

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Akce:	Areál Textilana Liberec
Místo:	Pozemky LRE v areálu bývalé Textilany, k.ú. Liberec, k.ú. Rochlice u Liberce
Klient:	Andrea Brull Liberec Real Estate, s.r.o. Týn 1049/3 110 00 Praha 1
Zastupce klienta:	Ing. Tomáš Kadefabek TRESS Real Estate, s.r.o. Kollarova 14 186 00 Praha
Stupeň:	Urbanisticko - volumetrická studie
Zpracovatel:	ATELIER 8000 spol. s r.o. Martin Krupauer, Jiří Štrítecký
Šířka:	Radniční 7 370 01 České Budějovice www.atelier8000.cz Tel.: +420 386 352 737 Fax: +420 387 311 107 atelier.cb@atelier8000.cz
IC:	466 80 543
Pobočka:	Vocelova 1 120 00 Praha 2 Tel.: +420 224 422 411 Fax: +420 224 238 222 atelier.praha@atelier8000.cz
Autoři:	Martin KRUPAUER Jiří ŠTRÍTECKÝ
Spoluautoři:	Lucie Honová Martin Eri
Cíl zákazky:	06230119
Datum odevzdání dokumentace:	březen 2009

A.00 – Analytická část – text

- A.001 Základní popis
- A.002 Úzaměrné plánovací dokumentace
- A.003 Doprava
- A.004 Technická infrastruktura
- A.005 Majetkové vztahy
- A.006 Liberec – bydlení
- A.007 Rizika
- A.008 ElA

A.001 Základní popis lokality, vazby na okolí

Základní údaje

Liberec – nejseverněji položené krajské město, hlavní město Libereckého kraje, sestává největší město ČR (99 700 obyvatel) a největší město Euroregionu Nisa – se nachází v Liberecké kotlině v povodí řeky Nisy a jejích přítoků, mezi svahy Jizerských hor a Ještědského pohoří. Jeho poloha je dana 50° 47' severní šířky a 15° 05' východní délky. Střed města leží 374 metrů nad mořem. Nejvyšším bodem katastru je 1012 m vysoký vrchol Ještědu, nejnižší bod 361 m n. m. leží v části Machnín. Z toho vyplývá, že povrch města se vyznačuje velmi vysokou mírou výškového rozdílu.

Historie města

Liberec je poprvé zmíněn roku 1352. Císař Rudolf II. r. 1577 povýšil Liberec na město. Po bitvě na Bílé Hoře získal panství Albrecht z Valdštejna, který ve městě založil továrnu na sukno, do kterého oblékal svou armádu. Zlaté období nastalo pro Liberec v 18. století, původně

cechovní výroba byla nahrazena manufakturami a s přichodem průmyslové revoluce i textilními továrnami. Město získalo r. 1850 postavení statutárního města a ze správního hlediska se dle důležitosti zařadilo hned na Prahu. V 19. století ve městě vznikla řada reprezentativních budov odpovídajících jeho významu (vč. nové radnice a divadla) jakožto druhého největšího města v Čechách. Do města r. 1859 zavedena železnice z Pardubic a Zlína. V této době zde průmyslník Johann Liebleg založil továrnu Johann Liebleg & Comp. (později Textilany), celkem působilo ve městě 50 textilních továren a 60 kovozávody. Podniků včetně automobilové továrny RAF. Liberec byl v této době pravděpodobně největším německým městem se 7% českou menšinou. Era prosperity skončila za 1. světové války. Za 2. světové války se stal Liberec hlavním městem nově sudskej zupy a sídlem místodržitelství. Válka města výrazně nezasáhla, vynutila si však změny struktury průmyslu. Po skončení 2. světové války byl během dvou let vysídleni Němci.

Roku 1949 přestal byl Liberec statutárním městem a stal se správním střediskem Libereckého kraje. Tento kraj pak byl zrušen r. 1960 a Liberec se tak stal pouze městem okresním. V roce 1990 se stal opět statutárním městem. V dnešní době prochází Liberec mnoha změnami. Došlo k množství rekonstrukcí a dostaveb v zanedbaném centru města. Po krachu textilních továren se také nutně mění struktura průmyslu, vznikají nové průmyslové a obchodní zóny.

Historie Textilany (vlevo mapa z roku 1861)

Počátek rozvoje libereckého textilního průmyslu spadá do poloviny 18. století, kdy začaly vyrůstat první manufaktury i malé továrny. O půlstoletí později, v období označovaném jako „zlatý věk“, pracovalo v Liberci a jeho blízkém okolí již na 600 soukromých mistrů, jedním z nich byl i mladý soukenický továrník Johann Liebleg, kterému byl za zasluzu o rozvoj Liberce udělen i dědicky baronský titul. Základem největšího libereckého továrního areálu byla hrabčí manufaktura, klasicistní budova, postavena po roce 1805 (později správní budova). V roce 1827 kupuje již opuštěný objekt od pražského bankéře Karla Balabenky



J.J. Liebelg a o rok později začal výrobu merinu, tibetu a saténu. Později se soustředuje především na vlněnou látku. Od roku 1835 se stavá součástí továrny barevná a plynárná, 1846 skladště, 1848 první tkalcovna a od roku 1850 tiskárna. Areal se postupně zahrnuje a následně jsou starší budovy přestavovány a modernizovány. První etážová přídelna viny vznikla roku 1866, druhá, s charakteristickou výživou, roku 1872.

