předání a převzetí Díla bez vad a nedodělků oběma smluvními stranami.
3. Veškeré vady Díla je objednatel povinen uplatnit u zhotovitele bez zbytečného odkladu poté, kdy vadu zjistil, a to formou písemného oznámení obsahujícím co nejpodrobnější specifikaci zjištěné vady.
4. Objednatel má právo na odstranění vady opravou, je-li vadné plnění podstatným porušením smlouvy, má také právo od smlouvy odstoupit. Právo volby plnění má objednatel.
5. Zhotovitel je povinen odstranit vadu Díla v každém jednotlivém případě bez nároku na honorář a nejpozději do 14 dnů od jejího oznámení objednatelem, pokud se smluvní strany v konkrétním případě nedohodnou písemně jinak.
6. Provedenou opravu vady Díla zhotovitel objednateli předá písemným protokolem.
7. Zhotovitel je povinen uhradit objednateli škodu, která mu vznikla vadným plněním, a to v plné výši. Zhotovitel rovněž objednateli uhradí náklady vzniklé při uplatňování práv z vadného plnění.

IX. Smluvní pokuty

1. V případě prodlení zhotovitele s předáním jednotlivých částí (etap) Díla ve lhůtách uvedených ve smlouvě je zhotovitel povinen zaplatit objednateli za každý den prodlení smluvní pokutu ve výši 0,05 % z ceny příslušné části (etapy) Díla, se kterou je zhotovitel v prodlení.
2. V případě, že při projednáních dojde k průtahům z důvodu neúplnosti nebo jiné vady zpracovaných podkladů, je zhotovitel povinen takovou neúplnost či jiné vady odstranit ve lhůtě stanovené objednatelem. V případě prodlení zhotovitele s odstraněním takové neúplnosti či jiných vad ve lhůtě podpůrně stanovené objednatelem o délce nejméně tři kalendářních dnů, je zhotovitel povinen zaplatit objednateli za každý den prodlení smluvní pokutu ve výši 0,05 % z ceny příslušné části (etapy) Díla, ohledně níž se projednání vede. Podpůrnou lhůtu ve smyslu předcházející věty je objednatel oprávněn zhotoviteli stanovit písemně; v pochybnostech se písemné stanovení podpůrné lhůty považuje za doručené zhotoviteli třetí kalendářní den po jeho odeslání objednatelem. Stanovení podpůrné lhůty objednatel učiní na adresu (sídla/místa podnikání) zhotovitele uvedenou v záhlaví této smlouvy.
3. Při prodlení s odstraněním vad Díla, popř. jeho částí (etapy), na které se nevztahuje ustanovení předcházejícího odstavce, je zhotovitel povinen zaplatit objednateli za každý případ a den prodlení smluvní pokutu ve výši 0,05 % z ceny části Díla (etapy), k níž se vada vztahuje.
4. Splatnost smluvní pokuty činí 15 kalendářních dnů ode dne, co bude zhotovitel objednatelem k zaplacení smluvní pokuty písemně vyzván. Výzvu k zaplacení smluvní pokuty objednatel učiní na adresu zhotovitele uvedenou v záhlaví této smlouvy. V pochybnostech se výzva k zaplacení smluvní pokuty považuje za doručenou zhotoviteli

třetí kalendářní den po jejím odeslání. Smluvní pokuta je splatná bezhotovostně příkazem k úhradě na účet objednatele.

5. Zaplacením jakékoliv z výše uvedených smluvních pokut není dotčen nárok objednatele na náhradu škody, a to škody i ve výši přesahující smluvní pokutu.
6. V případě opoždění objednatele s úhradou daňového dokladu má zhotovitel právo požadovat smluvní pokutu max. ve výši 0,05 % z nezaplacené částky za každý den prodlení. Objednatel není v prodlení s plněním své povinnosti platit cenu díla, pokud je zhotovitel v prodlení s plněním kterékoliv své povinnosti dle této smlouvy.
7. Objednatel si vyhrazuje právo na úhradu smluvní pokuty formou zápočtu ke kterékoliv pohledávce zhotovitele vůči objednateli.

X.

Zánik smlouvy

1. Smluvní strany se dohodly, že smlouva zaniká:
 - a) dohodou smluvních stran,
 - b) jednostranným odstoupením od smlouvy pro její podstatné porušení druhou smluvní stranou, přičemž podstatným porušením smlouvy se rozumí zejména:
 - neprovedení Díla v době plnění dle čl. IV. odst. 2 smlouvy,
 - nedodržení právních předpisů, metodik nebo technických norem, které se týkají provádění Díla, a nedodržení pokynů udělených objednatelem ze strany zhotovitele,
 - neúčast zhotovitele na jednání na základě pozvánky objednatele,
 - nedodržení smluvních ujednání o právech z vadného plnění,
 - neuhrazení ceny za Dílo objednatelem po druhé výzvě zhotovitele k uhrazení dlužné částky, přičemž druhá výzva nesmí následovat dříve než 30 dnů po doručení první výzvy,
2. Objednatel je dále oprávněn od této smlouvy odstoupit v těchto případech:
 - a) bylo-li příslušným soudem rozhodnuto o tom, že zhotovitel je v úpadku ve smyslu zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů (a to bez ohledu na právní moc tohoto rozhodnutí),
 - b) podá-li zhotovitel sám na sebe insolvenční návrh.

XI.

Poddodavatelé a realizační tým

1. Zhotovitel provede Dílo vlastními silami. Zhotovitel smí využít pro plnění předmětu této smlouvy spolupráce poddodavatelů uvedených v seznamu poddodavatelů, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy. Zhotovitel prohlašuje, že sestavil minimálně tříčlenný projekční/realizační tým (z těchto jeden jako vedoucí projekčního/realizačního týmu) dle podmínek určených v zadávací dokumentaci.
2. Zhotovitel je povinen zajistit a odpovídá za to, že osoby určené Zhotovitelem jako členové projekčního/realizačního týmu se budou přímo podílet ve vztahu k předmětné pozici na realizaci Díla dle této Smlouvy, a to po celou dobu jeho realizace. Změna člena

projekčního/realizačního týmu je možná pouze za splnění podmínek uvedených v odst. 5 tohoto článku.

3. Zhotovitel je oprávněn využít pro zhotovení dílčích částí Díla spolupráce poddodavatelů, uvedených v **seznamu poddodavatelů** podílejících se na plnění předmětu této Smlouvy, který je přílohou č. 2 této Smlouvy, a poddodavatelů, prostřednictvím kterých prokázal některý z kvalifikačních předpokladů. V každém případě Zhotovitel odpovídá za řádnost a včasnost provedení Díla, jako by toto prováděl sám. Zhotovitel je povinen na žádost Objednatele předkládat v průběhu provádění Díla aktuální písemný seznam všech svých poddodavatelů.
4. Změna *poddodavatele* oproti seznamu je v průběhu plnění Díla možná pouze po písemném souhlasu Objednatele. Tato změna musí být Objednateli písemně oznámena nejpozději do 5 pracovních dnů od vzniklé skutečnosti. Změna poddodavatele, prostřednictvím kterého byla prokázána kvalifikace, je v průběhu plnění Díla možná pouze v důsledku objektivně nepředvídatelných skutečností po písemném souhlasu Objednatele a za předpokladu, že náhradní poddodavatel prokáže splnění kvalifikace nejméně ve shodném rozsahu jako poddodavatel původní.
5. Změna *člena realizačního týmu* oproti jmenovitému přehledu osob (seznamu členů) realizačního týmu předloženému v rámci Nabídky Zhotovitele ze dne 14. 11. 2022 je možná pouze po písemném souhlasu Objednatele a za předpokladu, že nový člen realizačního týmu prokáže úroveň své kvalifikace v souladu s podmínkami Zadávací dokumentace nejméně ve shodném rozsahu a úrovni jako nahrazovaný člen tak, aby nový člen realizačního týmu splňoval kvalifikaci dle Zadávací dokumentace v plném rozsahu a aby tato změna nemohla ovlivnit výběr dodavatele ve vztahu k výsledkům hodnocení nabídek v zadávacím řízení. Změna *vedoucího realizačního týmu* je možná jen pouze ze zvlášť závažných důvodů, a to pouze po předchozím písemném souhlasu Objednatele, přičemž v tomto případě náhradní vedoucí realizačního týmu, musí prokázat splnění kvalifikace v souladu s podmínkami Zadávací dokumentace nejméně ve shodném rozsahu a úrovni jako nahrazovaný vedoucí realizačního týmu tak, aby nový vedoucí realizačního týmu splňoval kvalifikaci dle Zadávací dokumentace v plném rozsahu a aby tato změna nemohla ovlivnit výběr dodavatele ve vztahu k výsledkům hodnocení nabídek v zadávacím řízení, a dále musí mít nový vedoucí realizačního týmu minimálně stejný počet referenčních zakázek, které splňují hodnotící kritérium (kritérium č. 2 Zkušenosti zodpovědného vedoucího týmu podmínek Zadávací dokumentace), jako nahrazovaný vedoucí týmu, který byl hodnocen v rámci zadávacího řízení.
6. Zhotovitel odpovídá Objednateli, že poddodavatelé budou disponovat potřebnými oprávněními, odbornou kvalifikací a dostatkem odborných zkušeností pro provedení subdodávky, budou provádět předmět subdodávky sami přímo pro Objednatele a že poddodavatelé nebudou převážnou část činnosti zadávat dalším podzhotovitelům nebo osobám nemajícím příslušná oprávnění pro činnost nebo povolení k výkonu práce na území ČR.
7. Za způsob provedení a kvalitu prací poddodavatelů na předmětu subdodávky Díla, za jednání poddodavatele při plnění subdodávky, za škody na Díle způsobené jednáním nebo opomenutím kterýmkoliv poddodavatelem v průběhu provádění Díla, odpovídá Zhotovitel Objednateli, jako by tyto činnosti prováděl, nebo porušení či škody způsobil

sám. Toto platí jak ve vztahu k poddodavatelům, kterými byla prokazována kvalifikace pro účely zadávacího řízení, případně k těm, kteří byli uvedeni v seznamu poddodavatelů, který byl součástí nabídky Zhotovitele, tak ve vztahu k poddodavatelům, kteří se na realizaci Díla podíleli na základě čl. XI. odst. 4 této Smlouvy. Uvedené platí též ve vztahu k poddodavatelům, kteří se na realizaci Díla podíleli bez souhlasu Objednatele dle čl. XI. odst. 4 této Smlouvy.

8. Zhotovitel v příslušné smlouvě uzavírané s kterýmkoliv poddodavatelem o provedení subdodávky zaváže poddodavatele k povinnosti dodržovat pokyny a instrukce osoby pověřené Objednatelem k výkonu technického či jiného dozoru, jakož i k povinnosti na žádost Objednatele předložit doklady a poskytnout informace o způsobu provádění subdodávky (použitých materiálech, technologiích). V případě pochybností Objednatele o odbornosti či kvalitě prováděných prací poddodavatele, je Objednatel oprávněn vyzvat Zhotovitele k zastavení takových činností a žádat změnu poddodavatele. Zhotovitel je povinen vyhovět žádosti Objednatele a bezodkladně mu předložit k odsouhlasení náhradního poddodavatele.

XII. Licenční ujednání

1. Zhotovitel prohlašuje, že bude autorem Díla podle této smlouvy, a že toto Dílo bude autorským dílem architektonickým dílem ve smyslu ust. § 2371 občanského zákoníku.
2. Zhotovitel na základě tohoto licenčního ujednání uděluje objednateli oprávnění k výkonu práva Dílo užit (dále jen „licenci“) ke všem možným způsobům užití Díla, v rozsahu, množství a čase neomezeném a objednatel bude moci upravit či měnit Dílo, jeho název, spojit Dílo s jiným dílem, jakož i zařadit do díla souborného.
3. Tato licence se poskytuje jako výhradní ve smyslu § 2360 odst. 1 a bezúplatná ve smyslu § 2366 odst. 1 písm. b) občanského zákoníku.
4. Licenci zhotovitel poskytuje jak k Dílu dokončenému, tak i k jeho jednotlivým vývojovým fázím a částem.
5. Objednatel je oprávněn ve smyslu § 2363 občanského zákoníku, oprávnění tvořící součást licence dle tohoto licenčního ujednání zčásti nebo zcela poskytnout třetí osobě (tzv. podlicence).

XIII. Závěrečná ustanovení

1. Vztahy mezi smluvními stranami výslovně neupravené touto smlouvou se řídí obecně závaznými právními předpisy, zejména občanským zákoníkem, na čemž se obě smluvní strany dohodly.
2. Veškeré změny a doplňky budou uskutečněny po vzájemné dohodě smluvních stran formou písemných číslovaných dodatků, podepsaných oprávněnými zástupci obou smluvních stran.

3. Zhotovitel nemůže bez souhlasu objednatele postoupit svá práva a povinnosti plynoucí z této smlouvy třetí straně.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, každý s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží dva stejnopisy.
5. Zhotovitel bere na vědomí a výslovně souhlasí s tím, že smlouva včetně příloh a případných dodatků bude zveřejněna na profilu zadavatele dle zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů a současně v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv.
6. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva bude zveřejněna v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).
7. Smluvní strany berou na vědomí, že jsou povinny označit údaje ve smlouvě, které jsou chráněny zvláštními zákony (obchodní, bankovní tajemství, osobní údaje, ...) a nemohou být poskytnuty, a to šedou barvou zvýraznění textu. Smluvní strana, která smlouvu zveřejní, za zveřejnění neoznačených údajů podle předešlé věty nenese žádnou odpovědnost.
8. Smlouva nabývá účinnosti nejdříve dnem uveřejnění v registru smluv v souladu s § 6 odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).
9. Smluvní strany berou na vědomí, že plnění podle této smlouvy poskytnutá před její účinností jsou plnění bez právního důvodu a strana, která by plnila před účinností této smlouvy, nese veškerou odpovědnost za případné škody takového plnění bez právního důvodu, a to i v případě, že druhá strana takové plnění přijme a potvrdí jeho přijetí.
10. Smluvní strany shodně prohlašují, že cena určená ve smlouvě je cenou obvyklou ve smyslu § 2999 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
11. Ukončením účinnosti této smlouvy nejsou dotčena ustanovení o ochraně informací, licenční ustanovení ani další ustanovení a nároky z jejichž povahy vyplývá, že mají trvat i po zániku účinnosti této smlouvy.
12. Nedílnou součástí smlouvy je příloha:
 - č. 1 – Zadání územní studie ÚS Horská I
 - č. 2 – Seznam poddodavatelů

V dne:

V Liberci dne:

Za zhotovitele:

Za objednatele:

.....
Ing. arch Tomáš Beneš
sdužení Ing. arch. Tomáš Beneš,
Ing. Andrea Junková a Ing. Miloš Burianec

.....
Adam Lenert
náměstek primátora pro územní
plánování a majetkoprávní záležitosti



MAGISTRÁT MĚSTA LIBEREC

ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

„ÚS Horská I“

k.ú. Ruprechtice



Vedoucí odboru územního plánování: Ing. Petr Kolomazník

Vedoucí oddělení úřadu územního plánování: Adam Lenert

Zpracoval:

Ing. Lenka Bedrníková, referent oddělení úřadu územního plánování

Liberec – srpen 2022

Obsah

1	Vymezení řešeného území	3
2	Cíl a účel územní studie	4
3	Požadavky na využití území	4
3.1	Základní požadavky	4
3.2	Lokální centrum a veřejný prostor	5
3.3	Koncepce občanské vybavenosti.....	5
3.4	výstavba.....	6
3.5	Dopravní koncepce a prostupnost územím	7
3.6	Koncepce zeleně.....	8
3.7	Odpadové hospodářství	8
4	Požadavky na návrh etapizace	8
5	Požadavky na obsah zpracování územní studie	9
5.1	Textová část.....	9
5.2	Grafická část	9
6	Požadavky na rozsah zpracování územní studie a další technické požadavky	9
6.1	Rozsah zpracování	9
6.2	Technické požadavky na zpracování územní studie.....	9
6.3	Požadavky na kvalitu dat	10
7	Přílohy.....	10

1 Vymezení řešeného území

Lokalita určená k řešení se nachází v katastrálním území Ruprechtice, v oblasti ulic Horská, U Pramenů, U Slunečních lázní a Botanická. Lokalita tvoří přechod mezi individuální zástavbou v podobě rodinných domů a kapacitní zástavbou v podobě bytových domů (viladomů).

Jedná se o lokalitu dle platného územního plánu města Liberec vymezenou plochami Z2.97.SC.4.40.30.z, Z2.17.CS.4.40.30.z, Z2.53.SC.4.40.30.z, P2.21.BO.2.30.40.p, část stabilizované plochy 493.BO.4.25.50.z, Z2.61.PP, P2.20.PP, stabilizovaná plocha dopravy silniční (DS), stabilizovaná plocha veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP). Předmětem řešení je soubor pozemků o celkové výměře cca 3,5 ha. Tato lokalita je dle platného územního plánu vymezena v ploše, ve které je rozhodování v území podmíněno zpracováním územní studie ÚS Horská I. Rozsah řešeného území je vymezen ve výkresu základního členění platného územního plánu.

Oblast Horská je dynamicky se rozvíjející čtvrť, území je součástí katastrálního území a městské části Ruprechtice. Historicky byly Ruprechtice samostatná obec, roku 1939 se Ruprechtice staly součástí tzv. Velkého Liberce. Ruprechtice mají historicky své lokální centrum na náměstí Míru. Oblast Horská měla donedávna periferní, vesnický charakter, území díky své poloze a malebnosti sloužilo k odpočinku a turistice. Posledních 30 let se oblast zahušťuje sítí objektů individuálního bydlení, v posledních letech zde probíhá výstavba obytných vícebytových domů (tzv. „viladomů“). Tento nárůst generuje potřebu definovat oblast Horská, její urbanistickou koncepci, koncepci zeleně, veřejných prostranství a občanské vybavenosti.

Na části řešeného území je již zpracována územní studie ÚS Ekoflora. Tato zpracovaná územní studie bude do výsledné územní studie ÚS Horská I převzata. Zbývající část řešeného území, označené jako „U Pramenů“ bude předmětem vlastního řešení ÚS Horská I. Výsledkem bude územní studie zpracovaná v rozsahu vymezeném v územním plánu Liberec.

Na řešené území přímo navazuje lokalita, pro kterou byla pořízena územní studie Ruprechtice Vilapark Horská, jejíž využití bylo schváleno v roce 2020. Tuto územní studii a její řešení je třeba zohlednit a v souvislostech navázat na již zpracovanou a schválenou dokumentaci. Zejména upozorňujeme na nutnost zohlednění řešení lokálního centra včetně navrženého dopravního řešení.

Zároveň v blízkosti řešeného území bylo v roce 2020 pořízeno komplexní řešení na lokalitu Přírodní, které je třeba taktéž při zpracování územní studie zohlednit a zajistit návaznost zejména veřejné infrastruktury.

2 Cíl a účel územní studie

Cílem územní studie je prověřit potenciál místa a navrhnout novou kvalitu a identitu oblasti. Ve studii bude pro vymezenou lokalitu stanovena urbanistická koncepce, koncepce zeleně, veřejných prostranství a občanské vybavenosti.

Účelem územní studie je vytvořit podklad pro případnou změnu územního plánu a následně podklad pro rozhodování v území. Na základě schválené územní studie bude možné pokračovat v přípravě dokumentace pro vydání územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, případně zahájit kroky vedoucí ke změně územního plánu.

Požadavek na zpracování územní studie vyplývá z platného územního plánu Liberec, kde je lokalita vymezena a označena jako ÚS Horská I.

3 Požadavky na využití území

3.1 Základní požadavky

Návrh územní studie musí být v souladu s těmito dokumenty:

Zadání územní studie ÚS Horská I - srpen 2022. Od zadání územní studie je možné se odchýlit po prokázání a zdůvodnění, že nově navrhované řešení představuje pro lokalitu výhodnější, nebo alespoň srovnatelné řešení.

Stavební zákon a jeho prováděcí vyhlášky

„Územní plán Liberec“, který byl schválen a vydán 24. 2. 2022 Zastupitelstvem města Liberec usnesením č. 72/2022. Územní plán je dostupný na webových stránkách města: <https://www.liberec.cz/mesto-liberec/platny-uzemni-plan/>

„Územní studie Ruprechtice – Ekoflora“, jejíž využití bylo schváleno dne 1. 6. 2022. Studie je dostupná na webových stránkách města: <https://www.liberec.cz/liberec/US-ruprechtice-ekoflora/>

„Manuál veřejných prostranství pro město Liberec – městské povrchy“, který vydala Kancelář architektury města Liberec, a který byl schválen Zastupitelstvem města Liberec usnesením č. 178/2021 dne 24. 6. 202. Dostupný na cloudovém úložišti města: https://cloud.liberec.cz/index.php/s/BJJ7WGoU2hhoFxf?fbclid=IwAR0d64AqhKodIJHTY1m3NIInwY_nwI_WBm6WO6h0v_Z0v_POJAdMjkaq3-F0

„Zásady pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury statutárního města Liberec“, který byl schválen 23. Radou města dne 15. 11. 2021 usnesením č. 1017/21 a následně 10. Zastupitelstvem města dne 25. 11. 2021 usnesením č. 290/21. Dostupné na webových stránkách města: <https://www.liberec.cz/cz/obcan/urad/odbory-magistratu/kancelar-architektury-mesta/dokumenty/zasady-statutarniho-mesta-liberec-pro-spolupraci-investory-rozvoji-verejne-infrastruktury.html>

„Strategický plán města Liberec“ – dostupný na webových stránkách města: https://www.liberec.cz/files/dokumenty/odbory/odbor-strategickeho-rozvoje-dotaci/strategie_rozvoje/finalni-vystupy/strategie_rozvoje_sml.pdf

„Územní studie krajiny pro správní obvod ORP Liberec“, jejíž využití bylo schváleno dne 18.12.2019. Studie je dostupná na webových stránkách města: <https://www.liberec.cz/uzemni-studie-krajiny/>

Další požadavky:

- Vypracování územní studie s prvky regulačního plánu (regulační čáry, výšky)
- Prověření rezerv a potřeb okolí a následné zapracování do návrhu
- Zohlednění limitů v území a následné navržení příslušných opatření
- Jasně odůvodnění zvolené prostorové struktury, typologie a hierarchizace prostorů (veřejné, poloveřejné, soukromé, polosoukromé prostory)
- Pojmenování charakteru, identity „lokálního centra U pramenů“
- Koncepce řešení krajinných prvků
- Řešení dešťových vod s ohledem na stávající systém vody v krajině, s využitím vody pro vegetaci
- Koncepce veřejných prostranství a občanské vybavenosti
- Dopravní koncepce, včetně nových způsobů mobility
- Prostupnost územím, především pro pěší a cyklisty
- Napojení na systém MHD (zastávky MHD, eliminace točny MHD, bude řešeno točnou Blanická)
- Dělení území dle majetkoprávních vztahů
- Návrh etapizace
- Prověření ÚP, v odůvodněných případech lze požadovat změnu (dopravní koncepce)
- Doklady o projednání s DOSS (odbor dopravy, odbor životního prostředí, policie, dopravní podnik)

Rozpracovaný návrh územní studie bude konzultován s pořizovatelem (odbor územního plánování, oddělení úřadu územního plánování) a s Kanceláří architektury města.

3.2 Lokální centrum a veřejný prostor

Definované řešené území má potenciál stát se lokálním centrem nově rozrůstající se městské oblasti „Horská“. Lokální centrum chápeme jako živý veřejný prostor využívaný co nejširší skupinou obyvatel oblasti. Návrh lokálního centra by měl vycházet z potřeb nově vznikající městské části, ale i původního charakteru oblasti a krajinného rázu okolí. V maximální možné míře by měla být zachována prostupnost územím a zeleň. Návrh musí respektovat základní výhledy na městské a krajinné veduty (např.: kostel sv. Antonína v Ruprechticích, kaple U Obrázku).

V lokalitě bude navrženo veřejné osvětlení. V rámci řešení územní studie je nutno prověřit kapacitu veřejného osvětlení, na které bude lokalita napojena. V případě nízké kapacity je nutno vybudovat nový přípojný bod. Podmínky napojení je nutno projednat s příslušným správcem sítě.

3.3 Koncepce občanské vybavenosti

Oblast zažívá masivní výstavbu obytných a rodinných domů, s tím bude spojen nárůst obyvatel a jejich potřeba společenské vybavenosti. Již teď v oblasti chybí funkce nebo vybavenost pro veřejná prostranství, jako např.: místo pro hru dětí nebo malý park pro setkávání sousedů. Tato vybavenost je pro kvalitní fungování městské části nezbytná a v důsledku zvyšuje i finanční hodnotu jednotlivých nemovitostí. Jak vyplývá z demografické analýzy, v kontextu plánované zástavby je zde i potenciál pro dobré komerční fungování malého obchodu, provozovny služeb či restaurace.

3.4 výstavba

Návrh zástavby bude vycházet ze základních regulačních podmínek stanovených v územním plánu, které jsou pro jednotlivé regulační bloky (funkční plochy s rozdílným způsobem využití) stanoveny následovně:

Z2.17.SC.4.40.30.z – (SC) plocha smíšená obytná centrální, max. podlažnost 4 NP (18 m), Kn 40 %, Kz 30 %, charakter zástavby „z“ zahradní město

Plocha je zastavitelná za splnění následujících podmínek: VP, TI, OK, H1

P2.21.BO.2.30.40.p – (BO) plocha bydlení všeobecné, max. podlažnost 2 NP (12 m), Kn 30 %, Kz 40 %, charakter zástavby „p“ předměstská

Plocha je zastavitelná za splnění následujících podmínek: VP, TI, IN, CH, L

(vyřešeno v rámci ÚS Ekoflora)

Z2.53.SC.4.40.30.z – (SC) plocha smíšená obytná centrální, max. podlažnost 4 NP (18 m), Kn 40 %, Kz 30 %, charakter zástavby „z“ zahradní město

Plocha je zastavitelná za splnění následujících podmínek: VP, TI, OK, H1

Z2.97.SC.4.40.30.z – (SC) plocha smíšená obytná centrální, max. podlažnost 4 NP (18 m), Kn 40 %, Kz 30 %, charakter zástavby „z“ zahradní město

Plocha je zastavitelná za splnění následujících podmínek: OK, H1

493.BO.4.25.50.z – (BO) plocha bydlení všeobecné, max. podlažnost 4 NP (18 m), Kn 25 %, Kz 50 %, charakter zástavby „z“ zahradní město

Podmínky:

VP – v dalších stupních projektové přípravy prokázat způsob vymezení veřejných prostranství na celé ploše vč. návaznosti na širší území

TI – v dalších stupních projektové přípravy prokázat řešení vnitřní technické infrastruktury na celé ploše vč. návaznosti na širší území

OK – v dalších stupních projektové přípravy vytvořit podmínky pro umístění přilehlých navržených komunikací vč. křižovatkových napojení, úseků tramvajových tratí, pruhů bezmotorové dopravy a doprovodné zeleně

H1 – při umísťování staveb v budoucích chráněných prostorech staveb prokázat měřením dodržování hygienických limitů hluku z přilehlých stabilizovaných ploch pro dopravu, výrobu, obchod a zábavní aktivity

Jednotlivé charaktery zástavby jsou v územním plánu definovány následovně:

„p“ zástavba předměstská

zástavba samostatně stojících i stavebně propojených objektů středního měřítko (rodinné i vícebytové domy řazené do různorodých skupin a jim objemově odpovídající domy jiné funkce) s obytnými zahradami s výrazným uplatněním uměle koncipované sídelní zeleně na pozemcích v nové zástavbě soustředěných v pravidelném uspořádání podle podrobné dokumentace (územní studie) a při individuální dostavbě či přestavbě na okraji či uvnitř stabilizovaných ploch s potřebou zachovat uliční čáry, stavební čáry, orientaci hřebene

„z“ zástavba zahradních měst

zástavba převážně samostatně stojících objektů středního měřítka (transformované rodinné vily, větší vícebytové domy obdobného charakteru a jim objemově odpovídající domy jiné funkce) odsazených od uličních čar v obytných zahradách na pozemcích soustředěných v pravidelném uspořádání definovaném sítí veřejných prostranství vymezených v souladu s terénní konfigurací v nové zástavbě soustředěné podle podrobné dokumentace (územní studie) a při individuální dostavbě či přestavbě na okraji či uvnitř stabilizovaných ploch s potřebou zachovat uliční čáry, stavební čáry, orientaci hřebene

Urbanistický návrh pojmenuje charakter a novou identitu typologie přípustných staveb (bytové či řadové domy s komerčním parterem). Stavby musí ctít ráz okolní krajiny, kontext a měřítko tradiční urbanistické zástavby i kvality architektonického detailu. Přípustné jsou bytové domy s komerčním parterem, **doporučené podrobné regulace:** tvar střechy – sedlová střecha, výška sedla střechy max. 18 m, výška římsy max. 10 m, sklon střechy min 50°, půdorysný poměr š/d max 1/3, šířka objektů 9-12 m. (viz. Příloha F. Schéma požadavků na výstavbu pro část „U Pramenů“)

Požadavky na jednotlivé parcely:

p.p.č. 2127 - veřejná zeleň s funkcí

p.p.č. 2119 - veřejná zeleň s funkcí, regulovaná výstavba

p.p.č. 2116/1 - regulovaná výstavba

p.p.č. 2118/3 - regulovaná výstavba

p.p.č. 2126 - regulovaná výstavba

p.p.č. 2128/2, 2128/1 - regulovaná výstavba

3.5 Dopravní koncepce a prostupnost územím

Řešeným územím prochází stávající sběrná komunikace, ulice Horská, která převádí tranzitní dopravu směrem do Bedřichova a Jizerských hor. Na ulici Horská jsou stykovými odsazenými křižovatkami napojeny obslužné komunikace U Slunečních lázní a U Pramenů. V tomto systému křižovatek je zakomponováno obratiště autobusů MHD linky č. 18 včetně výstupní a nástupní zastávky. Ulice U Pramenů je zklidněnou komunikací, ale pouze formou dopravního značení "Zóna 30".

V územním plánu Liberec je v lokalitě vymezena veřejně prospěšná dopravní stavba CNU-2.62.DS Horská x U Slunečních lázní – úroňová křižovatka pro zlepšení technických parametrů křižovatky. Zároveň je v lokalitě vymezena plocha změn – přestavba na plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch P2.20.PP, za účelem revitalizace lokálního centra a plocha Z2.61.PP vymezená za účelem úpravy návaznosti ulice U Pramenů na novou úroňovou křižovatku Horská k odstranění dopravních závad.

Urbanistický návrh přinese dopravní koncepci s důrazem na prostupnost územím. Požadavkem je zachovat v maximální možné míře pěší prostupnost územím, důležité jsou zejména směry prostupnosti k Lidovým Sadům a k náměstí Míru. Důraz bude kladen také na „zklidněnost“ a pobytovou kvalitu komunikací. Návrh komunikací bude počítat s výsadbou stromořadí. Povrchy požadujeme řešit s důrazem na celistvost a sdílení prostor v souladu s „Manuálem veřejných prostranství – městské povrchy“. Navržené komunikace budou řešeny tak, aby zajistily bezpečný pohyb pěším i cyklistům (zklidněné komunikace, pěší zóna, materiálové prvky atd). V návrhu požadujeme navrhnout pozici výstupní a nástupní zastávku autobusu MHD (pro kloubový autobus) zastávky budou řešeny v jízdním pruhu ul. Horská (tzv. „zátka“).

Návrh napojení ulice U Pramenů do ulice Horská bude ctít stávající stav. Rozhledové poměry v této křižovatce je možné vylepšit lokální úpravou nároží této křižovatky, případně snížením maximální

dovolené rychlosti v ulic Horská až na 30 km/h. Napojení ulice U Slunečních lázní do ulice Horská bude navržen pouze jednou stykovou křižovatkou. Stávající obratiště autobusů MHD linky č. 18 bude zrušeno a nahrazeno obratištěm Blanická, které se nachází mimo řešené území. Nová zastávka U Pramenů ve směru z centra Liberce bude navržena v jízdním pruhu ulice Horská - typ zátka. Ulice U slunečních lázní bude navržena jako dopravně zklidněná stavebně technickým opatřením. Ulice Přírodní mezi pozemkem p.č. 2117/13 a domem č.p. 1265/15 bude nepřístupná provozu silničních motorových vozidel. Na konci ulice Botanická je nutné zajistit otáčení vozidel svozu odpadu obratištěm typu "T".

Urbanistický návrh by měl zohlednit danost komunikačního napojení na ruprechtický lom a zohlednit jej v dopravním návrhu (zátěž, odolnost povrchů). Parkovací stání rezidentů budou řešena výhradně na pozemních soukromých majitelů, nikoliv na pozemcích města. Bude dodržen požadavek stanovený v územním plánu (kap. D.1.5.2), kde se na plochách pro bydlení stanovuje požadavek zajistit pro **obyvatele 1 stání / 60 m² CUP** bytů v bytových domech + **pro návštěvníky 1 stání / 600 m² CUP** bytů.

Součástí územní studie budou vzorové příčné řezy jednotlivých komunikací.

Případné nově navržené komunikace budou řešeny tak, aby byl dodržen soulad s vyhláškou č. 501/2006 Sb. - § 22, kde je uvedeno, že nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek bytového domu, je 12 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 10,5 m.

3.6 Koncepce zeleně

Požadavkem je zachovat maximální možné míře zelené plochy, plochy vegetace na městských pozemcích a doplnit je novými společenskými funkcemi (např.: veřejné hřiště, dětské hřiště, vodní plocha, apd.). Požadujeme v návrhu prověřit odkrytí prameniště (na p.p.č. 2127, k.ú. Ruprechtice) a jeho transformaci v krajinný prvek. Stávající i navrhované komunikace požadujeme řešit s co nejvyšší mírou pobytové kvality včetně koncepce zeleně (např.: stromořadí apod.).

Ve studii budou jednoznačně odlišeny nezastavitelné plochy s funkcí zeleně a veřejného prostranství.

3.7 Odpadové hospodářství

Řešena budou místa pro sběr tříděného odpadu. Každý objekt bude mít řešeno vlastní místo sběru odpadu (1 BD 1 kontejner o objemu 1100 litrů + barevné nádoby, jedna řada nádob vedle sebe 6 x 1,5 m nebo nádoby proti sobě ve dvou řadách 4,5 x 3 m). V centrální části bude navrženo větší stanoviště přístupné i pro obyvatele ulice U Pramenů a U Slunečních lázní. Místa budou dobře dostupná, avšak neměla by narušovat pobytovou kvalitu veřejného prostoru.

4 Požadavky na návrh etapizace

Součástí územní studie bude kromě konceptu rozvoje území návrh etapizace výstavby. Budou stanoveny podmínky pro budování technické infrastruktury, dopravní infrastruktury, veřejných prostranství a veřejné zeleně. Výstavba bude principiálně podmíněna vybudování přilehlé veřejné zeleně a dopravní infrastruktury podmíněné investice).

Budou odlišeny etapy, které jsou v souladu s platným územním plánem města a ty, které budou vyžadovat změnu územního plánu.