Po roce 1910 v roce 1910 vznikl rozvoj areálu výstavbou dvou pětipodlažních tkalcoven viny roku 1908 a 1911 – obě navrhl architekti Petr Kühn a Heinrich Fanta. Po znaroďnění továrny národní podnik Textilana neprováděl již žádne stavební změny. Z celého areálu dnes stojí jen první z etážových tkalcoven. Podle společnosti, jež ji během okupace zabraňala, je nazývána Blaupunkt.

Po vzniku Československé republiky došlo k oslabení německých podniků, světová hospodářská krize zasáhla textilní průmysl na Liberecku tvrdě. Všechny německé firmy byly nejdříve v roce 1945 konfiskovány a o rok později znaroďněny.

Areal bývalé Textilany byl privatizován v roce 1999. V té době produkoval vlnářské a dekorativní tkaniny, oděvní úpletky, šaty a česanky a mykání příze. V této době započala továrna Krachovat. Přestože patřila k největším producentům vlněných textilií v České republice, je ve ztrátě již několik let, přestože téma % produkce výroby. Výroba byla zastavena v roce 2001 a celý areál poté prodán v dražbě holandskému majiteli. V letech 2003 až 2004 byl téma celý areál Textilany zbourán. Jako poslední byl 5. března 2005 odstřelen komín.

Položka, tvar a orientace ke světovým stranám

Resené území se nachází v demoliční části bývalé Textilany Liberec. Území je svažité s výškovým rozdílem 16,0 m (kota 356,0 – 374,0 m.n.m.) v plochách, které se uvažují k výstavbě. Nejblíže městu je orientováno směrem k centru města. Území v majetku Investorů dosahuje na skálních svazích do nadmořské výšky 389,63 m.n.m.). Na pozemcích se nachází zatýký Harscovský potok, zatrubněný Kunratický potok a řada Inženýrských střík: nadzemní parovodní potrubí, vedení VN 35KV, původní kanalizace a vodovod, do území zasahuje městské vedení plynů.

Resené území zaujímá polohu celého bývalého textilního závodu Textilany. Údolní niva je sevřena nahorními plošinami, na kterých byla postupně vybudována rozsáhlá sídliště: Na Bílé, Králov Haj a Broumovská. Severní okraj území vymezuje ulice Na Bílé a ulice I. třídy Jablonecká lemované jednokolejným tělesem tramvajové dráhy Liberec – Jablonec nad Nisou. Jihovýchodní okraj území tvorí patra převážně skalního úbočí, které se zvedá do úrovně střední Broumovská. Resené pozemky na východním konci lemují hráz rybníka, na západní straně krátký úsek ulice Klicperov.

Tvar pozemku je protáhlý ve směru západ – východ, nejdelší stranou je orientován k severu, zvedající se svah je v jeho jihovýchodní části.

Klimatické podmínky

Klimatickou situaci určuje v libereckém regionu jeho poloha na rozhraní vlivu Atlantského oceánu na západě a rozsáhlého kontinentu na východě, a to v mírném pásmu mírných šířek s převládajícím západním pravidelným vzdutím. Vzduch mírných šířek je ojediněle a krátkodobě náhradou chladnějším vzdutem ze severu. Počasí regionu určuje po celý rok výrazná cyklonální činnost na polární frontě, která spolu s ostatními klimatotvornými faktory způsobuje značnou proměnlivost počasí. Liberecká kotlina je typická četnými teplotními inversionsi, které se projevují hlavně v zimě a na podzim. Krátké léto, mírné, suché až mírně suché, přechodné období krátké s mírným jarem a mírným podzimem. Zima normalně dlouhá, mírně teplá a suchá s krátkým trváním sněhové pokryvky.

Z hlediska klimatických charakteristik patří předemné území do klimatické oblasti MT4. Tato oblast je charakterizována následujícimi údaji:

Počet letních dnů:	20 - 30
Počet mrazových dnů:	20 - 30
Průměrná teplota v lednu:	-2 až -3
Průměrná teplota v červenci:	16 až 17
Průměrný počet dnů se srážkami 1 mm a více:	110 - 120
Srážkový úhrn v vegetačním období:	350 - 450
Srážkový úhrn v zimním období:	250 - 300
Počet dnů se sněhovou pokryvkou:	60 - 80
Počet zamračených dnů:	150 - 160
Počet jasních dnů:	40 - 50

Geologické poměry

Z hlediska geomorfologického členění naleží dotčené pozemky k soustavě Krkonošsko-Jesenické, část Zapadní Sudety, geomorfologicky celok Liberecká kotlina. Primo na lokalitě výstavby není znám žádny přírodní zdroj. Zajímavé území naleží do oblasti krkonošsko-Jizerského plutonu, východně od jeho tektonické hranice s Ještědským krystalinem. Skalní podloží je tvořeno blottickým granitem, libereckou žulou. Při svém povrchu je skalní podloží zvětrale na eluvium (perk) o proměnlivé mocnosti, někde zcela chybí. Míra zvětrání s hloubkou klesá až do klasifikace třídou R3. Kvarciemi pokryv je tvořen deluvialemi a fluviálními sedimenty o relativně malých mocnostech (jednotlivé vrstvy max. cca 1,0 m).

Hladina podzemní vody se nachází v drovni cca 2,0 až 3,5 m pod povrchem území. Spodní voda je slabě agresivního hodnotou pH (6,03) a silně agresivní obsahem utódněného CO₂ (34,9 mg/l).