5 Požadavky na obsah zpracování územní studie

5.1 Textová část

- A. Vymezení řešeného území a specifické charakteristiky řešeného území
- B. Vazby řešeného území na širší okolí
- C. Limity využití území
- D. Návrh urbanistické koncepce
- E. Podmínky plošného a prostorového uspořádání
- F. Návrh řešení dopravní a technické infrastruktury
- G. Etapizace
- H. Údaje o počtu listů územní studie a počtu výkresů k ní připojené grafické části
- I. Odůvodnění

5.2 Grafická část

- A. Situace širších vztahů M 1 : 5 000
- B. Hlavní výkres včetně regulací M 1 : 1 000
- C. Výkres dopravy M 1 : 1 000
- D. Výkres inženýrských sítí M 1 : 1 000
- E. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření, asanací a etapizace M 1 : 1 000
- F. Vzorové příčné řezy komunikací

Rozsah textové i grafické části může být po dohodě s pořizovatelem upraven, případně rozšířen.

6 Požadavky na rozsah zpracování územní studie a další technické požadavky

6.1 Rozsah zpracování

Celá dokumentace územní studie bude předána pro veřejné představení 1 x v digitální podobě na digitálních nosičích a 2 x ve standardním papírovém provedení.

Čistopisy schválené územní studie budou odevzdány 1 x v digitální podobě na digitálních nosičích a 4 x ve standardním papírovém provedení.

Celá územní studie bude v rámci rozpracovanosti konzultována s pořizovatelem ÚS a odborem kancelář architektury města.

6.2 Technické požadavky na zpracování územní studie

- Datové a textové výstupy ucelené dokumentace územní studie budou předány na samostatném digitálním záznamovém médiu.
- Textová zpráva ve formátu RTF, DOC případně ve formátu PDF.
- Výkresy budou předány v rastrové podobě ve formátu PDF s minimálním rozlišením 300 DPI a podobě odpovídající tiskovým výstupům.
- Digitální podoba grafické části územní studie bude ve formátu CAD (výkresových souborů .dgn programu MicroStation nebo .dwg ve verzi aplikace minimálně AutoCad 2000) nebo ve formátu ESRI (shapefile).
- Budou dodrženy základní požadavky na čistotu dat.

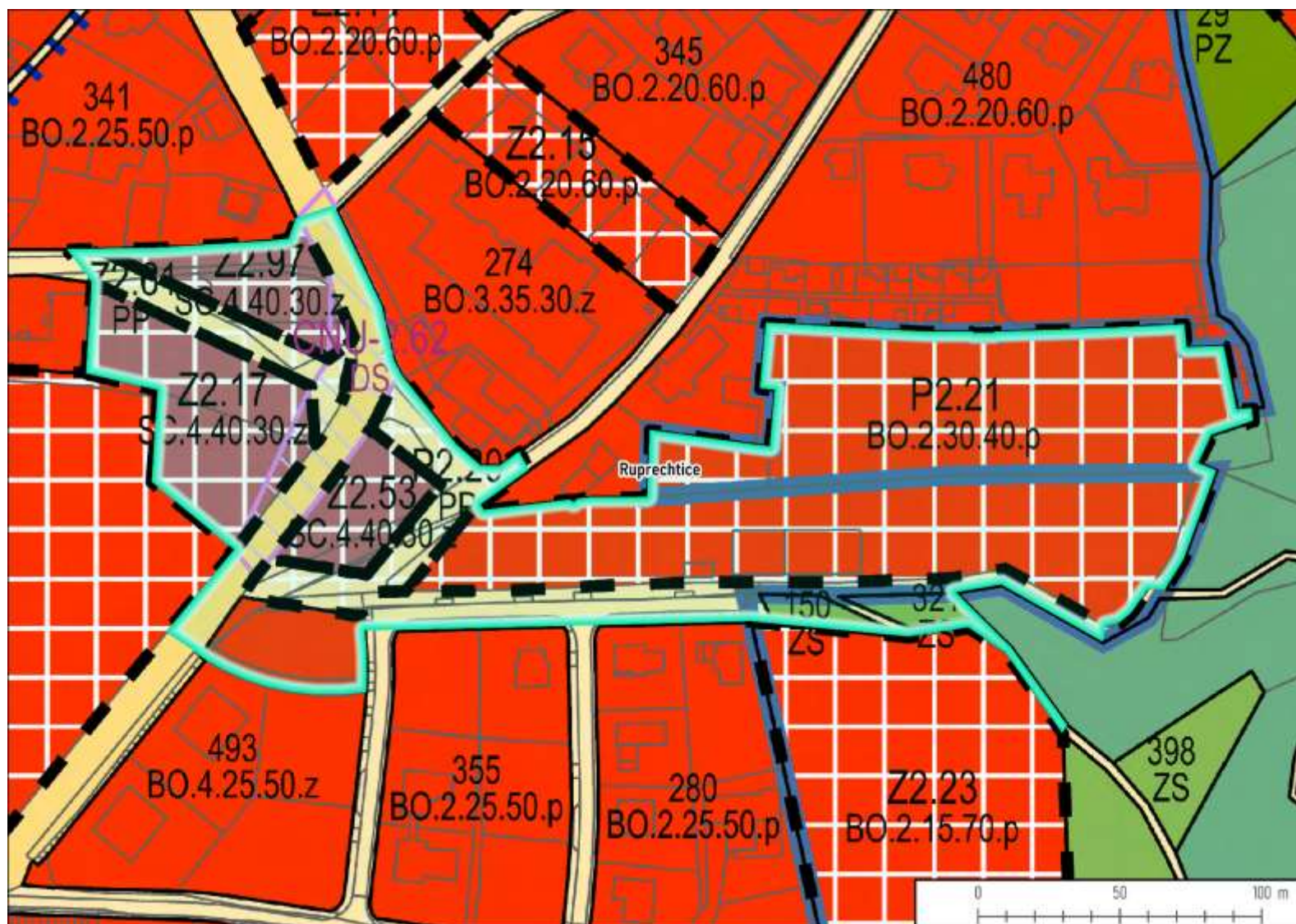
6.3 Požadavky na kvalitu dat

- Plochy stejného významového druhu, které mají funkčně rozčleňovat část území, se nesmějí vzájemně žádnou částí překrývat.
- Plochy, u nichž se má provádět načítání hodnot textů (centroidů) v nich obsažených nebo načítání výměr z grafiky, se nesmějí nikde překrývat a elementy tvořící jejich hranice se musí krýt v koncových bodech (nikde nesmějí být nedotahy či přesahy).
- Liniová kresba nesmí obsahovat pseudouzly a musí, zejména v případě sítí technické infrastruktury, dodržovat správný směr (mj. z hlediska orientace značek).
- Popisy ploch musí mít vkládací (vztažný) bod vždy uvnitř příslušné plochy. V případě liniových a bodových prvků se texty umísťují svým vztažným bodem na popisovaný prvek.

7 Přílohy

- A. Vymezení řešeného území nad katastrální mapou
- B. Vymezení řešeného území nad leteckým snímkem
- C. Vymezení řešeného území nad územním plánem Liberec
- D. Výpis regulativů územního plánu Liberec – přípustnost činností v jednotlivých funkčních plochách
- E. Schéma zadání pro část „U Pramenů“
- F. Schéma požadavků na výstavbu pro část „U Pramenů“
- G. Situace zadání pro část „U Pramenů“
- H. Majetkové poměry pro část „U Pramenů“
- I. Demografická analýza pro část „U Pramenů“
- J. Zpráva o zapojení veřejnosti pro část „U Pramenů“
- K. Referenční příklady

C. Vymezení řešeného území nad územním plánem Liberec



D. Výpis regulativů územního plánu Liberec – přípustnost činností v jednotlivých funkčních plochách

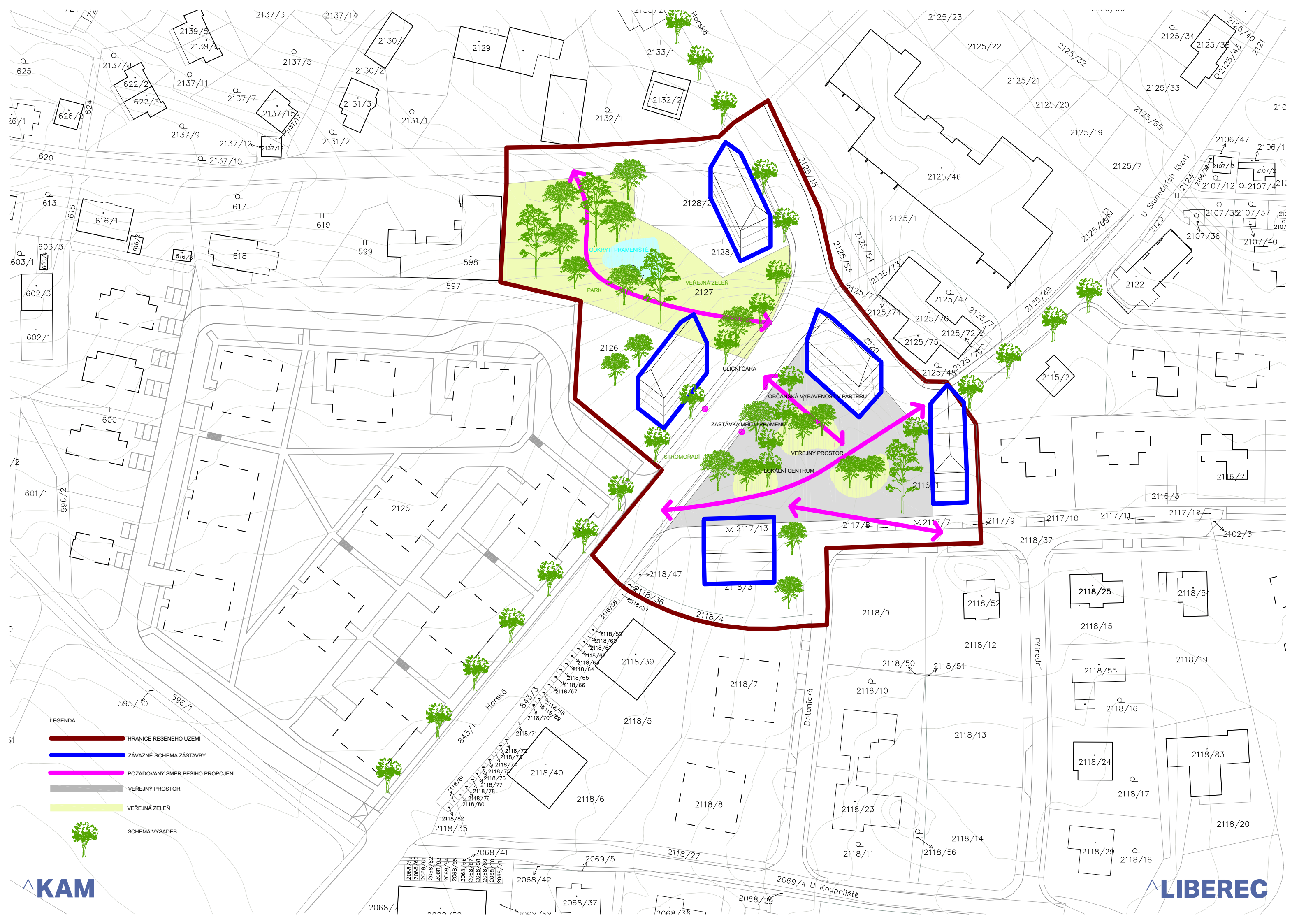
SC – SMÍŠENÉ OBYTNÉ CENTRÁLNÍ	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření	
není definováno	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření	
trvalé bydlení	
domy smíšené funkce	
obslužné funkce (zejména) vzdělávání a výchova sociální služby a péče o rodinu zdravotní služby kultura veřejná správa bezpečnost a ochrana obyvatelstva komerční služby (s výjimkou myček aut) stravování výstavnictví sport, zábavní aktivity	
ekonomické aktivity (zejména) komerční administrativa věda, výzkum	
rekreační a volnočasové aktivity (zejména) hřiště, bazény, skleníky, komunitní zahrady	
dopravní infrastruktura (zejména) odstavování OA – nekrytá, krytá stání, individuální i hromadné garáže, parkovací domy odstavování autobusů – nekrytá, krytá stání, garáže terminály čerpací stanice pohonných hmot	
oplocení	
PODMÍNĚNÉ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
obecné podmínky: prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu resp. přípustnému využití z hledisek: významu v širším území, narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení, charakteru a kapacity napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů	
pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření	specifické podmínky:
trvalé bydlení rodinné domy bytové domy	podlaží navazující bezprostředně na veřejné prostranství bude zaujímat v ekonomicky opodstatněném rozsahu veřejně přístupné občanské vybavení
specifické bydlení (zejména) domovy důchodců domy s pečovatelskou službou hospice chráněné bydlení	podlaží navazující bezprostředně na veřejné prostranství bude zaujímat v ekonomicky opodstatněném rozsahu veřejně přístupné občanské vybavení
ubytování (zejména) hotely penzióny ubytovny studentské koleje	podlaží navazující bezprostředně na veřejné prostranství bude zaujímat v ekonomicky opodstatněném rozsahu veřejně přístupné občanské vybavení
obslužné funkce obchodní prodej	max. velikost pozemku 8 000 m ²
stavby pro reklamu	slouží bezprostředně k zajištění hlavního a přípustného využití
technická infrastruktura liniové stavby místních rozvodů a plošně nenáročná zařízení	plocha nepřesáhne 600 m ²
oplocení	v souladu s ochranou krajinného rázu
základní vybavenost území	viz str. 122
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
zejména využití, u kterého existuje zjevné riziko, že: naruší pohodu bydlení a kvalitu prostředí plochy smíšené obytné centrální	
PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ	
výšková hladina, intenzita využití ploch a charakter zástavby se stanoví specifickým kódem přiřazeným k jednotlivým stabilizovaným plochám a plochám změn	

D. Výpis regulativů územního plánu Liberec – přípustnost činností v jednotlivých funkčních plochách

BO – BYDLENÍ VŠEOBECNĚ	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření	
trvalé bydlení rodinné domy bytové domy domy smíšené funkce	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření	
specifické bydlení (zejména) domovy důchodců, domy s pečovatelskou službou chráněné bydlení hospice	
ubytování (zejména) koleje ubytovny hotely penziony	
oplocení	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
obecné podmínky: prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu resp. přípustnému využití z hledisek: významu v širším území, narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení, charakteru a kapacity napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů	
pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření	specifické podmínky:
rekreační bydlení a volnočasové aktivity (zejména) stavby pro rodinnou rekreaci rekreační zahrádky hřiště, bazény, skleníky, komunitní zahrady	na pozemcích nevhodných pro trvalé bydlení plocha sousedí s plochami systému sídelní zeleně resp. volnou krajinou umísťování nových a zhodnocování stávajících staveb pro rodinnou rekreaci je možné, pokud budou připojeny na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu odpovídající funkci trvalého bydlení na území CHKO JH a Přírodního parku Ještěd se nepřipouští zahrádkové osady
občanské vybavení místního významu (zejména) vzdělávání a výchova sociální služby a péče o rodinu zdravotní služby kultura veřejná správa bezpečnost a ochrana obyvatelstva komerční služby (s výjimkou ČSPHM a myček aut) stravování výstavnictví sport, zábavní aktivity	max. velikost pozemku 4 000 m ²
občanské vybavení místního významu obchodní prodej	max. velikost pozemku 2 000 m ²
ekonomické aktivity (zejména) komerční administrativa věda výzkum drobná výroba sklady, opravy stavby pro lesnictví a odstavování lesnické techniky zahradnictví	bezprostředně spojené s bydlením na dané nebo sousedící ploše BO max. velikost pozemku 2 000 m ²
zemědělskovýrobní funkce (zejména) rodinné obytné farmy vč. staveb pro zemědělství a odstavování zemědělské techniky samozásobitelská pěstitelská a chovatelská činnost	bezprostředně spojené s bydlením na dané nebo sousedící ploše BO sousedí s plochami zemědělskými max. velikost pozemku 2 000 m ²
dopravní infrastruktura odstavování OA – krytá, nekrytá stání, individuální i hromadné garáže	bezprostředně spojené s bydlením na dané nebo sousedící ploše BO
technická infrastruktura liniové stavby místních rozvodů a plošně nenáročná zařízení	plocha nepřesáhne 600 m ²
základní vybavenost území	viz str. 122
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
zejména využití, u kterého existuje zjevné riziko, že: naruší pohodu bydlení a kvalitu prostředí plochy bydlení	
PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ	
výšková hladina, intenzita využití ploch a charakter zástavby se stanoví specifickým kódem přiřazeným k jednotlivým stabilizovaným plochám a plochám změn	