Staveniště leží v prostoru erozního údolí zatrubněné vodoteče vytékající ze dvou rybníků Kunratického potoka a Harcovského potoka, vytékajícího z liberecké přehrady. Předkarem podkladu dna údolí je tvořen hrubozrným blottickým granitem, který ve svahu na jižním okraji staveniště vychází až na povrch. V nadloži skalního povrchu jsou obvykle uloženy vrstvy eluvia žuly (tzv. „libereckého perk“) charakteru záhněděního písčitého stárku. V průzkumu východního okraje staveniště byly napávy charakteru písčitých jílů zastíleny v nadloži eluvia žuly. Protože území bylo v minulosti hustě zastavěno, bylo bezpochyby do značné míry přetvořeno lidskou činností a povrch byl alespoň částečně zanován navázkami proměnlivé mocnosti (max. 2,2 m). V současné době je dokončena demolice původních objektů Textilany. Zdejší a betonové konstrukce byly při demolici rozdrobeny, čímž vzniklo velké množství netrideného recyklatu (cihla-beton), který je uskladněn na staveništi.

Podkladem je inženýrsko-geologický průzkum z prosince 2005 vytvořený firmou GIS - RNDr. Vybíral. V areálu výstavby je v současnosti uložen na několika deponích recyklat z demolic, který bude nutno v rámci přípravy staveniště odvezít. Jako násypový materiál bude využit vhodný vytěžený výkop, který bude získán v rámci zemních prací při HTU.

Pro potřeby stavebního objektu Promenada bylo, v rámci inženýrsko-geologického průzkumu provedeno celkem 17 průzkumných sond. Z výsledků tohoto průzkumu vyplývá, že povrchové partie tvorí navázkové, staré zaklady a v údolí toku se nacházejí zbytky jemnozrných hil, písků a stérků, pod kterými vystupuje buď žulové eluvium nebo přímo vloči cl. méně zvětrala žula. Velkou část jižního okraje staveniště lemují skalní stěny bud pňověné nebo uměle vytvořené při lámání kamene. Z výsledku inženýrsko-geologického průzkumu dale výplývá, že ve všech provedených sondách byla zjištěna podzemní voda. Urovně náražené a ustálené hladiny podzemní vody je zdokumentována v příslušné části průzkumu. Ze získaných údajů vyplývá, že urovně HTU bude pod ovedenou hladinou. Z toho výplývá nutnost zajistit po celou dobu výstavby odvedení vody ze staveniště od plozených potoků. Po přelodení potoků do nové výškové polohy lze předpokládat částečné snížení úrovně hladiny spodní vody. Jednotlivé geologické horizonty reprezentují následující materiály a jím odpovídají třídy těžitelnosti dle ČSN 73 30 50:

I. horizont	nehomogenní navázka	2. – 4. třída
II. horizont	základy	5. – 6. třída
III. – III.	hilny, jíly	1. – 2. třída
IV. horizont	písky	2. – 3. třída
V. horizont	stérky, eluvium	4. – 5. třída
VI. – VIII. horizont	žula zcela i mlím zvětrala	5. – 7. třída

Z výše uvedeného vyplývá, že při realizaci zemních prací budou nasazeny bezně středně lehké a lehké zemní stroje, ale při rozpojování skalní zeminy bude zřejmě nutno nasadit skalní frézu nebo bude prováděno rozpojování pomocí trhavin.

Před začátkem stavebních prací bude nezbytné odstranění deponií recyklat nedrenoované z demolic. Použití tohoto materiálu do násypu je zcela nevhodné vzhledem k převážujícímu chemickému materiálu, který byl nadřazen na jemnou frakci. Dále bude nezbytné odstranit nehomogenní a většinou nekonsolidované navázkové, které byly zastříleny v většině sond. Při odstraňování navázkové je třeba podívat s tím, že se jedná většinou o odpad, jenž má parametry intermitentního odpadu, a proto bude patřit na skladky typu S1. Ostatní materiály, které budou vytěženy v prostoru staveniště (písky, stérky) jsou vhodné pro využití do násypových těles.

Údaje o stavající zeleni

Plochy staveniště lze charakterizovat ve většině případů jako pozůstatek neudržovaných manipulačních ploch, kterých měl být závod Textilany pravděpodobně naabytek, a toto místo nebylo z hlediska vlastního provozu příliš středem jeho zajmu. Plochy současně zelené byly zakryty kolosem budovy zmíněného závodu a vyrůstaly na nepřistupných skalnatých stranách za objektem, kde se mezi nimi kupily odpadky atd. Údržba těchto míst asi značně zaostávala za jeho potřebami. Je zde velké množství dřevin, původem jistě z naletu, až v nemožných místech vyskytu a ve značných velikostech co do obvodu i výšky a druhové skladby. Nepředpokládá se, že při

stavbě dojde k možnému poškození městské zeleně.

Dendrologický průzkum byl zpracován v souvislosti s projektem Tramvajové trati – Promenada Liberec pro Labirynt CZ s.r.o. k dokumentaci k UR. Zhotovitelem je BM – Universa, Ing. Miloš Bukáček, 10/2006. V něm se konstataje, že v dané lokalitě jde o dřeviny nízké sadovnické hodnoty, původem z náletových dřevin, bez údržby, značně poškozené, v úzkém sponu, tvorené často vločkem, v místech náročného staveniště atd.

Flora řešené lokality

Prakticky celá zajímaná plocha stavby je tvořena pozemkem po demolici staveb. Pouze v okrajové jižní části pozemku ve směru na sídliště Broumovská jsou naletové dřeviny a stromy, které byly součástí továrního komplexu a nebyly udržovány. Při předchozím průzkumu města nebyly zjištěny žádné vzácné sotilemi dřeviny, které by mely výjimečnou dendrologickou hodnotu.