D. Výpis regulativů územního plánu Liberec – přípustnost činností v jednotlivých funkčních plochách

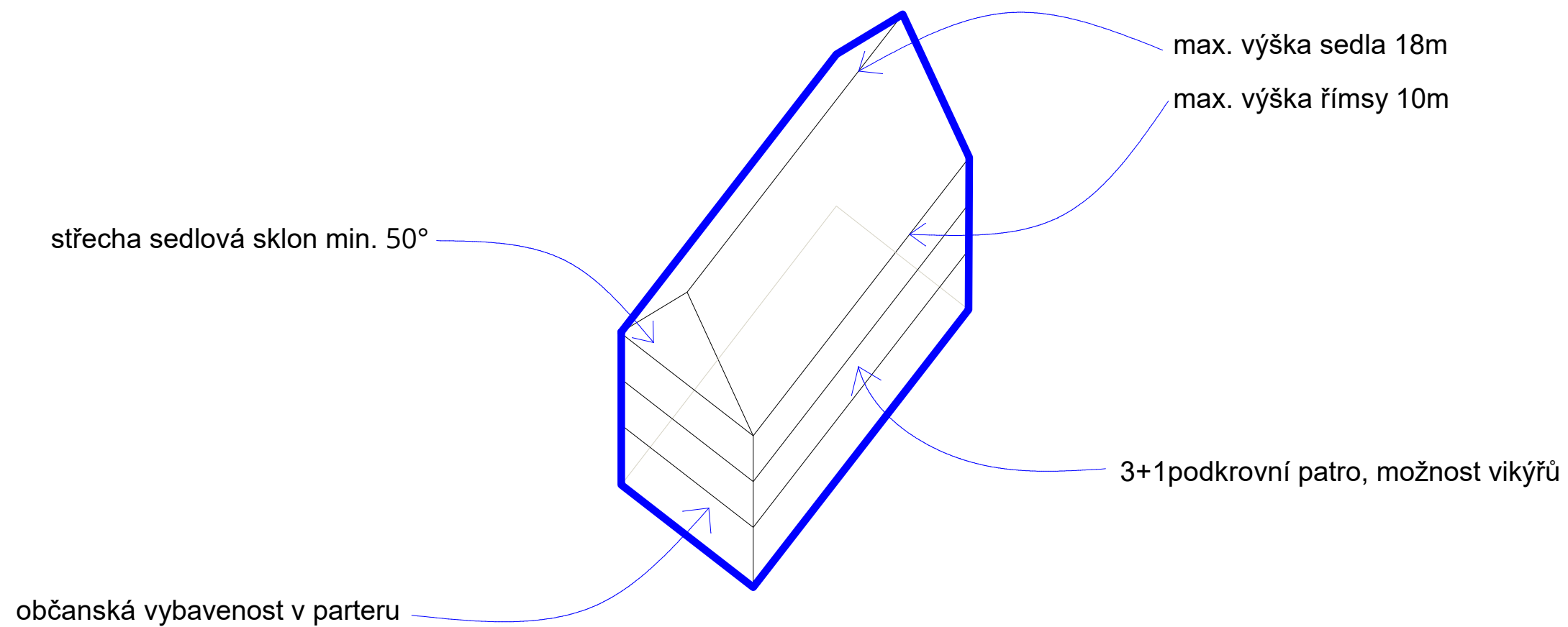
PP – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ S PŘEVAHOU ZPEVNĚNÝCH PLOCH	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření	
silniční doprava místní komunikace funkční skupiny C – ostatní obslužné zajišťují přístup k jednotlivým stabilizovaným a rozvojovým plochám místní komunikace funkční skupiny D – se smíšeným provozem tvoří vnitřní komunikační systém stabilizovaných i rozvojových ploch, zajišťují přístup k jednotlivým stavebním pozemkům	
bezmotorová doprava, shromažďování (zejména) místní komunikace funkční skupiny D – s vyloučením motorového provozu tvoří vnitřní komunikační systém stabilizovaných i rozvojových ploch, zajišťují bezpečnou bezbariérovou prostupnost území pro bezmotorovou dopravu náměstí, návsi, dvory, nábřeží, korza, promenády	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření	
dopravní infrastruktura tramvajová trať	
technická infrastruktura liniové stavby místních rozvodů	
PODMÍNĚNÉ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
obecné podmínky: prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu resp. přípustnému využití z hledisek: významu v širším území, narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení, charakteru a kapacity napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů	
pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření	specifické podmínky:
obslužné funkce (zejména) kultura stravování bezpečnost a ochrana obyvatelstva komerční služby (s výjimkou ČSPHM a myček aut) výstavnictví zábavní aktivity sport	slouží bezprostředně k zajištění hlavního a přípustného využití v rozsahu, který neomezí společenskou funkci veřejných prostranství
dopravní infrastruktura odstavování OA – nekrytá i krytá stání, parkovací domy	v rozsahu, který neomezí společenskou funkci veřejných prostranství, pro soustředěné kapacity pouze podzemní řešení
technická infrastruktura plošně nenáročná zařízení	plocha nepřesáhne 300 m ²
základní vybavenost území	viz str. 122
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
zejména využití, u kterého existuje zjevné riziko, že: naruší kvalitu prostředí, celistvost a funkčnost plochy veřejného prostranství, nároky na kvalitu prostředí resp. pohodu bydlení omezí hlavní funkci plochy veřejného prostranství, oplocení	
PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ	
výšková hladina, intenzita využití ploch a charakter zástavby se nestanoví	

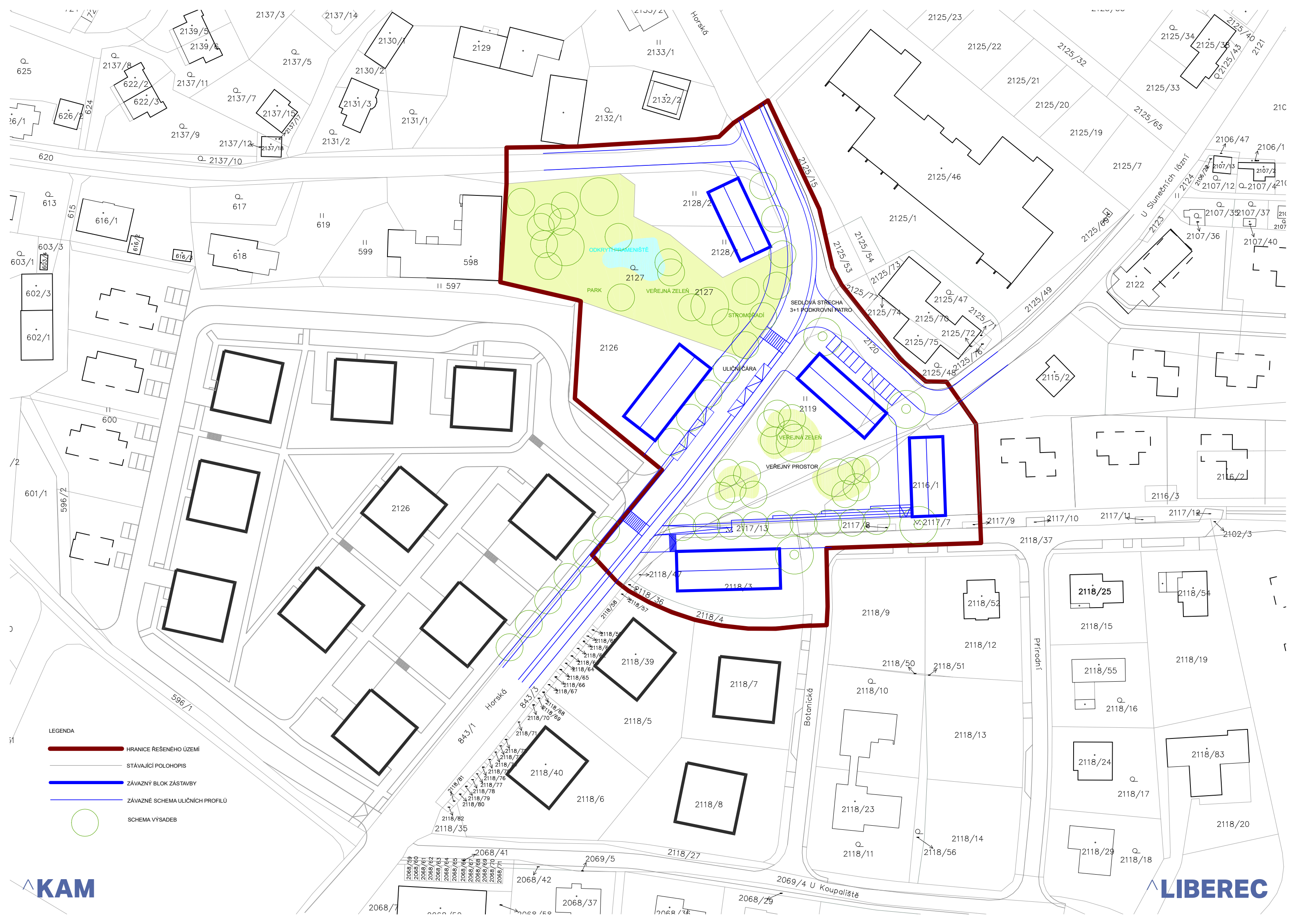


- LEGENDA
- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
 - ZÁVAZNÉ SCHEMA ZÁSTAVBY
 - POŽADOVANÝ SMĚR PĚŠÍHO PROPOJENÍ
 - VEŘEJNÝ PROSTOR
 - VEŘEJNÁ ZELEN
 - 🌳 SCHEMA VÝSADEB

POŽADAVKY NA VÝSTAVBU

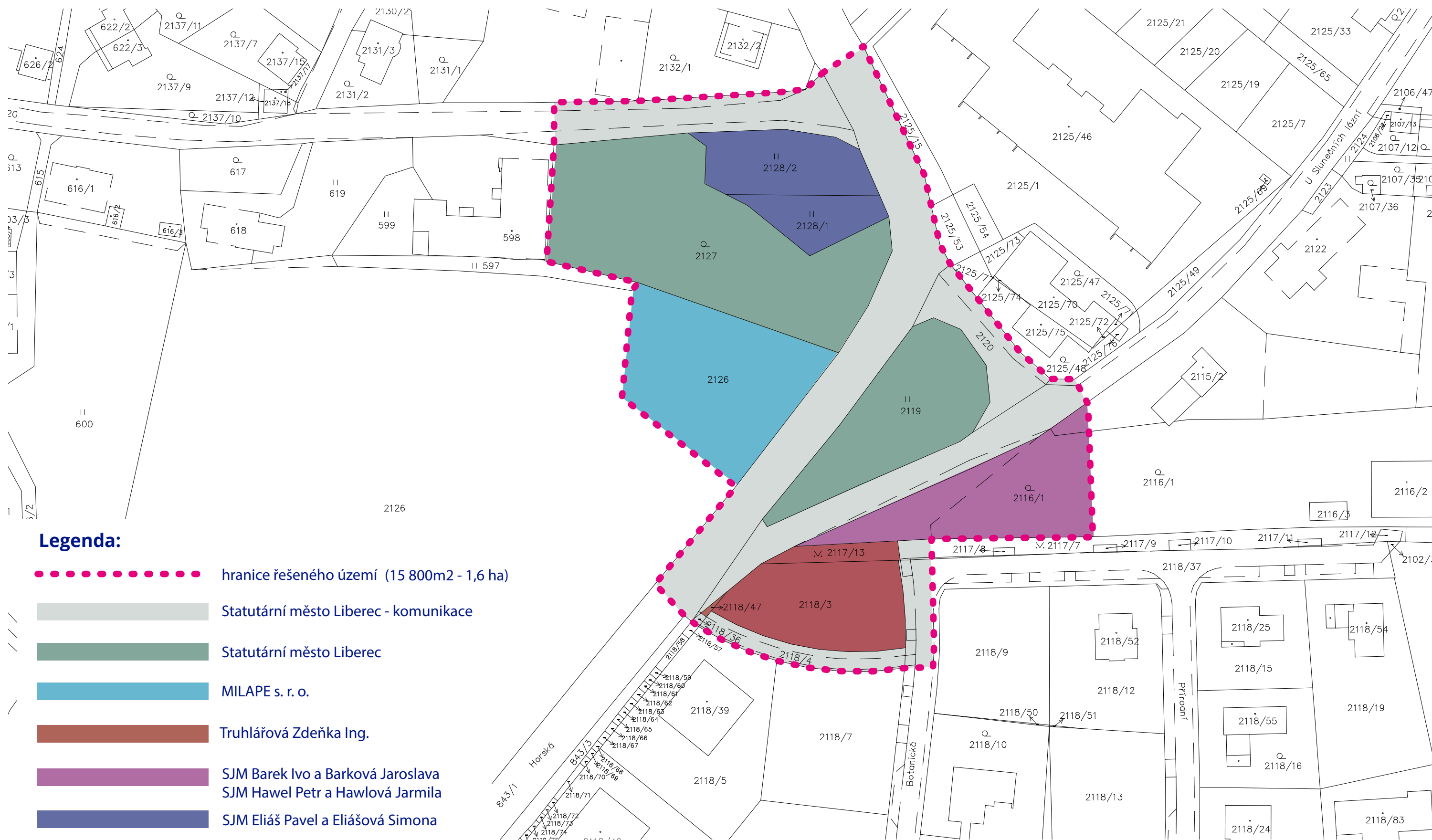
Regulace výstavby – přípustné jsou bytové domy s komerčním parterem, tvar střechy – sedlová střecha, sklon střechy min. 50°, výška sedla střechy max. 18m, výška římsy max. 10m. Půdorysný poměr š/d max. 1/3, šířka objektu 9-12m.





- LEGENDA
- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
 - STÁVAJÍCÍ POLOHOPIIS
 - ZÁVAZNÝ BLOK ZÁSTAVBY
 - ZÁVAZNÉ SCHEMA ULIČNÍCH PROFILŮ
 - SCHEMA VÝSADEB

Majetkové poměry





Evaluace dopadů plánované výstavby v lokalitě Liberec – Horská na lokální sociodemografickou situaci

Mgr. Emil Drápela, Ph.D.

doc. RNDr. Kamil Zágoršek, Ph.D.

Technická univerzita v Liberci

Fakulta přírodovědně-humanitní a pedagogická

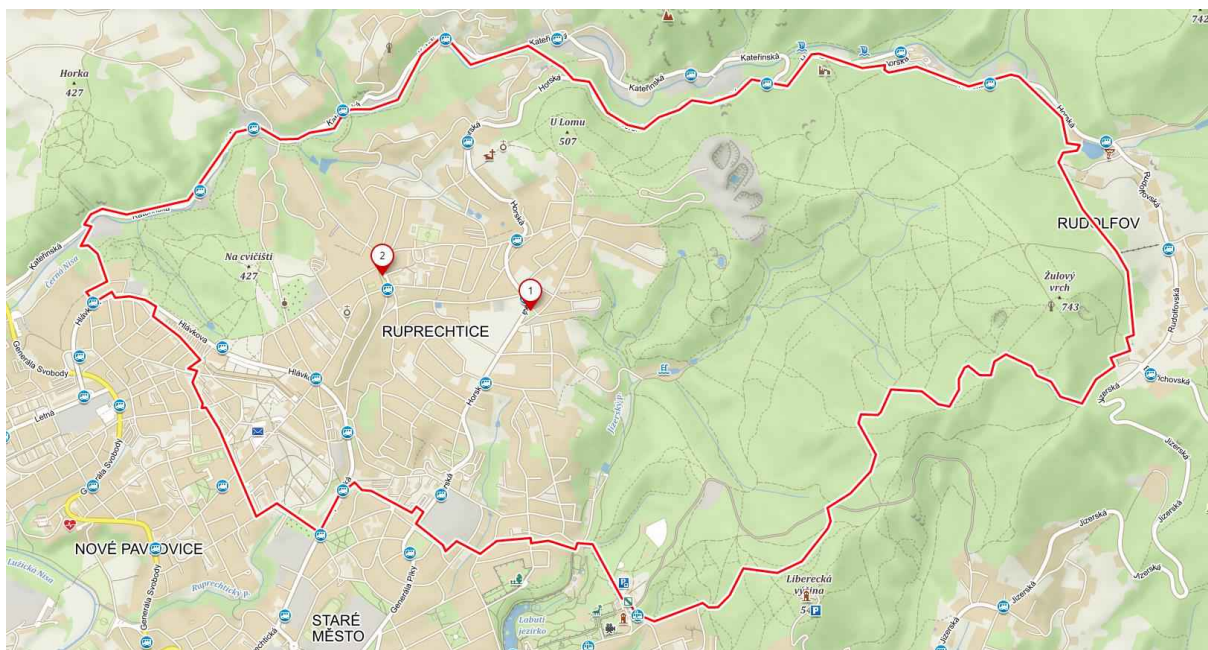
Katedra geografie

Obsah

1	Poloha analyzované oblasti a její vazby v rámci prostoru města.....	3
2	Současný stav	5
3	Plánované změny.....	11
4	Dopady plánovaných změn	14
5	Závěry a doporučení.....	21

1 Poloha analyzované oblasti a její vazby v rámci prostoru města

Studovaná oblast se nachází v severní části města Liberce, a to v katastru městské části Liberec XIV-Ruprechtice. Centrem studovaného území je křižovatka ulic Horská a U Slunečních lázní, kde se v současnosti nachází zastávka MHD a kontejnery na tříděný odpad. Tato křižovatka však díky topografii okolní městské zástavby má potenciál stát se místním centrem nejen z hlediska dopravního, ale i obslužného. Navíc díky plánované výstavbě v okolí její význam, jakožto místa s relativně vyšší koncentrací obyvatel, v budoucnu poroste. Otázkou ovšem je, zda tento potenciál vytvoří sekundární centrum městské čtvrti Ruprechtice (primárním je 630 m vzdálené nám. Míru, viz obr. 1), nebo zda v důsledku nepříznivých vzorců prostorového chování obyvatel zůstane nenaplněn.

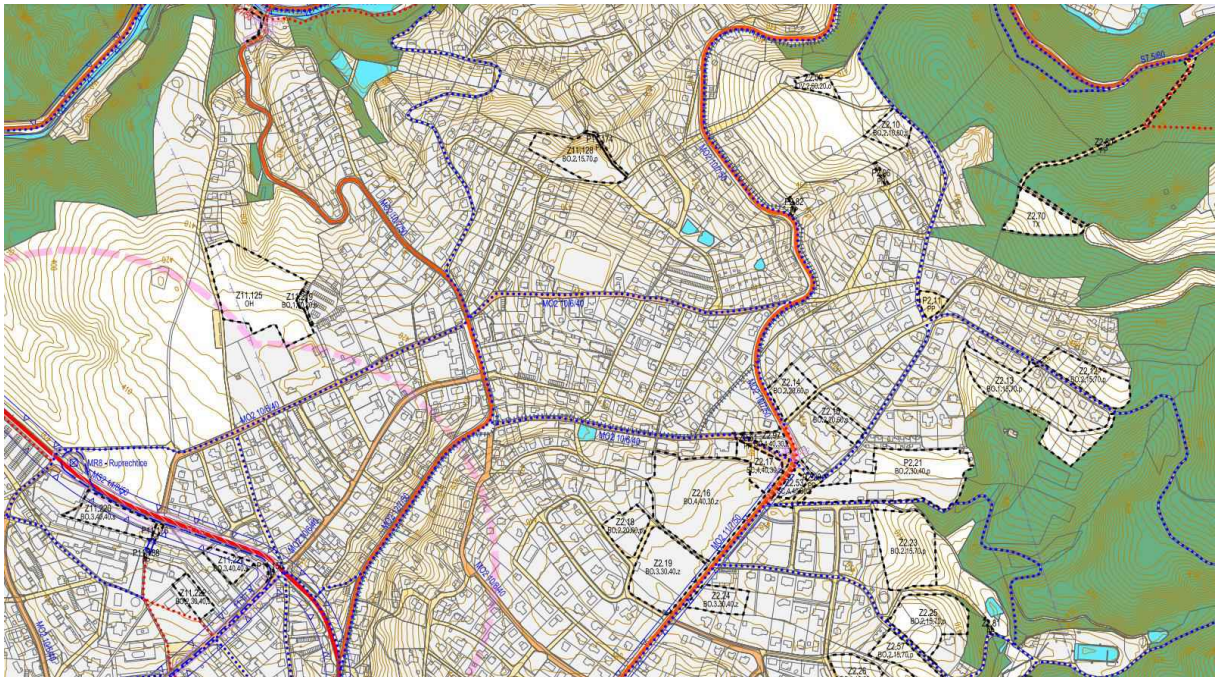


Obr. 1 Katastrální území městské části Liberec XIV-Ruprechtice s vyznačením středu studovaného území na křižovatce ulic Horská a U Slunečních lázní (bod 1) a stávajícího centra čtvrti, nám. Míru (2). Zdroj: Mapy.cz.

Vymezení studovaného území vychází zejména z docházkové vzdálenosti (750 m) k jeho středu, přičemž zohledněny jsou ještě další dva faktory: jednak blízkost „konkurenčního“ centra na nám. Míru a dále přirozená spádovost do centra Liberce, kdy předpokládáme, že ve směru do centra bude vliv lokálního centra klesat rychleji. Zájmová oblast by tedy mohla být vymezena ve směru ulic U Trianglu, Na Kopci, Ječmínkova, Havraní, Kolmá a hranou lesního porostu na jižních svazích Jizerských hor. Podstatná část toho území již je zastavěna a plní rezidenční funkci, existují zde však volné plochy, v návrhu nového územního plánu označené jako plochy bydlení (BO), u nichž lze v nejbližších letech čekat zahájení výstavby. Změny, které tato výstavba přinese, se pokouší zhodnotit tato zpráva.

Z hlediska širších vztahů nepatří dané území mezi příliš exponované plochy, z hlediska dopravního je významnější pouze ulice Horská, fungující jako sběrná komunikace. Z pohledu dopravního přitom lze zastavěné plochy na území katastru Ruprechtic rozdělit na ty, přiléhající k sběrné komunikaci Horské, a na ty, které přiléhají ke sběrné komunikaci Ruprechtická – Radčická. Z tohoto pohledu zde existuje

určitá dichotomie, kdy nám. Míru leží na druhé zmiňované sběrné komunikaci, zatímco při ulici Horské se žádné podobné lokální centrum nenachází (viz obr. 2). Z dopravního pohledu ulice Horská propojuje místní části Ruprechtice a Kateřinky s centrem města, dále slouží jako spojnice části města Liberce s rekreační zónou v přilehlé části Jizerských hor.

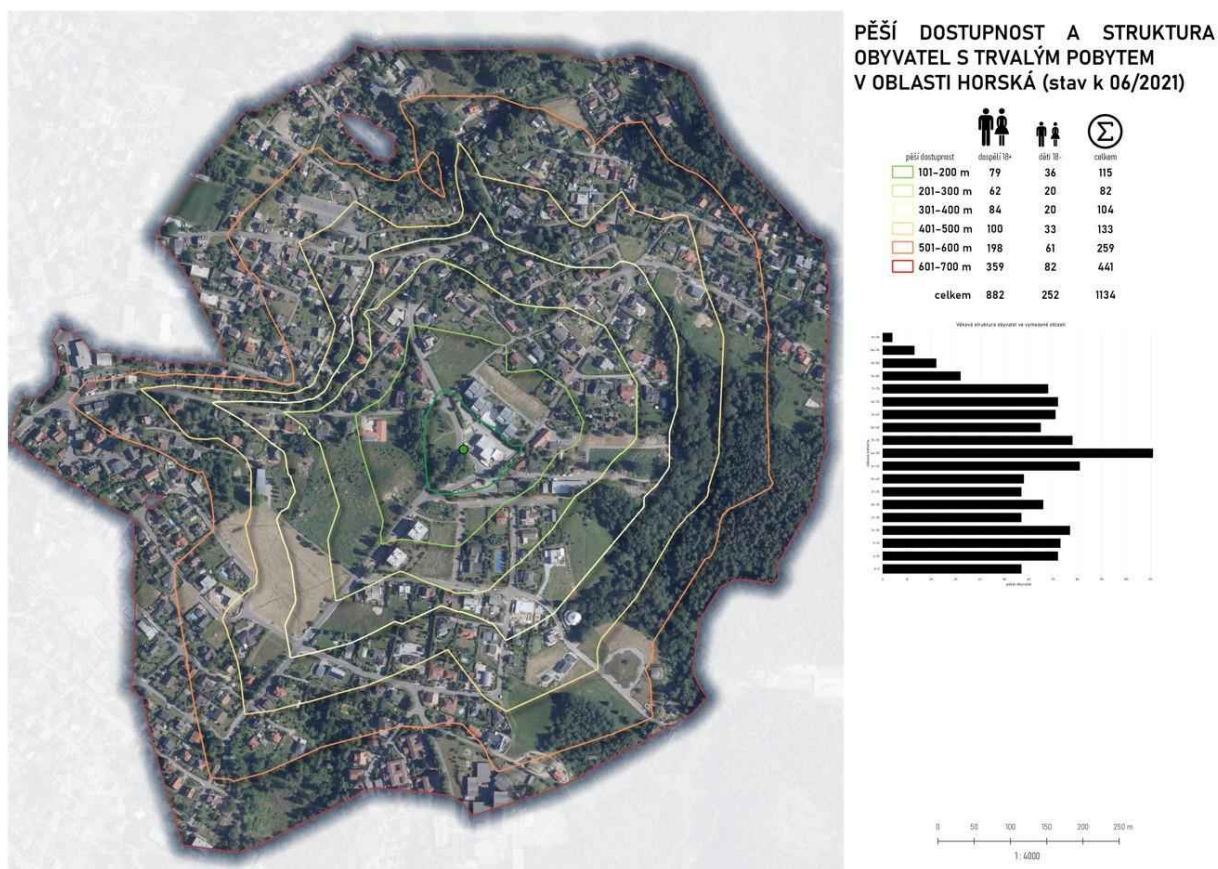


Obr. 2 Dopravní vztahy v území – rozdělení zastavěného území na katastru Liberec XIV-Ruprechtice podél sběrných komunikací Horská a Ruprechtická – Radčická. Zdroj: Územní plán města Liberce, nový návrh pro opakované veřejné projednání.

V severovýchodní části území se nachází činný lom, v němž se těží proslavená liberecká žula. Dopady lomové činnosti na rezidenční zástavbu jsou však vzhledem k omezenému objemu výroby a šetrné metodě dobývání suroviny minimální, těžba také nevytváří významnou dopravní zátěž. Je však třeba ji mít na zřeteli vzhledem k technickým parametrům příjezdové komunikace do lomu, vedoucí po ulicích U Slunečních lázní a Na Vyhlídce.

2 Současný stav

Studované území je vymezeno na základě pěší dostupnosti středu území, definovaného křižovatkou ulic Horská a U Slunečních lázní, kde by potenciálně mohlo vzniknout lokální obslužné centrum. Limitní vzdálenost přitom je závislá na ochotě obyvatel dojet ze svého bydliště někam pěšky, tedy tzv. docházkové vzdálenosti. Ta je závislá na věku, zdravotním stavu a dostupnosti jiných možností dopravy¹, ale v průměru se pohybuje okolo 7 – 8 minut cestovního času, resp. 700 – 750 m vzdálenosti. Aplikací tohoto pravidla na studovanou lokalitu vznikla mapa pěší dostupnosti území, ve zmenšené variantě prezentovaná na obr. 3.



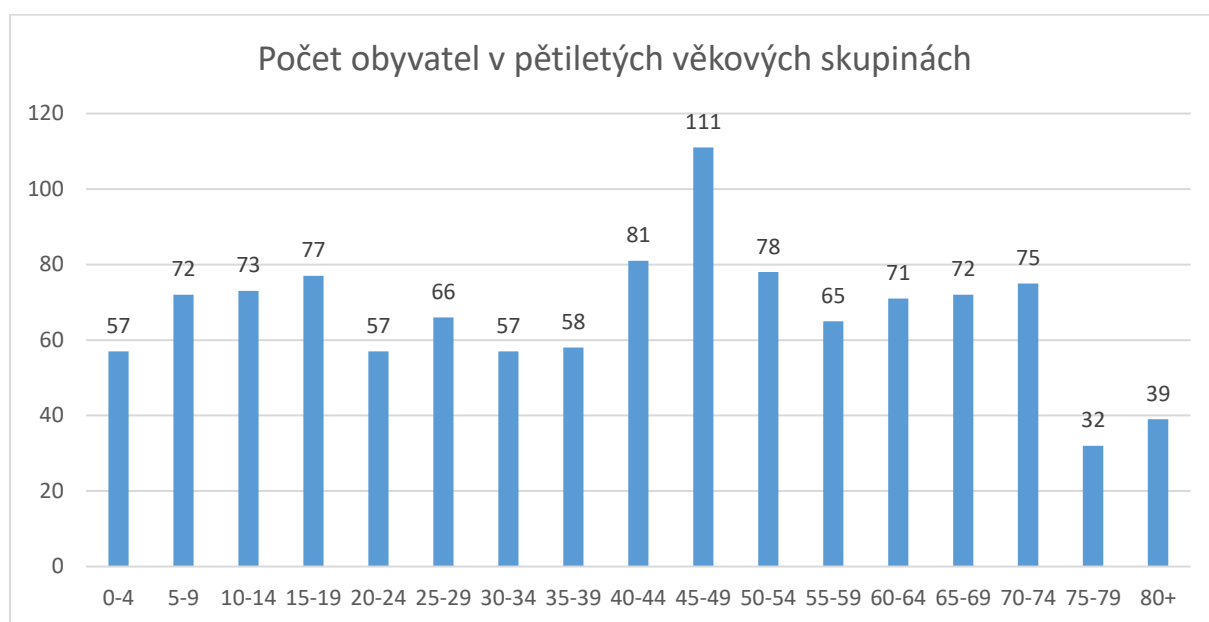
Obr. 3 Pěší dostupnost ke středu území na křižovatce ulic Horská a U Slunečních lázní. Zdroj: Magistrát města Liberce, zpracování Adam Pátek.

Docházková vzdálenost odpovídá vymezenému území (viz předchozí kapitola) velmi dobře, mimo hranici 700 m se nachází pouze několik rodinných domů v ulici Krakonošova. Docházková vzdálenost je mírně deformována v západní části území (okolí ul. Neklanova), kde silniční síť je poměrně komplikovaně vedena. Některé části území na západě (okolí ul. U Pramenů a Hroznová) však přirozeně spádují k nám. Míru, nikoli k ul. Horská.

¹ Yang Y, Diez-Roux AV, 2013. Walking Distance by Trip Purpose and Population Subgroups. DOI: 10.1016/j.amepre.2012.03.015

Demografie

Ve studované oblasti k 1. 6. 2021 (poslední dostupná data) žilo 1 134 obyvatel, jejichž věková pyramida je regresivního typu. To je stav typický pro prakticky celé území Česka. V bližším pohledu na data o počtu obyvatel v pětiletých věkových skupinách (obr. 4) lze rozeznat výrazné nepravidelnosti ve tvaru pyramidy, způsobené různými fázemi zastavování tohoto území. Zatímco výstavba v západní části území, přilehlé k nám. Míru, vznikla již v 70. a 80. letech 20. století, podstatná část staveb východně od ul. Horské vznikla až po roce 2000. Každé období větší intenzity výstavby se pak odráží i v demografii, kdy nejčastějšími kupci nemovitostí jsou lidé v mladším středním věku, u kterých lze očekávat, že mají, nebo brzy budou mít děti.



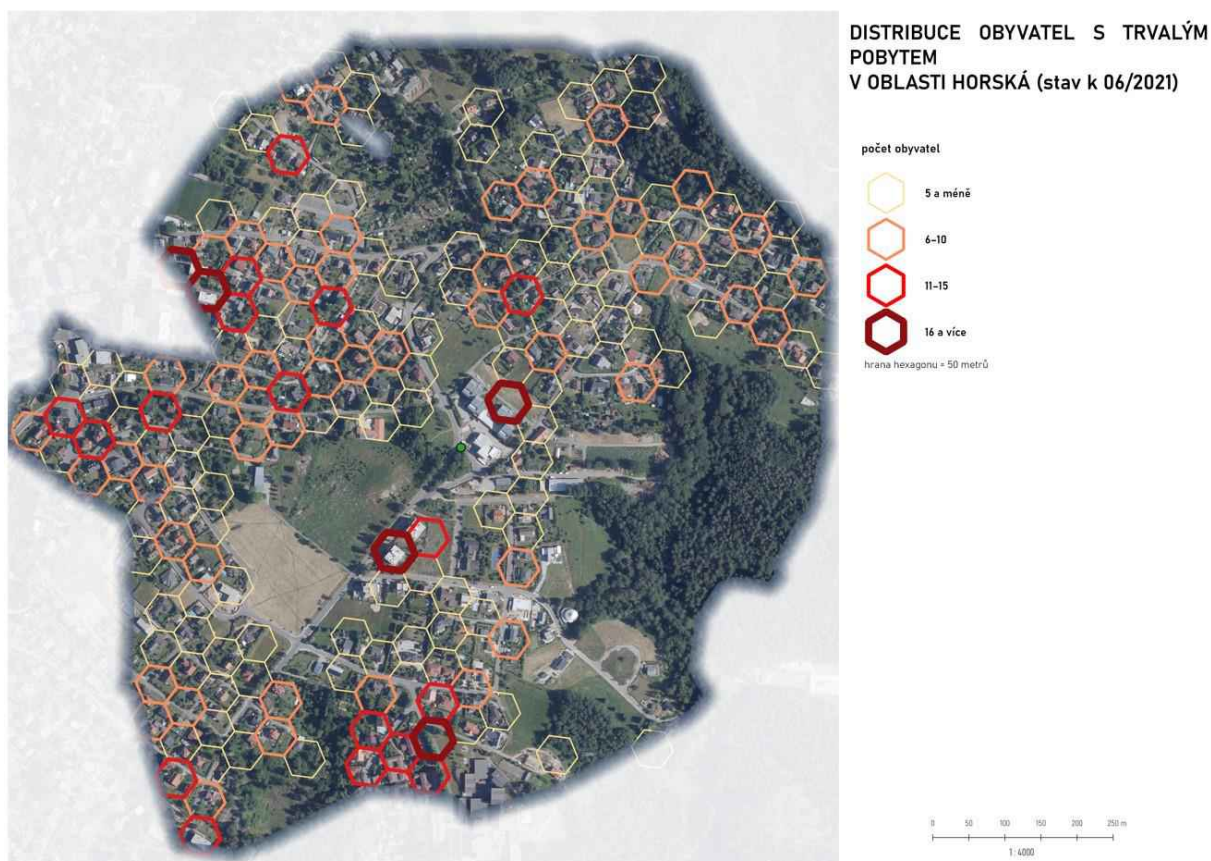
Obr. 4 Počet obyvatel v pětiletých věkových skupinách ve studované oblasti k 1. 6. 2021. Zdroj: Magistrát města Liberce, anonymizovaná data.

Vzhledem k faktu, že lokalita je v posledních desetiletích územím intenzivní výstavby rodinných i bytových domů, lze předpokládat, že demografická struktura zde bude o něco příznivější, než ve městě Liberci jako celku. Tato hypotéza se sice prokázala (viz tab. 1), avšak rozdíly mezi studovanou oblastí a městem Libercem jsou v řádu jednoho až dvou procent, což za významný rozdíl označit nelze.

Tab. 1 Porovnání zastoupení základních demografických skupin ve městě Liberci a ve studované oblasti. Zdroj: Český statistický úřad, 2021, Magistrát města Liberce, 2021.