Z hlediska bylinného porostu se na místě vzhledem k jeho charakteru nachází na nezpevněných místech běžná flora typická pro urbanizované území - zastavěná část města. Na místě se nachází ruderální bylinná vegetace – jedná se o neudržované plochy se zastupují typickým pro lužní společenstva a rumětí.

Ekosystémy

V zajímané lokalitě se nenachází žádný významný prvek OSes. Nejbližší takový prvek je asi 350 metrů jihozápadně, kde prochází místní blokodol, ten neobude plánovanou výstavbou dotčen. Lokalita nespadá do zvláště chráněného území ve smyslu zákona č. 114/1992 Sb. O ochraně přírody a krajiny. Primo v řešeném území se nenachází žádný registrovaný významný krajinný prvek. Cca 240 m východním směrem je VKP vodní nádrž „Textilana“ a hráz s lipami.

Při plánování výbalem areálu Textilany je využívána umělá nádrž, která byla postavena jako zdroj technologické vody pro podnik. Jedná se o umělou nádrž nacházející se uprostřed bývalé továrny dlouhodobě využívanou – plánuje se její zasypaní.

Vodní plochy, potoky

Z hlediska vodohospodářského má město Liberec zcela specifické podmínky v celé České republice. Klimaticky leží v oblasti chladné velmi vlhké s ročními průměrnými srážkami většinou mezi 900 mm. Rovněž počet bourových dnů v roce je zde nejvyšší. Tyto nejvyšší vysoké srážkové poměry spolu s kopcovitým okolím podmínily často výskyt velkých vod. Dalším charakteristickým rysem je velká rozkolisnost průtoků. Předmětnou lokalitou prochází zatrubněný Kunratický potok, který se vlévá do zatrubněného Harcovského potoka přibližně ve střední části bývalého průmyslového areálu Textilany. V současné době je technicky stav zatrubnění problematický. Primo na řešeném území se nenachází žádný zdroj podzemní plné vody pro veřejnou potrubí.



Rozsah zatopového území v západní části území Textilany

Kunratický potok protéká jihovýchodní částí města ve směru jihovýchod – severozápad, kde se v areálu bývalé továrny Textiliana vleva do Harcovského potoka. V dolní části (ř. km 0,0 – 0,412) je koryto Kunratického potoka zakryté a prochází pod bývalým areálem Textiliana. Zkratky profilu mají proměnlivý charakter, v místě ústí do Harcovského potoka se, dle dostupných podkladů, rozvojuje. V této části bylo naměřeno 5 sachet. Z nich je patrné, že potok byl zahrnuván postupně, bez zjevné návaznosti. Ve velmi malý průtočný profil je dale srovnán velkými dnoucími nánosy a různými konstrukcemi (potrubí...) do něj umístěnými. Další úsek (ř. km 0,412 – 0,671) je charakterizován ověnčenou nadírkou (původní sloužící pro technologickou vodu), které jsou spojeny krátkým zakrytým úsekom. V současné době je spodní umělá vodní nádrž vypuštěna.

Bývalá nádrž pro technologickou vodu v areálu bývalé Textiliany na p.č. 1416 je nevyužívána, bez stálého nadírání vody, voda z Kunratického potoka ji pouze protéká. Jedná se o nadírku se zemní hrází. Navodní lítice hráze a část břehů je opevněna, hráz betonovým opevněním. Hloubka vody u hráze byla cca 4,5 m, plocha hladiny 4200 m², délka hráze 55 m, výška hráze 5,5 m. Břehy, hráz i dno jsou částečně zarostlé nálety a plevelem. Nádrž již mnoho let neplní svůj účel.

Tato nadírka je navržena ke zrušení. Její využití není v nové zastavbě reálné, pozorná voda bude zajistěna z jiných zdrojů (veřejný vodovod). Hráz nadírky – opevnění bude zděmolováno, prefabrikované betonové části rozebrány a odvezeny. Zemní téleso hráze a břehů bude odstraněno tak, aby bylo využíváno pro HTU budoucí stavby a tramvajové trati. Případné nánosy ve dně budou také odstraněny. Každou náletu podléhá povolení příslušného orgánu.

Část řešeného území (severozápad) se nachází v zaplavovém území Q 100 od Harcovské přehrady.

Hluk

Současnou hlukovou situaci kolem komunikace Jablonecká a Na Blidě můžeme hodnotit jako vysoké zatížení. Uvedené hodnocení vychází z údajů o intenzitě dopravy na této komunikaci a z provedených výpočtů v hlukové studii. Dominantním zdrojem hluku zůstane silnice první třídy na Jablonecké ulici a místní komunikace Na Blidě. Hluková studie pro tramvajovou trať – centrum Promenáda byla zhotovena k DUR 10/2006, autor: EkoMod, Mgr. Radomír Smetana, Liberec. V ní byly stanoveny hodnoty hluku 60 dB(den), 55 dB(noc). Obytné místnosti v projektu byly vybaveny pevnými okny a klimatizací. Pro projekt bydlení bude nezbytné nutné zpracovat novou hlukovou studii.

A.002 Územní plánovací dokumentace

Platný územní plán Liberce je z roku 2002. Byl zpracován oddělením územního plánování Magistrátu města Liberce. Oborem rozvoje a územního plánování. Zastupitelstvo města schválilo na svém zasedání dne 25.6.2002 usnesení o schválení ÚP města Liberec a o vyhlášení jeho závazné části obecné závaznou vyhláškou. Obecné závazná vyhláška Středního města Liberec č. 2/2002 byla rovněž schválena r. 2002.