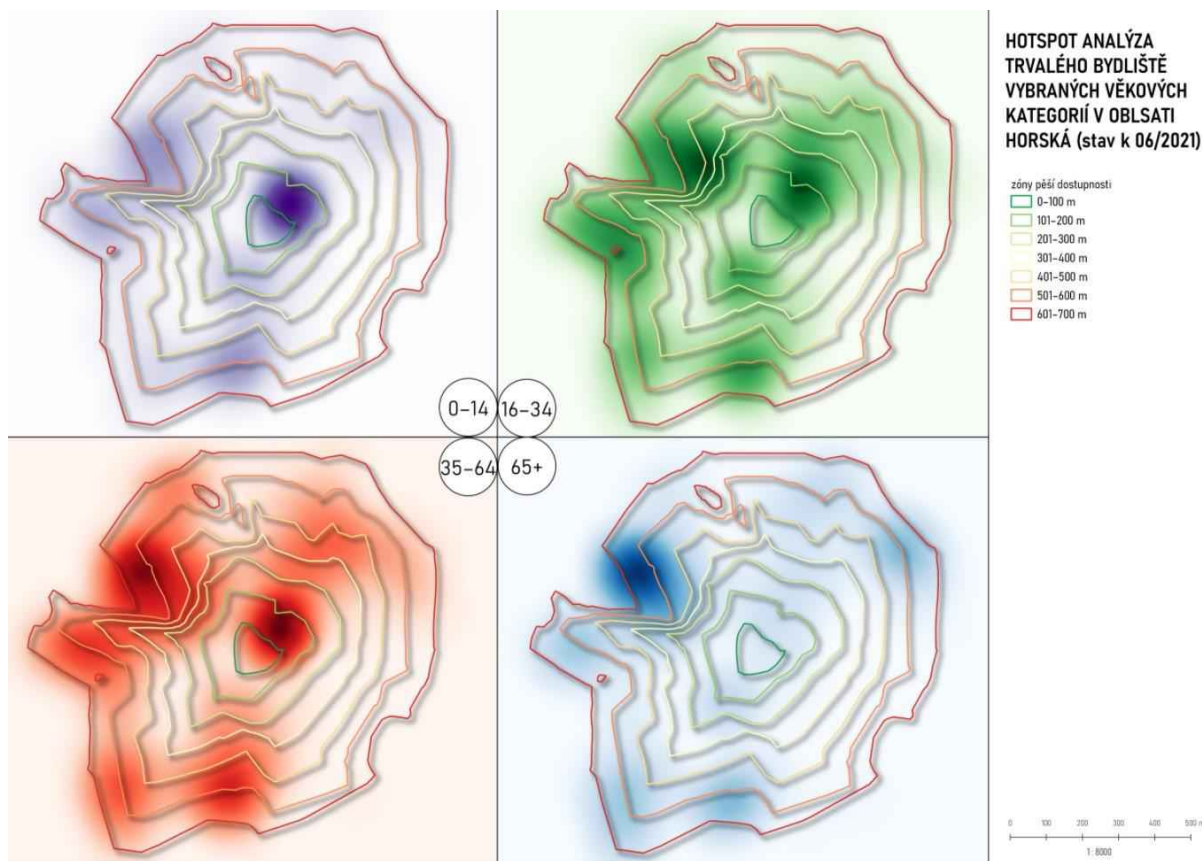
	Liberec	Horská	Liberec	Horská
0-14	17 482	202	16,77%	17,81%
15-64	65 362	721	62,69%	63,58%
65+	21 417	211	20,54%	18,61%
Celkem	104 261	1 134	100,00%	100,00%

Kromě demografického hlediska zohledňujícího životní etapy jedinců se v otázce vlastnictví nově vystavěných nemovitostí projevují i trendy posledních desetiletí, kdy nemovitosti jsou brány jako výhodné investiční příležitosti, neboť jejich cena kontinuálně roste v řádech desítek procent. Investiční koupě, ať už za účelem pronájmu nemovitosti, nebo pouze na spekulativní zisk z jejího prodeje v budoucnu, mohou příznivou demografickou strukturu v oblastech nové výstavby poněkud zhoršit (prezentovaná data zohledňují pouze obyvatelstvo trvale bydlící, nikoli obyvatele žijící v nájmu bez změny trvalého bydliště).



Obr. 5 Distribuce obyvatel s trvalým pobytem v rámci studovaného území. Zdroj: Magistrát města Liberce, zpracování Adam Pátek.

Distribuce obyvatel v rámci území (obr. 5) je relativně nerovnoměrná. V území totiž existují rozsáhlé plochy, které jsou doposud nezastavěné, na několika lokalitách se nacházejí bytové domy, většinu území pak tvoří zástavba rodinných domů s relativně nízkou hustotou zalidnění. Pro hodnocení byla použita metoda hexagonální sítě o průměru 100 m (délka hrany hexagonu 50 m), vyšší koncentrace obyvatel byly zaznamenány poblíž centra studované oblasti na ul. Horské a U Slunečních lázní, dále v ul. Elišky Krásnohorské a v ul. Hroznové. Data z června 2021 ještě nezahrnují nový projekt bytového domu U Slunečních lázní 1372, který dále zvýšil počet obyvatel přímo v centru studované oblasti. Celkově lze říci, že vyšší hustota zalidnění v okolí potenciálního lokálního centra zvyšuje pravděpodobnost, že takové centrum v budoucnu opravdu vznikne.



Obr. 6 Hotspot analýza distribuce obyvatel s trvalým pobytem podle věkových skupin. Zdroj: Magistrát města Liberce, zpracování Adam Pátek.

Zajímavou informací z hlediska distribuce obyvatel je její transformace do podoby hotspot analýzy podle vybraných věkových skupin (obr. 6). Tmavá místa vyjadřují nejvyšší intenzitu daného jevu, tedy nejvyšší hustotu zalidnění obyvateli v dané věkové skupině. U věkové kategorie 0 – 14 let existuje jeden výrazný hotspot, a to bytový dům U Slunečních lázní 1277/1-7, který je nejrozsáhlejším objektem podobného typu v okolí. Další, výrazně méně intenzivní hotspoty kopírují celkovou hustotu zalidnění v oblasti. U věkové kategorie 16 – 34 let existují významné hotspoty dva, kdy výše zmíněný bytový dům doplňuje oblast relativně husté zástavby rodinných domů v okolí ul. Neklanova, kdy vzhledem ke stáří těchto domů jde pravděpodobně o generační výměnu jejich obyvatel. Podobná situace existuje i u věkové skupiny 35 – 64 let, kde bytový dům v ul. U Slunečních lázní doplňují bytové domy v ul. Hroznové. V poslední věkové kategorii, 65 a více let, lokalita Hroznová je jediným významným hotspotem.

Tyto výsledky mohou poněkud změnit náš pohled na relativně malé rozdíly v demografické struktuře studované oblasti a města Liberce jako celku. Je totiž nutné vnímat, že studované území zahrnuje i lokality jako je Hroznová, kde obyvatelstvo výrazně stárne. Naopak v lokalitách výstavby bytových domů z posledních let je demografická situace velmi příznivá, s vysokým procentem zastoupení nejmladších věkových kategorií. Vzhledem k tomu, že bytový dům U Slunečních lázní 1277/1-7 je svou velikostí doposud výrazně největším developerským projektem, vyniká v analýze pouze on (minimálně proto, že se jedná o jeden pozemek, na kterém jsou postaveny čtyři bytové domy). Podobných projektů se ale v okolí bude v dalších letech realizovat více. Z pohledu mladé generace by tak mohla být tou nejdůležitější informací uvedená v tab. 2, prezentující celkové počty dětí v uvedeném věku školní

docházky. Aktuální stav bude v další kapitole porovnán se stavem predikovaným, aby bylo možné určit změny, dopadající na místní školství.

Tab. 2 Počet dětí ve věku docházky do mateřské a základní školy ve studované oblasti v roce 2021. Zdroj: Magistrát města Liberce, anonymizovaná data.

	věk	počet
Mateřská škola	3-6	58
Základní škola	7-15	134

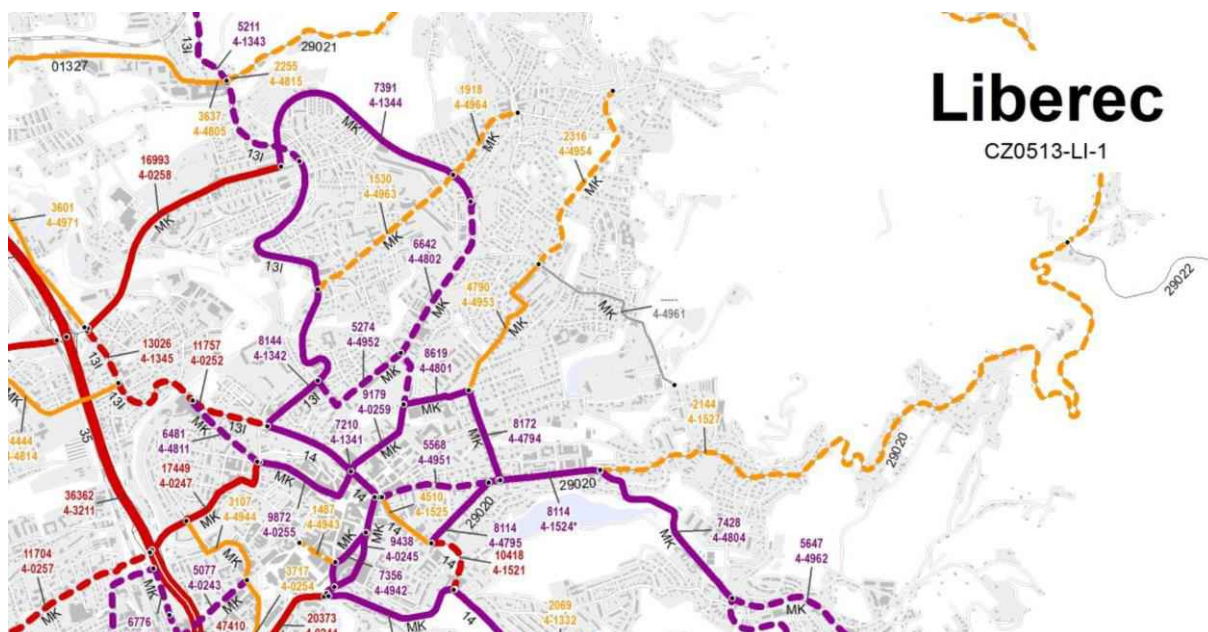
Občanská vybavenost

Ve studovaném území se kromě zastávek městské hromadné dopravy nenachází prakticky žádné objekty občanské vybavenosti, ačkoli některé se nachází blízko za jeho hranicemi. Nejbližší základní škola se nachází na nám. Míru 212/2 (750 m), mateřská škola na Horské 166/27 (700 m), nepříliš dobře vybavené dětské hřiště se nachází v ul. Neklanova (850 m), o něco lepší dětské hřiště pak je v ul. Kropáčkova (800 m). Nejbližší ordinace praktického lékaře se nachází na nám. Míru 314/3 (800 m), obchod s potravinami na nám. Míru 1352/6 (750 m), pošta na Vrchlického 830/41 (1,5 km), restaurace na nám. Míru 464/8 (750 m) nebo Staškově 297/13 (750 m), za dalšími službami se obvykle dojíždí do centra Liberce. Přímo u křižovatky Horská – U Slunečních lázní se nachází zahradnictví Ekoflora Liberec, které je jedinou významnější provozovnou služeb na studovaném území. V blízkosti hranic území se nachází např. ZŠ a MŠ logopedická, lesní koupaliště, fotbalové hřiště, sportovní střelnice, ordinace zubaře, nebo kostel Panny Marie U Obrázku s okolím atraktivním pro rekreaci.

Ačkoli pěší vzdálenost středu studované oblasti od nám. Míru je asi 800 m, severovýchod oblasti je již vzdálen 1,5 km, což není vzdálenost, kterou by většina lidí byla ochotna doházet za běžnými službami. Kvůli prakticky nulové občanské vybavenosti a velké pěší vzdálenosti k nejbližším základním službám tak oblast na východ od ul. Horské má výrazně suburbánní charakter s řadou negativ s tím spojených, a to zejména se závislostí na cestování osobním automobilem. Vzhledem k průběhu trasy sběrné komunikace Horská pak lze očekávat, že řada lidí, která ve studované oblasti bydlí, nenavštěvuje obchody a služby v blízkém lokálním centru na nám. Míru, ale spíše v jiných lokalitách po cestě do centra města. To na jednu stranu oslabuje existující centrum na nám. Míru, ovšem skýtá určitý potenciál pro lokalitu u křižovatky Horská – U Slunečních lázní.

Doprava

Jak již bylo výše zmíněno, jedinou významnou komunikací ve studované oblasti je ul. Horská, která je spádovou komunikací pro převážně rezidenční místní části Ruprechtice a Kateřinky a také spojnicí mezi částí města Liberce a rekreační oblastí v jižní části Jizerských hor. Využití rezidenty, snad kromě zimního období, však výrazně převažuje, i proto ul. Horská nepatří mezi nejvytíženější městské komunikace. Data o průměrných denních intenzitách vozidel za 24 hodin jsou získávána jednou za 5 let při pravidelných Celostátních sčítáních dopravy (v roce 2015 došlo k ročnímu zpoždění kvůli zpackanému výběrovému řízení na dodavatele výsledků), zadavatel, Ředitelství silnic a dálnic ČR, tyto výsledky zpřístupnil na svých webových stránkách od roku 2000. Přes studované území prochází jeden ze sčítaných úseků, a to 4-4954, který prochází ul. Horskou od křižovatky s ul. Javorovou po křižovatku s ul. Staškovou. Tento úsek je však součástí sčítání až od roku 2016, neboť předtím z důvodu slabé zastavěnosti v okolí ul. Horské nebyl považován za dostatečně významný.



Obr. 7 Výřez mapy s výsledky Celostátního sčítání dopravy v roce 2016 – průměrné denní intenzity vozidel za 24 hodin. Zdroj: Ředitelství silnic a dálnic ČR.

Na obr. 7 je uvedena poslední dostupná mapa intenzit dopravy, a to z roku 2016. Výsledky z roku 2020 jsou zatím dostupné pouze v tabelární podobě. Na mapě je vidět napojení sčítacího úseku 4-4954 na úsek 4-4953 (pokračování ul. Horská a ul. Generála Píky) a následné napojení na úseky 4-4801 a 4-4794, které do určité míry v severovýchodním předpolí městského centra suplují městský okruh. Díky relativně nízkým hodnotám intenzit i z analýzy obvyklého provozu na serveru Mapy Google plyne, že po celé délce úseků 4-4954 a 4-4953 je obvyklý provoz plynulý a bezproblémový.

Přestože pro úsek procházející zájmovým územím jsou data dostupná pouze z posledních dvou sčítání, jistě je zajímavé srovnat data z let 2016 a 2020, zda dochází vzhledem k neustálé výstavbě dalších domů a bytů k nárůstu denních intenzit vozidel, nebo nikoli. Data jsou uvedena v tab. 3 a ukazují, že druhá odpověď je správná. Na sčítacím úseku 4-4954 byl zaznamenán pokles z 2 316 vozidel na 2 101. Tento pokles je nutné vnímat vzhledem k nepříliš vysoké přesnosti celého sčítání jako stagnaci v rámci rozptylu přesnosti, rozhodně však k žádnému výraznému nárůstu nedošlo. Je však ale také nutné vnímat, že největší developerské projekty zde vznikly již před rokem 2016.

Tab. 3 Porovnání průměrných denních intenzit vozidel za 24 hodin na úseku 4-4954 (ul. Horská od křižovatky s ul. Javorovou po křižovatku s ul. Staškovou) v Celostátních sčítáních dopravy z let 2016 a 2020. Zdroj: Ředitelství silnic a dálnic ČR.

Sčítání dopravy	Průměrná denní intenzita vozidel na úseku 4-4954
2016	2 316
2020	2 101

Pro výše zmíněné plochy, změnou územního plánu určené pro bydlení (BO), jsme zpracovali kvalifikovaný odhad počtu domů a bytových jednotek, které zde mohou dle platných regulací vzniknout. Tento odhad zohledňoval navrhované regulativy, aktuální pozemkové uspořádání a vlastnictví, tvar a velikost pozemků, případně již existující projekt či územní studii. Výsledek je však nutné interpretovat s jistou mírou nejistoty, neboť záměry vlastníků mohou být různé a na ploše, kde jsme odhadli, že může vzniknout určité množství domů, jich nakonec může vzniknout podstatně méně, či naopak bytový dům může obsahovat větší množství menších bytů. Výsledky odhadu jsou uvedeny v tab. 4.

Tab. 4 Odhadovaný počet vzniknuvších bytů a domů na plochách, změnou územního plánu určených jako plochy bydlení (BO) ve studované oblasti. Zdroj: Územní plán města Liberce, nový návrh pro opakované veřejné projednání, vlastní kvalifikovaný odhad autorů.

Kód změny	Regulační kód	Odhadovaný počet bytových jednotek
Z2.10.BO	BO.2.10.80.p	3 rodinné domy
Z2.12.BO	BO.2.15.70.p	7 rodinných domů
Z2.13.BO	BO.1.15.70.p	11 rodinných domů
Z2.14.BO	BO.2.20.60.p	4 rodinné domy
Z2.15.BO	BO.2.20.60.p	5 rodinných domů
Z2.16.BO	BO.4.40.30.z	128 bytů v 10 bytových domech a 4 rodinné domy (již existuje územní studie)
Z2.18.BO	BO.2.20.60.p	4 rodinné domy
Z2.19.BO	BO.3.30.40.z	90 bytů v 7 bytových domech
P2.21.BO	BO.2.30.40.p	10 rodinných domů
Z2.23.BO	BO.2.15.70.p	10 rodinných domů
Z2.24.BO	BO.3.30.40.z	29 bytů (již existuje projekt)
Z2.25.BO	BO.2.15.70.p	5 rodinných domů
Z2.57.BO	BO.2.15.70.p	4 rodinné domy
CELKEM		247 bytů a 63 rodinných domů

Aby byla celková kvantifikace kompletní, je třeba zmínit ještě dvě další plochy. Jednak jde o plochy změn Z2.17.SC, Z2.53.SC a Z2.97.SC. Jde o plochy, změnou územního plánu určené jako plochy smíšené obytné centrální, které se nacházejí přímo v centru studované oblasti a mají regulační kódy SC.4.40.30.z. I zde lze předpokládat, že vzniknou nějaké obytné jednotky, avšak cílem této studie mimo jiné je, aby doporučila pro tyto plochy, z většiny vlastněné městem Liberec, smysluplné využití. Proto tyto plochy vynecháváme z našeho odhadu, neboť až výsledky studie ukážou, k čemu přesně by je bylo vhodné využít. Druhou prozatím vynechanou plochou je území mezi ulicemi Horská, U Koupaliště a Botanická. Zde za poněkud podivných okolností vznikají tři bytové domy, které by dohromady měly mít (s určitou mírou nejistoty) 45 bytových jednotek.