Územní plán zařazuje řešené území bývalé Textiliany (a pozemky LRE) na zastavitele a nezastavitele takto:

Plochy zastavitele: plochy bydlení čistého (BC), plochy veřejné vybavenosti – Kultura, věda (OK), plochy smlíšené (SS).

Plochy nezastavitele: plochy urbanizované zeleně – ostatní městská zelení (Z), plochy dopravy a dopravní vybavenosti (D), vodní plochy a toky.

Zastavitele území je zařazeno do kategorie „přestavbových území“.

V řešeném území jsou obecné závaznou vyhláškou města stanoveny 4 veřejně prospěšné stavby:

K8 – kmenová stoka VII – zkapacitnění zvlněnská – areál Textiliana – Mýnská (vodohospodářská stavba); tuto investici již Město realizovalo, a to mímo pozemky LRE nad komunikací Na Blidě (viz. vlož. oddíl Technická Infrastruktura).

N3, N4 – zkapacitnění části potoka Harcovského a Kunratického (vodohospodářská stavba) – tato stavba by měla být součástí investic majitele pozemků, bude souviset s jejich ptečením. Kapacita koryt zatrubnění musí být dimenzována na 100letou vodu.

D32 – tramvajová trať Fügnerova – Vratislavice – zdvojkolejnění (dopravní stavba); s touto stavbou se počítá, v části Navrhů řešení je uvedena nová trasa trati opřed vydáněmu územnímu rozhodnutí a její zdvojkolejnění v celé její délce.

Přímo na řešeném území se nenachází žádný chráněný krajinný prvek. Významným krajinným prvkem (odd. 5. bod b)3 OZV je vodní nádrž „Textiliana“ včetně porostu k příjezdové cestě do areálu bývalé továrny a hráze s lipami – k.ú. Rochlice.

Jižní části území prochází ochranné pásmo nadzemního vedení VVN.



Detail plánování územního plánu – řešené území

V květnu 2008 byla vydána a schválena Změna č. 42 Závazné části ÚP města Liberec (pořizovatel: Magistrát města Liberce, Stavební úřad, Odbor strategie a územní koncepcie, projektant: SAUL s.r.o. Liberec). Tato změna souvisejí s přeložkou trasy tramvaje, která vede přes jižní části VKP rybník „Textiliana“. Z původně nezastavitele všech ploch veřejně zeleně byly vyňaty plochy dopravní vybavenosti – komunikace (označené v grafické části dokumentace této změny „42/1“ a „42/2“). Nově se vymezují veřejně prospěšné stavby – změna trasy tramvajové trati Fügnerova – Vratislavice (D32), změna tramvajové trati Rochlice (D33) a nová trasa tepárenského potrubí k sídlišti Kunratická (T4).

A.003 Doprava

Obecná charakteristiká

Liberec je dobré napojení rychlostní komunikací R 35/R 10 na sítě dálnic a rychlostních silnic v České republice a po dobu dovolené nové trasy I/35 do Hradce nad Nisou a dále přes polské území k Zittau po nové B 178 bude propojen i na sítě německých dálnic (na dálnici A4 u Weißensebergu). Spojení do východních Čech a na Moravu zatím není využíváno, významné se zlepší po vybudování nové rychlostní silnice R 35 z Turnova přes Jilem, Hradec Králové, Svitavy a Mohelnici na Olomouc.

Co se týče spojení po železnici, je Liberec i celý kraj v nevhodné, protože územím neprochází žádný vysokorychlostní železniční koridor. Železniční tratě byly vybudovány v 19. století a jejich směrové a výškové parametry všechně neumožňují dosahovat vysokou rychlosť, proto není kolejová doprava (osobní i nákladní) zatím konkurenčeschopná ve srovnání se silniční dopravou.

Letecká doprava je v současné době poznamenána neuspokojivým stavem infrastruktury libereckého letiště (travnata vzlétová a přistávací dráha, zastaralé zázemí aj.), kvůli němuž byl letiště pozastaven statut veřejného mezinárodního letiště.

Ve městě je dobré rozvinuta městská hromadná doprava založená na nově rekonstruované páté trati tramvajové trati Horní Hanychov – Lidové sady a spojení mezi městskou tramvají do Jablonce nad Nisou. Na tento skelet navazují autobusové linky vedoucí raději z centra do okrajových čtvrtí. Připravují se rozšíření tramvajového provozu do dopravně exponovaných oblastí (Rochlice) a v souladu s aktivitami Libereckého kraje i zaváděním integrovaného dopravního systému.

Silniční doprava

Silniční doprava procházela od počátku 90. let obdobný vývoj jako celé území ČR. Je charakteristicka prudkým nárůstem silniční nákladní dopravy i individuální automobilové dopravy. V roce 2005 bylo na území správního obvodu obce s rozšířenou působností Liberec registrováno celkem 71 758 automobilů (z toho 50 449 osobních) a stupeň automobilizace tak dosahal hodnoty 1:2,65 (v Libereckém kraji 1:2,67).

Městská hromadná doprava

Městskou hromadnou dopravu zajišťuje v současné době akciová společnost Dopravní podnik města Liberce trambajemi a městskými autobusy. Tramvajová doprava: 37%, autobusová doprava: 63%.