Celkové sumy odhadovaných přírůstků v počtu bytů a domů jsou uvedeny v tab. 5. Dospěli jsme k počtu 292 bytů a 86 rodinných domů. Při interpretaci těchto čísel je nutné vzít v úvahu, že zatímco počet bytů po schválení nového územního plánu nejspíš během několika let opravdu naroste k odhadovanému číslu, tak počty rodinných domů budou růst pomaleji, neboť řadu pozemků vlastní drobní vlastníci, kteří nemusí mít prioritu okamžitě začít stavět. Naopak lze očekávat, že např. vlastníci

oněch 23 stavebních pozemků, kteří mohli již podle aktuálně platného územního plánu stavět nové domy a neudělali to, s nemalou pravděpodobností to neudělají ani v následujících letech. Přes veškeré zmíněné výhrady s čísly uvedenými v tab. 5 budeme operovat v následující kapitole, zabývající se analýzou potenciálních dopadů těchto změn.

Tab. 5 Přehled celkového počtu potenciálně vzniknuvších domů a bytů na celém území studované oblasti. Zdroj: vlastní výpočet.

Stávající plochy BO	23 rodinných domů
Změna územního plánu	63 rodinných domů
CELKEM	86 rodinných domů
Stávající plochy BO	45 bytů
Změna územního plánu	247 bytů
CELKEM	292 bytů

4 Dopady plánovaných změn

Nárůst počtu obyvatel

Pokud v červnu 2021 žilo ve studované oblasti 1 134 obyvatel, předpokládaná výstavba nových domů a bytů tento počet výrazným způsobem zvýší. Aby bylo možné tento nárůst kvantifikovat, je třeba nejprve stanovit, jaká bude předpokládaná struktura bytů, resp. jaký bude poměr bytů cílících na rodiny (3+kk a větší) a na jednotlivce (1+kk a 2+kk). Ke zjištění tohoto faktu lze využít veřejně dostupná data o struktuře bytů v aktuálně realizovaných developerských projektech ve městě Liberci. Ta jsou uvedena v tab. 6.

Tab. 6 Struktura bytů ve vybraných aktuálních developerských projektech v Liberci. Zdroj: webové stránky jednotlivých projektů.

Projekt	1+kk	2+kk	3+kk	4+kk a větší	celkem	1+kk a 2+kk	3+kk a větší	1+kk a 2+kk	3+kk a větší
Dolce Vita Horská	6	4	9	10	29	10	19	34,5%	65,5%
Tři věže	2	22	97	4	125	24	101	19,2%	80,8%
Byty Ještěd	6	12	30	0	48	18	30	37,5%	62,5%
Rezidence Liliová	8	2	6	12	28	10	18	35,7%	64,3%
Rezidence Nábřeží	8	51	40	11	110	59	51	53,6%	46,4%
Tiskárna Kristiánov	9	9	9	10	37	18	19	48,6%	51,4%

První uvedený projekt, Dolce Vita Horská, je výjimkou mezi uvedenými projekty, neboť jako jediný existuje pouze ve fázi projektu, zatímco ostatní jsou minimálně ve fázi hrubé stavby. Jedná se však o projekt, který má být realizován přímo ve studovaném území, a to na ploše Z2.24.BO, proto jsme jej do tabulky také zařadili. Další dva projekty, Tři věže a Byty Ještěd, jsou realizovány v podobné poloze vůči centru města, jako má studovaná lokalita. Jde o rezidenční čtvrti relativně vzdálenější od centra, které jsou z pohledu krátkodobých pronájmů (Airbnb, Vacasa apod.) v relativně méně zajímavé poloze. Naopak tři další projekty, Rezidence Liliová, Rezidence Nábřeží a Tiskárna Kristiánov, se nacházejí přímo v centru města a i proto je struktura bytů poněkud odlišná. Rezidence Liliová pak cílí vyloženě na movitou klientelu, neboť se jedná o bytový dům v jedinečné lokalitě u nám. Dr. Edvarda Beneše.

Z výsledků průzkumu plyne, že projekty realizované v periferní poloze vůči centru mají vyšší zastoupení bytů 3+kk a větších (62,5 – 80,8 %) než projekty realizované v centru (46,4 – 64,3 %). Po zohlednění specifik projektů (relativně výjimečně vysoký podíl bytů 3+kk a větších v projektu Tři věže, specifická klientela u Rezidence Liliová) lze konstatovat, že střední hodnota projektů v periferní poloze by mohla být cca. 66 %, zatímco v centru cca. 50 %. Hodnota 66 % také zhruba odpovídá projektům ve studovaném území realizovaných v minulosti. Aplikujeme-li výše zmíněný podíl na očekávaný počet bytů, dostaneme výsledek uvedený v tab. 7, tedy 193 bytů 3+kk a větších a 99 bytů velikosti 1+kk a 2+kk. Pokud sečteme očekávané byty v bytových domech a v rodinných domech, u kterých automaticky předpokládáme, že vyhovují spíše rodinnému bydlení, než bydlení jednotlivců, dostaneme výsledky uvedené v tab. 8. V ní jsou rozlišeny bytové jednotky podle jejich předpokládaného využití pro rodiny nebo pro jednotlivce.

Tab. 7 Předpokládaný počet vzniknuvších bytů v bytových domech ve studované oblasti. Zdroj: Vlastní výpočet.

	1+kk a 2+kk	3+kk a větší
Předpokládaný počet bytů	99	193

Tab. 8 Předpokládaný počet vzniknuvších bytových jednotek ve studované oblasti dle jejich zaměření. Zdroj: Vlastní výpočet.

	Pro jednotlivce	Pro rodiny
Předpokládaný počet bytů	99	279

Na základě výše zmíněných výsledků lze přikročit ke kvantifikaci odhadovaného přírůstku počtu obyvatel. Tu lze provést několika různými metodami. Nejjednodušší z nich je kalkulace na základě znalosti průměrného počtu členů domácnosti:

$$(1) PO = PPB \times PPČD$$

Kde PPB je předpokládaný počet bytů celkem a PPČD průměrný počet členů domácnosti, uvedený ve výsledcích Sčítání lidu, domů a bytů v roce 2011 (poslední dostupný údaj). Výsledek je uveden v tab. 9, odhadovaný přírůstek počtu obyvatel je 794.

Tab. 9 Odhadovaný přírůstek počtu obyvatel na základě znalosti průměrného počtu členů domácnosti v Česku. Zdroj: Vlastní výpočet.

PPB	PPČD	PO
378	2,1	794

Využijeme-li znalosti počtu bytových jednotek, které by měly sloužit jednotlivcům a naopak rodinám, je možné provést kalkulaci přírůstku počtu obyvatel na základě znalosti průměrné velikosti úplné rodiny:

$$(2) PO = PPB_j \times 1 + PPB_r \times PVÚR$$

Kde PPB_j je předpokládaný počet bytů pro jednotlivce, PPB_r předpokládaný počet bytů pro rodiny a PVÚR průměrná velikost úplné rodiny, uvedená ve výsledcích Sčítání lidu, domů a bytů v roce 2011 (poslední dostupný údaj). Výsledek je uveden v tab. 10.

Tab. 10 Odhadovaný přírůstek počtu obyvatel na základě znalosti průměrné velikosti úplné rodiny v Česku. Zdroj: Vlastní výpočet.

PPB _j	PPB _r	PVÚR	PO
99	279	3,12	969

Kalkulace uvedená v tab. 10 je určitou optimistickou variantou, neboť nezohledňuje míru rozvodovosti a existenci neúplných rodin. Proto je vhodné přikročit ke korekci výsledku:

$$(3) PO = PPB_j \times 1 + PPB_r \times PVÚR \times (PO_s / PO_s + PO_r)$$

Kde PO_s je podíl obyvatel ženatých či vdaných (poslední dostupný údaj z roku 2020) a PO_r podíl obyvatel rozvedených (poslední dostupný údaj z roku 2020). Výsledek je uveden v tab. 11.

Tab. 11 Odhadovaný přírůstek počtu obyvatel na základě znalosti průměrné velikosti úplné rodiny v Česku a po korekci podílu úplných rodin. Zdroj: Vlastní výpočet.

PPB _j	PPB _r	PVÚR	PO _s	PO _r	PO
99	279	3,12	46,1	13,7	770

Kalkulaci lze také provést na základě znalosti fertility, kdy v optimistické variantě bude výpočet definován následovně:

$$(4) PO = PPB_j \times 1 + PPB_r \times (2 + F)$$

Kde F je fertilita (průměrný počet dětí na 1 ženu, poslední dostupný údaj z roku 2020). Výsledek je uveden v tab. 12.

Tab. 12 Odhadovaný přírůstek počtu obyvatel na základě znalosti fertility v Česku. Zdroj: Vlastní výpočet.

PPB _j	PPB _r	F	PO
99	279	1,71	1134

Podobně jako u metody založené na údajích o průměrné velikosti úplné rodiny, i zde je vhodné provést korekci podle vzorce:

$$(5) PO = PPB_j \times 1 + PPB_r \times (2 + F) \times (PO_s / PO_s + PO_r)$$

Výsledek je uveden v tab. 13.

Tab. 13 Odhadovaný přírůstek počtu obyvatel na základě znalosti fertility v Česku a po korekci podílu úplných rodin. Zdroj: Vlastní výpočet.

PPB _j	PPB _r	F	PO _s	PO _r	PO
99	279	1,71	46,1	13,7	897

Porovnání výsledků jednotlivých metod je uvedeno v tab. 14. Výsledky jsou v rozmezí 770 – 1 134, což se může zdát jako poměrně velký rozptyl, je však nutné chápat odlišnosti různých výpočtů. Obecně výpočty bez korekce jsou optimistickou variantou, která může nastat v prvních letech, pokud by výstavba proběhla relativně rychle a zároveň, kdy lze očekávat, že se po několika letech nestihne projevit vysoká míra rozvodovosti, která v Česku panuje. Přírůstek 1 134 obyvatel tak lze chápat jako jakousi maximální variantu, která by při shodě příznivých okolností mohla nastat, avšak s největší pravděpodobností nenastane. Rozdíl mezi metodou založenou na fertilitě a metodách založených na průměrných hodnotách zohledňuje teoretickou populační dynamiku (tedy že lidé se přestěhují a mají

děti) v případě fertility a různorodou věkovou strukturu obyvatelstva v případě metod založených na průměrných hodnotách. V případě suburbánních lokalit lze očekávat, že výsledek bude spíše blíže hodnotě založené na fertilitě, neboť jde o oblasti s vysokou populační dynamikou. Odhadovaná střední hodnota by se tedy pohybovala v rozmezí 850 – 900 obyvatel. Vzhledem k tomu, že na serverech nabízejících krátkodobé pronájmy bylo zjištěno, že ve studované oblasti se žádná taková nabídka nevyskytuje, nebyla provedena korekce zohledňující tento faktor.

Tab. 14 Porovnání hodnot potenciálních přírůstků obyvatel zjištěných různými metodami. Zdroj: vlastní výpočet.

Metoda	PO
Průměrná velikost úplné rodiny s korekcí	770
Průměrný počet členů domácnosti	794
Fertilita s korekcí	897
Průměrná velikost úplné rodiny bez korekce	969
Fertilita bez korekce	1 134

Analogickým způsobem lze zjistit počet obyvatel do 19 let. Opět lze využít opět metody založené na fertilitě, nebo metody využívající známého průměru. V tomto případě lze použít podíl zastoupení dané věkové kategorie na celkovém počtu obyvatel v obcích, mající podobně suburbánní charakter, jako studovaná oblast. Příklady takových obcí v regionu Liberecka jsou uvedeny v tab. 15. Jak je vidět, je populační dynamika těchto obcí výrazně vyšší, než celostátní průměr (16,1 %), za konzervativní střed lze považovat hodnotu 26 %.

Tab. 15 Podíl obyvatel ve věkové skupině 0 – 19 let na celkovém počtu obyvatel ve vybraných obcích v roce 2020. Zdroj: Český statistický úřad.

Obec	Podíl obyvatel ve věku 0 - 19 let
Šimonovice	30,29%
Oldřichov v Hájích	26,73%
Kryštofovo Údolí	26,60%
Jenišovice	26,60%
Rádlů	26,19%
Dlouhý Most	25,44%
Bedřichov	25,28%
Mníšek	25,15%
Stráž nad Nisou	24,94%

Aplikací zjištěné hodnoty (26 %) na odhadovaný přírůstek obyvatel lze zjistit, že ve věku 0 – 19 let zde očekáváme 234 obyvatel, z toho 35 by mělo být ve věku mateřské školy (3 – 6 let) a 105 ve věku základní školy (6 – 15 let).

Metoda založená na fertilitě vychází ze vzorce (5), jehož úpravou dostaneme výpočet:

$$(6) PO_d = PPB_r \times F \times (PO_s / PO_s + PO_r)$$

V tomto případě je výsledek 368 obyvatel, což je více než o polovinu více, než v případě první metody. Zatímco v tomto případě metoda založená na průměru dává poměrně realistický výsledek, metoda založená na fertilitě udává teoretické maximum, které by nastalo, kdyby se do bytových jednotek nastěhovaly pouze páry mající nebo očekávající děti. V realu se samozřejmě do „rodinných“ bytových jednotek stěhují i lidé starší, kteří mají již dospělé děti, nebo je nemají nebo neplánují. Z metody založené na fertilitě nelze odvodit očekávaný počet dětí ve věku mateřské a základní školy, pouze kombinací obou metod lze odhadovat, že výše zmíněné počty mohou být maximálně o 50 % vyšší. V ideálním případě by tedy ve věku mateřské školy mohlo být až 53 dětí a ve věku základní školy 158 dětí. To jsou však teoretická maxima. Přehled těchto hodnot je uveden v tab. 16.

Tab. 16 Očekávaný počet dětí ve věku mateřské školy a základní školy. Zdroj: vlastní výpočet.

	Očekávaná hodnota	Maximální hodnota
Mateřská škola	35	53
Základní škola	105	158

Při interpretaci hodnot uvedených v tab. 16 je třeba zmínit časové hledisko. Metoda využívající průměru odráží stav, kdy v dané lokalitě existuje kontinuální intenzivní suburbánní výstavba. To by ve studované lokalitě znamenalo, že veškeré plochy určené k bydlení budou zastavěny během 10 – 15 let. Vzhledem k celkovému odhadovanému počtu bytových jednotek, jenž na daném území mohou vzniknout, který jsme odhadli na 378, by to znamenalo vznik 25 – 38 bytových jednotek ročně. Metoda založená na fertilitě sice vychází z podobného předpokladu, avšak vyjadřuje určité teoretické maximum, v realu tedy lze toto číslo interpretovat jako nárazové maximum při souběhu dokončení výstavby velkého množství bytových jednotek naráz a určitých demograficky pozitivních událostí. Tuto maximální hodnotu tedy lze očekávat např. ve chvíli, kdy by bylo dokončeno zaráz velké množství bytových jednotek ve velkých developerských projektech.

Služby

Jednou z hlavních otázek, na kterou má tato studie dát odpověď, je, zda lokalita křižovatky ul. Horská a ul. U Slunečních lázní má dostatečný potenciál na to, aby zde vznikl obchod se základním zbožím nebo provozovna služeb. Pokud v současnosti ve studované oblasti žije 1 134 obyvatel a reálný odhad přírůstku obyvatel je 850 – 900, znamená to, že ve výhledu 10 – 20 let by zde mohlo žít cca. 2 000 obyvatel, tedy téměř dvojnásobek. To už je množství, které je z pohledu podnikání poměrně zajímavé, pro porovnání, obdobný počet obyvatel mají v kraji města Ralsko a Lučany nad Nisou, nebo obec Pěnčín.

Je však nutné vzít v úvahu, že nejde o obec, oddělenou od ostatní zástavby volným prostorem, ale součást liberecké aglomerace, kde vzdálenost do centra města nebo rozsáhlých obchodních center je poměrně malá. V tomto případě je třeba hledat analogii v obdobně velkých městských částech krajských měst a studovat jejich vybavenost. Mělo by přitom jít o městské části v relativně okrajové poloze a suburbánního charakteru.

V tab. 17 je zobrazen přehled vybavenosti základními službami v místních částech krajských měst, které splňují výše zmíněné podmínky: mají podobný počet obyvatel, jsou součástí zastavěné oblasti města, mají okrajovou polohu a suburbánní charakter zástavby. V tabulce je nejprve uveden počet obyvatel

místní části, následně přítomnost či nepřítomnost dané služby na jejím území. Postupně jde o mateřskou školu, základní školu, provozovnu České pošty, ordinaci praktického lékaře, obchod s potravinami nebo smíšené zboží, restauraci nebo hospodu, provozovnu kadeřnictví a vnitřní nebo venkovní sportovní areál pro veřejné využití. Z tabulky plyne, že všechny vybrané místní části jsou vybaveny restaurací a sportovištěm, převážná většina mateřskou a základní školou, ordinací praktického lékaře a obchodem s potravinami, většina pobočkou České pošty a zhruba polovina provozovnou kadeřnictví. Celkově tedy lze říci, že vybavenost vybraných místních částí je velmi dobrá, vzhledem k faktu, že se velmi často jedná o samotné okraje krajských měst, kde silnou konkurencí lokálním službám bývají velká obchodní centra u významných silničních komunikací.

Tab. 17 Vybavenost službami vybraných srovnatelně velkých místních částí krajských měst suburbánního charakteru. Zdroj: Mapy.cz, vlastní zpracování.