V současné době lze označit stav tramvajových tratí za uspokojivý. V uplynulých letech byly provedeny rekonstrukční práce i na části tramvajové tratě Liberec – Jablonec nad Nisou a další etapy rekonstrukce jsou připravovány. V uplynulém období byly zavedeny nové autobusové linky do Průmyslové zóny Jih (Doubí) a počítá se i se zprístupněním budované Průmyslové zóny Sever (Růžodol I.). Je také prováděna průběžná modernizace vozového parku – tramvajových vozů včetně prestavby na nízkopodlažní vozidlo, a obnova autobusů Karosa za nové nízkopodlažní vozy City bus firmy IVECO a SOR Libchavy. Nákup nových nízkopodlažních tramvají se z finančních (ale i technických) důvodů zatím nerealizuje. Rovněž tarifní a odbavovací systém dozvádal velkých změn v souvislosti se zavedením městských dípových karjet, které nahrazují klasické časové předplatní Jízdenky. Změnila se i podoba jednorázových Jízdenek DPML z důvodu sjednocení odbavovacího systému a možnosti zavedení dalších informačních prvků na Jízdence (nastupní stanice, číslo linky, směr, číslo vozidla, datum, čas).

Po roce 2000 bylo v souvislosti s polfázou rekonstrukce tramvajové tratě Liberec – Jablonec nad Nisou a zavedením integrovaného dopravního systému započato s přípravou projektu Regiotram Nisa (RTN), který by měl optimalizaci řešení regionálních dopravních a prepravních vazeb, založených primárně na rozvoji kolejové dopravy (Integrované tramvajové a železniční dopravy) s doplnkovou autobusovou dopravou. Vr. 2006 byla zpracována studie „Posouzení variant rozvoje kolejových tras v Liberci“, která hodnotí vliv přípravy projektu Regiotram Nisa, integrovaného dopravního systému a souběžného provozování městské a regionální dopravy na tramvajové trati Liberec – Jablonec n.n. a navrhuje základní cíle a priority rozvoje kolejových tras očka do roku 2015. Téměř cíl (sou): 1) ukončení provozu tramvajové dopravy s rozchodem 1 000 mm; 2) Zkapacitnění kolejové trasy terminál Fügnerova – Vratislavice nad Nisou; 3) Zavedení provozu vozidel tram-train systému RTN a 4) Doplnění zastávek na železničních tratích systému RTN. V současné době je nejdůležitější prioritou rozvoje kolejové dopravy v Liberci napojení sídliště Rochlice II novou tramvajovou tratí.

A.004 Technická infrastruktura

Parovod – stavající stav

Územím prochází hlavní městský nadzemní parovod DN 500/200 vedoucí od teplárny v jižní části města do městského centra až k nemocnici. Po demolici bývalé továrny je veden na provizorních podporách, které vlivem sedání neupraveného terénu vykazují havarijní stav. Na hlavní vedení je napojeno podružné parovodní potrubí DN 200/100, vede částečně po venkovních zdech stavajících objektů, částečně nad terénem a komunikacemi na mostech nadzemního vedení. V jižní části pozemku v zalesněném terénu je vedeno další podružné parovodní potrubí Kunraticka, které je ve značně neuspokojivém technickém stavu a negativně ovlivňuje stavající přírodní prvky (unkryté horčík párky apod.).

Kanalizace – stavající stav

Stavající hlavní větev jednotné kanalizace v areálu Textilany byla vedená od ulice Jablonecké středem areálu v hlavní komunikaci a vychází z areálu na křižovatce ulic Kiloperova – Mlýnská. Tato stoka je v současné době z větší části nefunkční. Jedna se o městskou stoku DN 300 (tato dimenze je od odlehčovací komory). Odlehčovací komora je umístěna na křižovatce ulic Jablonecká – Zvolenská a Kiloperova – Mlýnská. Vlastní kanalizace (SVS a.s. Teplice) započala s realizací stoky AVII, což je stoka od Jablonecké ulice vedená pod sídlištěm Bida s výstředním v ulici Na Blidě. Tato stoka podchyla veškeré odpadní vody v křižovatce Jablonecká – Zvolenská a tím došlo k tomu, že stoka v bývalém areálu Textilany pozbyla na významu a pro odkanalizování města neduje potřeba. V územním plánu města je stoka ještě vedená jako veřejně prospěšná stavba.

Vodovod – stavající stav

Stavající vodovodní připojka do areálu Textilany je v ulici Jablonecké, dimenze DN 80 mm (PE 90) napojena z vodovodu DN 450 mm, který je veden z vodovodu Kralův Háj (420 m.n.m.) ulicí Dvorskou a Jabloneckou. Tato připojka bude v rámci stavby zrušena odpojením na hadu. V Jablonecké ulici je umístěn ještě uliční vodovodní had DN 100, se kterým ovšem vzhledem k jeho stavu nelze pro napojení podstat. Další funkční stavající veřejný vodovod je v křižovatce ulic Kiloperova – Mlýnská, a to vodovod DN 100. Dale se v okolí stavby nachází nový vodovod DN 100 v ulici Vinařská.

Síťoproudé rozvody

V současné době areálem prochází dva zemní kabely VN 35kV. Jeden po projití areálem odbuduje do Jablonecké ulice a druhý do ulice Na Blidě. Oba bude nutné přeložit do nových tras vzhledem k výstavbě nového areálu. V jižní poloze souběžně s nadzemním parovodem probíhá také nadzemní vedení VN.

Plynovod

Územím částečně probíhá NTL plynovod DN 200 v ulici Na Blidě v úseku oca 60 m. Tato část si vyžádá novou přeložku.

A.005 Majetkové vztahy

Režene území se nachází na pozemcích dvou katastrálních území: Liberec (682039) a Rochlice u Liberce (682314). Níže uvedené parcely jsou v majetku Liberec Real Estate, s.r.o., Praha 1, Týn 1049/3, PSČ 110 00.

soupis parcel řešeného území

Katastrální území	číslo parcely	plocha parcely / m ²
k.d. Liberec	3596	26 961
	3597/3	596
	3598/3	18 796
	3618/2	1 311
	3620	3 416
	3621/2	1 522
	5806/2	3 509
	5903/2	335
	celkem	56 446 m ²
k.d. Rochlice u Liberce	1414/1	11 632
	1414/2	150
	1414/3	23
	1414/4	65
	1415	5 165
	1416	3 651
	1417	308
	1419	5 299
	1422	5 752
	1423	2 240
	celkem	34 289 m ²
<i>řešené území celkem</i>		<i>90 735 m²</i>

Pozemky lemujiči řešené území ze severní strany, IJ: převažující funkci sběrné komunikace, jsou v majetku Statutárního města Liberec, Dopravního podniku města Liberec (zejména tramvajové trati) a Ředitelství komunikací a dálnic (ulice II/14 Jablonecka).

Při zapadání hraniční sousedí soukromé subjekty (Maryškovy – nutno poznamenat, že po nedůsledné provedených demolicích se jeden z jejich objektů čp. 1245/I nachází ve staticky ohroženém stavu). Soukromí vlastníci sousedí převážně s jinou hraniční řešenou území. Hráz rybníka je v majetku Města a rybník Textiliana patří Povodí Labe. Obytný dům p.o. 1420 a navazující pozemek 1421 patří rovněž soukromému subjektu (Jiří Stanek).

A.006 Liberec – bydlení

V územním plánu města Liberec z roku 2002 byla navržena realizace asi 6 tisíc bytových jednotek (dalej Jen BJ), přičemž ke konci roku 2006 bylo dokončeno asi 2300 bytů. Celkově lze prohlásit, že z požadovaných 8000 bytů bylo v zaří 2006 dokončeno, ve fazi realizace nebo významném stupni připravy zajistěno asi 4 800 bytů (60 %). Vyberano je asi 65 % náhravných ploch pro bytovou výstavbu vydaným územním rozhodnutím či stavebním povolením nebo ve sloučeném řízení. Pokud bude bytová výstavba pokračovat současným tempem, je zřejmé, že do konce náhravného období současné platného územního plánu (konopací počítá zhruba s rokem 2015) náhranové plochy zcela jistě státí budoucí. Bude proto dle pořízení změny územního plánu, které budou vyvolány jednotlivými investičními zaměry, vynodou tohoto postupu je vysoký podíl ploch, které jsou skutečně využity pro výstavbu a minimizace záboru ZPf.

V Libereckém kraji bylo v letech 2003 a 2004 zahájeno více než 1 800 bytů, nicméně v roce 2005 klesl tento počet pod jeden tisíc a výsledky za první tři čtvrtiny roku 2006 nesvědčí zatím o opětovném navýšení. V porovnání s ostatními krajem ČR je intenzita bytové výstavby v Libereckém kraji jedna z nejnižších. Ve okrese Liberec je během posledních let zahajována každoročně stavba v průměru 400 nových bytů, počet rozestavěných bytů se pak pohybuje kolem 2 000. Podle Intenzity bytové výstavby, jak zahajených tak dokončených bytů, se však i okres radí spíše k průměru či podprůměru ČR a k obnově bytového fondu zde dochází jen relativně pomalu.

V 90. letech došlo v Liberci k výraznému propadu bytové výstavby. Vysoká Intenzita v letech 1991-1993 byla způsobena dokončováním výstavby započaté koncem 80.let (sídliště Kristiánov, Rochlice a Vesec). V polovině 90. let bylo dokončováno méně než 100 bytů ročně, z toho asi polovina v rodinných domech. Výstavba bytů v bytových domech je náchnynejší k větším oscilačím, které vypovídají z většího množství bytů v jednotlivých kolaudovaných domech. V letech 1997-2005 jíž bylo dle zjistění ČSÚ dosaženo výšší Intenzity bytové výstavby, než je průměr za ČR. Toto společně s Libercem dosáhlo v rámci celé země pouze 4 města nad 50 000 obyvatel z celkových 22 (Praha, Brno, Olomouc a Jihlava). Současné ekonomické prostředí vše přejde výstavbě rodinných domů. V r. 2001 se v rodinných domech nacházelo 23 % trvale obydlených bytů. Jejich podíl na nové výstavbě byl od roku 1991 nejvýše 30 %, v posledních 5 letech pak 35 %. Zbylých 65 % bytové výstavby proto připadá na byty v bytových domech, což je u měst nad 50 000 obyvatel jedna z nejvyšších hodnot (pouze Praha a Brno má výšší).

Pro podporu bytové výstavby byl Zastupitelstvem města Liberec zřízen 25.6.2002 Městský fond rozvoje bydlení Statutárního města Liberec (dalej Jen MFRB). Finanční prostředky fondu jsou určeny na výstavbu sítí technické infrastruktury související s bytovou výstavbou vše domů. Podmínkou podpory je bezúplatné převedení dokončených intenzivních sítí a pozemků, na nichž tyto sítě leží, do majetku města. Zadatelem o dotaci je investor. Podle současných cen stavebních prací se podpora pohybuje v úrovni 50-60 % skutečných nákladů. Príjemná žádost se vyhlašuje jednou ročně. Jednotlivé žádosti posuzuje Správní rada MFRB jmenovaná zastupitelstvem zejména z členů zastupitelstva a odborníků, jež má 6 členů. V posledních 3 letech MFRB hospodaří s rozpočtem asi 5 mil. Kč, stejná částka je požadována i na rok 2007. V roce 2005 se sešlo 14 žádostí s celkovou žádanou podporou 62 mil. Kč. Bylo uspokojeno 10 žadatelů a celkově poskytnuto 5 mil. Kč. Je tedy zřejmé, že převíš poptávky nad nabídkou je obrovský. Město se rovněž finančně zapojilo do samotné bytové výstavby a regenerace bytového fondu (Zelené Udoli).