	PO	MŠ	ZŠ	pošta	lékař	obchod	restaurace	kadeřnictví	sportoviště
Brno - Ivanovice	1 746	ne	ne	ano	ano	ano	ano	ano	ano
Brno - Bosonohy	2 457	ano	ano	ano	ano	ano	ano	ano	ano
Brno - Jehnice	1 102	ano	ano	ne	ano	ano	ano	ne	ano
Plzeň 6 - Litice	1 769	ano	ano	ano	ne	ano	ano	ne	ano
Plzeň 5 - Křimice	1 830	ano	ano	ano	ano	ano	ano	ne	ano
Olomouc - Slavonín	2 265	ano	ano	ano	ano	ne*	ano	ne*	ano
Ostrava - Hošťálkovice	1 599	ano	ano	ano	ano	ano	ano	ano	ano
Ostrava - Nová Bělá	1 763	ano	ano	ne	ano	ne	ano	ne	ano

Poznámka: U Olomouce-Slavonína se obchod s potravinami i kadeřnictví nacházejí v rozsáhlém nákupním centru, nacházejícím se přímo za hranicí katastrálního území.

Na druhou stranu je však nutné vnímat, že studovaná oblast není kompaktní čtvrtí a „konkurenční“ centrum čtvrti se nachází pouze 700 m daleko (nám. Míru). Vybavenost veřejnými službami tak nejspíš zůstane stejná jako doposud, protože vznik nové základní školy či pošty v daném území je nepravděpodobný. Vznik mateřské školy by v dané lokalitě teoreticky byl možný, je ovšem otázkou, zda předpokládaný nárůst o 35 dětí (viz výše) nebude kapacitně pokryt již stávajícími zařízeními. Lokalita je ovšem zajímavá z pohledu komerčních služeb – s velkou pravděpodobností by zde dokázal fungovat obchod s potravinami a restaurace, lokalita je zajímavá (i vzhledem k okolní movitější klientele) pro ordinaci lékaře či provozovnu dalších služeb. Zaměření na střední a vyšší střední třídu, která si zde je schopná byty a domy pořídit, může znamenat specializaci daného obchodu či služby na produkty vyšší kvality, což může být finančně zajímavé. Celkově tedy lze říci, že z pohledu služeb je křižovatka ul. Horské a ul. U Slunečních lázní životaschopnou lokalitou.

Doprava

Pokud vynásobíme očekávaný přírůstek 900 obyvatel počtem automobilů na 1000 obyvatel v Česku za rok 2021, který činí podle Svazu dovozců automobilů 573, zjistíme, že ve sledované oblasti by mělo přibýt 516 automobilů. Průměrná hodnota však může být zavádějící, neboť se jedná o oblast, kam se stěhuje zámožnější klientela, která automobilů obvykle vlastní více. Pro takový případ je možné využít jednoduchý výpočet odhadu maximálního počtu vozidel, které by ve studované oblasti mohly přibýt, a

to za využití předpokladu, že každá bytová jednotka cílící na jednotlivce bude mít přiřazen jeden automobil a každá bytová jednotka cílící na rodiny automobily dva. Vzorec tedy vypadá následovně:

$$(1) PA = PPB_j \times 1 + PPB_r \times 2$$

Výpočtem dospějeme k počtu 657 automobilů. Pokud toto číslo přičteme k aktuální hodnotě průměrné denní intenzity vozidel na úseku 4-4954, která činí 2 101 vozidel, dospějeme k výsledku 2 758 vozidel.

Tento nárůst není nijak dramatický. V současnosti je ul. Horská jednou z nejméně dopravně zatížených radiál a tak tomu zůstane i nadále. Počet vozidel za den bude srovnatelný např. s ul. Českou v místní části Vesec, která rozhodně nepatří mezi jakkoli problémové lokality.

5 Závěry a doporučení

V rámci této studie jsme se pokusili kvalifikovaně kvantifikovat změny v území, které by měly nastat po schválení nového územního plánu a následném zastavění ploch jím určených pro bydlení. Zaměřili jsme se na tři klíčové parametry, a to demografické změny, potenciál pro vybavenost službami a změny v dopravní zátěži území.

Z pohledu demografických změn odhadujeme přírůstek obyvatel na 850 – 900. To v reálu znamená, že se počet obyvatel ve studované oblasti téměř zdvojnásobí na zhruba 2000. Dále jsme se snažili zjistit, kolik dětí navíc bude potřeba umístit do mateřských a základních škol. Zde náš odhad je 35 dětí do mateřských škol a 105 dětí do základních škol. Pokud by veškerá zástavba vznikla v relativně stejnou dobu, mohlo by to být až 53 dětí do mateřských škol a 158 dětí do základních škol. Vzhledem k velmi různé rozpracovanosti projektů výstavby však tato varianta není příliš pravděpodobná. Je také potřeba vnímat, že období po výstavbě nemovitostí je obvykle obdobím demograficky progresivním, avšak za 15 – 20 let dojde k opačnému jevu, který nyní lze pozorovat např. v lokalitě Hroznová. Spíše než vznik nových školních zařízení je tedy vhodnější variantou dočasné zvýšení kapacity stávajících škol.

Z pohledu služeb se prokázalo, že sledovaná lokalita křižovatky ul. Horská a U Slunečních lázní má slušný potenciál z hlediska komerčních služeb. Doporučovali bychom, aby město Liberec na plochách určených návrhem územního plánu k funkci ploch smíšených obytných centrálních (SC) iniciovalo vznik prostor, kde by tyto služby mohly být provozovány. Jde zejména o obchod s potravinami, restauraci, ordinaci lékaře a provozovnu dalších služeb. Vznik těchto služeb ve zmiňované lokalitě by mohl z této křižovatky udělat lokální centrum pro místní komunitu. Komerčně zajímavá je i skladba okolních rezidentů, kde lze předpokládat, že půjde o relativně movitější vrstvy obyvatel.

Z pohledu dopravního prochází územím jediná významnější komunikace, a to ul. Horská. Průměrná denní intenzita vozidel na této silnici je aktuálně 2 101, po realizaci výstavby očekáváme hodnotu 2 758. To i nadále je hluboce pod průměrem podobných radiálních komunikací, vedoucích z okrajových částí Liberce do jeho středu. Doprava by tedy i nadále měla být bezproblémová. V rámci lokality bude výstavba bytových domů koncentrována podél ul. Horské, nepřinese tedy zvýšenou zátěž okolním ulicím. V těch mají vzniknout pouze rodinné domy, a to relativně rozptýleně, takže místní uličky by zvýšený počet vozidel měly bez problémů pojmout.

Celkově je lokalita pro výstavbu rodinných i bytových domů velmi vhodná. Jedná se o dobře dostupnou atraktivní oblast, kde navrhované změny přispějí ke scelení výstavby a vzniku kompaktní čtvrti. Do lokality křižovatky ul. Horské a ul. U Slunečních lázní přirozeně spadá většina území, vzhledem k předpokládanému nárůstu počtu obyvatel tato lokalita má velký potenciál stát se centrem místních služeb. Bylo by vhodné této příležitosti využít.

ZPRÁVA ZE ZAPOJENÍ VEŘEJNOSTI

Rada architektů, osadní výbor a spolek, výsledky participace s veřejností

ODBORNÁ VEŘEJNOST

Vyjádření Rady architektů ze dne 11. 9. 2020:

VILADŮM HORSKÁ

Projektant žádá o vyjádření k projektu ve fázi studie.

Záměrem objednatele je vytvořit obytné centrální náměstí na konci nově vznikající městské třídy Horská.

RA nesouhlasí s předloženým návrhem

RA konstatuje

RA se územím na křižovatce ulice Horská / U Slunečních lázní již několikrát zabývala při projednávání dalších developerských projektů v území ulice Horská.

RA konstatuje, že řešení tohoto území má urbánní a dopravní dopady na široké území a kvalita a efektivní využití řešeného prostoru bude mít konečný dopad na kvalitu života v širokém okolí. Toto území vykazuje vysoké kvality bydlení, přímou dopravní i mentální návaznost na centrum města a lze jej popsat jako klasické a vzácné liberecké suburbánní prostředí a tento charakter území a jeho souvislosti musí návrh reflektovat.

Návrh vychází z obecného konsensu, že řešená část se má stát centrální plochou – náměstím pro danou lokalitu. Záměr investora je pokrýt poptávku po bydlení a projekt prezentuje jako iniciační.

RA byla předložena prezentace, která nereflektuje širší vazby a souvislosti. Architektonický návrh vykazuje jednoduchý návrh, urbanistické řešení však zcela chybí. V případě tohoto projektu je nezbytné se zaměřit především na řešení veřejného prostranství a teprve následně po vyřešení urbánní a krajinné struktury místa řešit architekturu jednotlivých objektů.

RA doporučuje

- *Reflektovat a respektovat vyjádření RA k celkovému komplexnímu řešení území z předchozích vyjádření k projektům okolo území ulice Horská.*
- *Projednat s městem komplexní podmínky zadání a možnosti využití území*
- *Rozšířit urbanistické řešení komplexně se všemi pozemky v majetku města*

- *Vyřešit urbanistickou část širšího území architektonickou soutěží, jejíž základní podmínky vytvoří odbor KAM na základě precizního rozboru všech vztahů a dopadů současného masivního rozvoje zóny*

OSADNÍ VÝBOR A SPOLEK, VÝSLEDKY PARTICIPACE S VEŘEJNOSTÍ

O oblast Horská se veřejnost silně zajímá. V místě byl usnesením číslo 232/2021 Zastupitelstva města ze dne 30. 9. 2021 zřízen Osadní výbor Ruprechtice – Horská.

Základní požadavky, které vyplývají z participace s občany (která se konala 1. 11. 2021) a požadavků Osadního výboru a Spolku Divoká k řešenému území jsou:

- Respektovat charakter místa, kde město přechází ve volnou krajinu. Zohlednit umístění v blízkosti CHKO Jizerské hory
- Lokální centrum, resp. řešené území a přilehlé oblasti řešit s převahou volných veřejných prostranství (návaznost na demografickou analýzu). Pozemek ve vlastnictví SML (p.č. 2127) – odkrytí prameniště a revitalizace okolí přírodě blízkým způsobem
- Velký důraz na zklidnění Horské ulice v místě lokálního centra, přechody pro chodce, snížení rychlosti na 30 m/h, stavební úpravy
- Řešení vedlejších komunikací – komunikace jako zklidněný sdílený prostor s pobytovou funkcí, obytná zóna (umožnění sportovních aktivit, dětské cyklistiky, jízdy na bruslích apod.).

Podrobněji k požadavkům na dopravní řešení:

- prioritou je dodržení principu bezpečné cesty do školy (ZŠ Náměstí Míru, ZŠ Lesní), což přinese i benefit snížení generované dopravy před těmito školami), dopravní řešení ulic U Slunečních Lázní, U Pramenů s ohledem na pohyb chodců, další vytvoření podmínek pro dobrou pěší prostupnost
- ústup od návrhu kruhového objezdu
- dopravní řešení zastávky busu, které bude odrážet sociální funkci místa, setkávání sousedů, vstup směrem k lesu od stanic MHD

Výsledky setkání s občany 1. 11. 2021 *Jak se mění Horská „Urbanistická soutěž Horská“* se zúčastnilo cca 130 rezidentů oblasti.

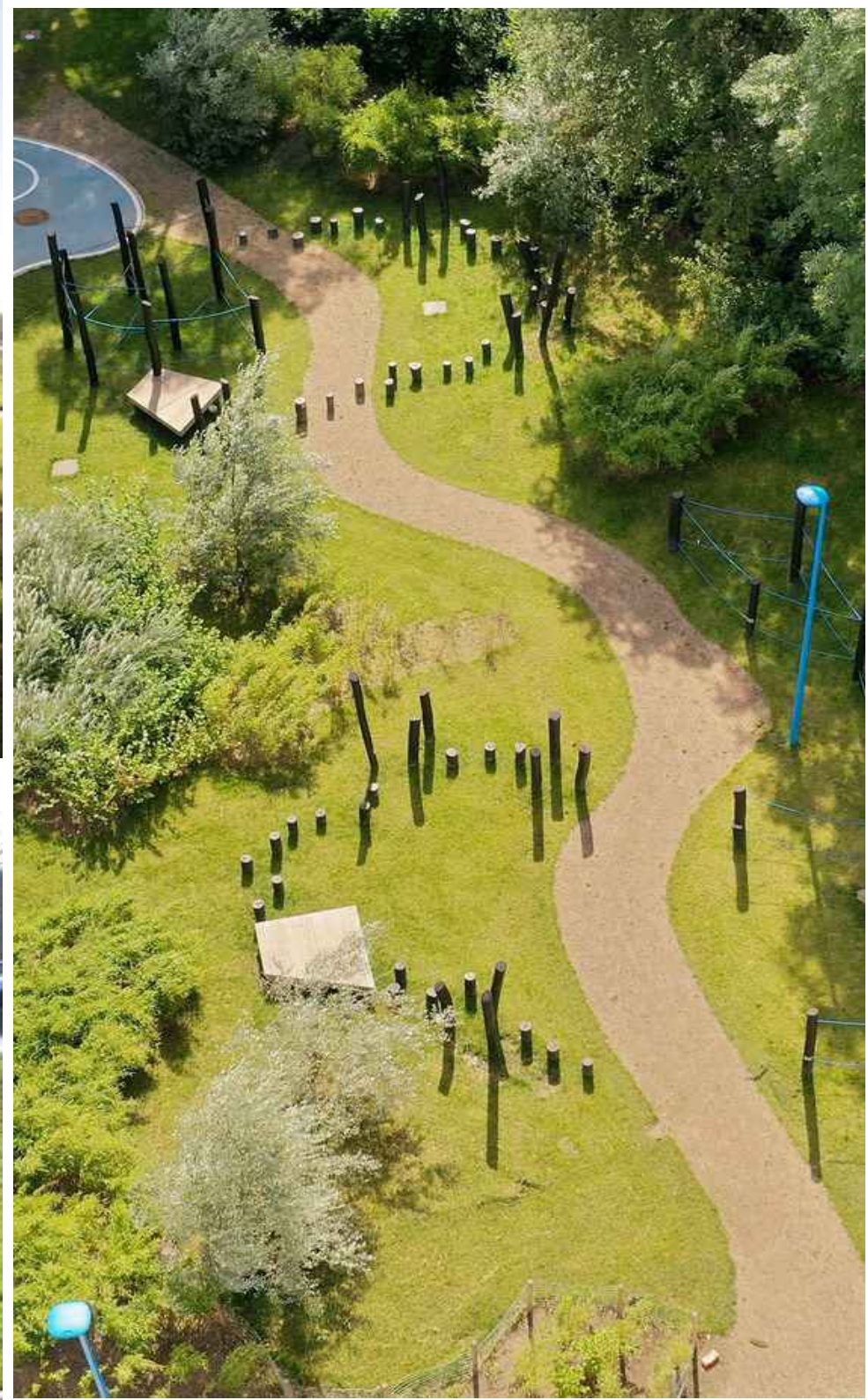
Zpráva o zapojení veřejnosti
Územní studie Horská, U pramenů

**Horská setkání s občany 1. 11. 2021 výsledky participace,
bodové hodnocení:**

Charakter území		
Hřiště	1	84
Dětské hřiště park /	12	
dětské hřiště	3	
Vyžití pro mladší i starší děti, mládež, psy	6	
Park/klidová zóna	6	
Parková úprava, hodně zeleně, krajinná úprava /	4	
zeleň parkové úpravy	14	
Odpočinkové plochy	7	
Parková úprava prameniště „U pramenů“	11	
Parková úprava na městském území	4	
Zachovat prameniště	16	
Zachovaný výhled na Ještěd	1	
Dostatečná kapacita školských zařízení pro nové obyvatele	1	
Úprava pro tříděné odpady	5	26
Úprava popelnic	9	
kultivované řešení odpadů	7	
Kultivované řešení tříděného odpadu + koše pro psy/	5	
Malé kulturní centrum	6	
Vodovod do ulice U pramenů – zajistit ve smlouvě v 1. etapě	18	18
Dopravní stavby/řešení		
Změnit trasu do lomu	2	14
Zrušit trasu do lomu (objízdná trasa)	12	
nechceme kruhový objezd	10	24
Nechceme kruhový objezd /nechceme kruhový objezd	10	
Jiné řešení křižovatky než kruhový objezd	4	
Žádné parkoviště v řešeném území	6	
Nechceme parkoviště pro viladomy Horská	10	
Parkovací místa pro rekreanty (přiměřeně)	3	
Obytná zóna v řešeném území / 30 km/h = obytná zóna	2	23
obytná zóna	4	
Bezpečná cesta do školy	3	
Zpomalení rychlosti v „esíčku“ před rovinkou na výjezd před zastávkou Triangl	1	
Zklidnit dopravu U pramenů →	4	
Nechceme nákladní dopravu ulicí U pramenů	9	
Větší četnost spojů MHD	4	
Stavby v území		
Nechceme velkou stavbu/velké stavby	9	60
V řešeném území žádná stavba	16	
Nechceme další budovy;	10	
Nestavět	25	
Stavět s rozvahou	3	3

Reference

Veřejná zeleň





Veřejný prostor





Pobytové komunikace



Zástavba







Seznam poddodavatelů

v rámci veřejné zakázky:

„Zpracování územní studie ÚS Horská I“

Poddodavatel č. 1:	
IČO:	
Sídlo poddodavatele:	
Osoba oprávněná jednat za poddodavatele:	
Přehled věcného rozsahu plnění:	
Prokázání části kvalifikace tímto poddodavatelem:	

Poddodavatel č. 2:	
IČO:	
Sídlo poddodavatele:	
Osoba oprávněná jednat za poddodavatele:	
Přehled věcného rozsahu plnění:	
Prokázání části kvalifikace tímto poddodavatelem:	