Město již rozprodávalo velkou většinu bytového fondu ve svém vlastnictví. Původně město vlastnilo asi 15 000 bytů. V současné době je ve vlastnictví města asi 1040 BJ. Ve vlastnictví města jsou i tzv. „startovací byty“, které jsou určeny pro přijmové vymezene osoby (podmínkou najmu je maximální výše příjmu). Na městské byty existuje pořadník, kde bylo k 1.10.2006 evidováno 485 žádostí. Nové žádosti se od 1.6.2003 nepřijímají. Byty se přidělují podle bodové směrnice. V letech 2003-2005 bylo postupně přiděleno 91, 69 a 102 byty.

Ceny bytů za tržní hodnotu zaznamenaly za posledních několik let obrovský nárůst. Do situace v Liberci se tak již pravděpodobně začíná promítat jeho výhodna poloha blízko hranic s Německem, kvalitní dopravní napojení na Prahu, průmyslová tradice, dobrý Image krajského města. Nabídkové ceny starších bytů rostou, tržní nájemné však stagnují či dokonce mírně klesají.

Prognoza vývoje počtu domácností v Liberci

(Zpracováno podle Bartoňová a kol. 2003)

Prognoza vývoje počtu domácností ukazuje předpokládanou bytovou potřebu do r. 2030. Analýza vývoje počtu domácností je samozřejmě úzce spojena s vývojem počtu obyvatel. Přestože ve vývoji těchto dvou ukazatelů pozorovat významné rozdíly. Zatímco počet obyvatel se mezi lety 1991 a 2001 snížil asi o 2 %, počet domácností se zvýšil téměř o 5 %. Souvisí to s poklesem průměrného počtu členů ve vicedenných domácnostech a významným růstem počtu jednodenných domácností. V prognóze se odraží představy o poklesu Intenzity uzavíratní snášků, o rozšířování nesezdaných soužití, o zvýšení plodnosti nevdaných, hlavně svobodných žen a tím i o růstovém počtu nedoplněných rodinných domácností s dětmi.

Základní varianta prognózy počítá s růstem počtu domácností zhruba do roku 2015 ze současných asi 44,5 tis. na necelých 46 tis. Poté by mělo docházet k pozvolnému a trvalému poklesu a okolo roku 2025 by mělo být dosaženo výchozitého počtu domácností z roku 2001. Předpokládá se pokles průměrné velikosti domácností z 2,19 dětí v roce 2002 na 2,02 dětí v roce 2030. Sníží se počet i podílu úplných rodinných domácností se zavíratními dětmi. Nejvíce bude klesat mimořádně po roce 2010-15 se poklesem určitý. Do roku 2030 se počet těchto domácností sníží asi o 30 %. Podíl úplných rodinných domácností bez zavíratních dětí (bezdržné páry, mladí parťníci dosud bez dětí, stáří parťník s ekonomicky nezávislými dětmi) bude zhruba stále stejný. Růst jejich počtu se do roku 2010 zastaví, po roce 2020 bude nasledovat dlouhodobý pokles. Nejvýraznější změny jsou očekávány u domácností jednotlivců, jejichž počet se zvýší asi o 3 tisíce (20 %) na celkových 18 tisíc a jejich podíl na celkovém počtu vzroste z 34 % na 41 %. Předpokládá se, že asi 10 500 těchto domácností bude v roce 2030 žít, z toho 6 800 žen starší 65 let. Dá se proto předpokládat značnou poptávku po malometrážních bytích.

V současné době přernává kvantitativní nedostatek bytů. Podle sčítání v roce 2001 bylo 4 837 cenzových domácností (11 %) v Liberci bez bytu. Bežná velikost bytu je dnes kolem 70 m².

Z nový byt v Liberci klient často zaplatí stejně, jako když si nechá postavit dům. I když v roce 2007 přibyvalo v Liberci developerských projektů nabízejících nové byty, poptávka po nich stále převyšuje nabídku. I to je podle reálných firem důvod, proč ceny v Liberci, Jablonci nebo Turnově stále rostou. Například na začátku roku 2006 bylo možné koupit běžný trippokojový byt na panelovém sídlišti za 1,2 – 1,3 milionu korun. V roce 2007 se cena za stejný byt blížila ke dvěma milionům. Bylo to mimo jiné způsobeno i tím, že v roce 2006 se v Libereckém kraji dokončilo nejméně bytů za poslední 4 roky – užívatelem předali 1024, což bylo o 10% méně než před rokem, kdy dokončili 1133. V Libereckém kraji vzrostly ceny bytů více než o desetinu, přímo v Liberci, kde je poptávka po bydlení největší, se ceny bytů zvýšily o třetinu i více. Vysoké ceny nové výstavby navíc zvyšují i ceny starších bytů.

V roce 2006 byla průměrná cena bytu za 1m² 20 000 Kč. V zadávaných čtvrtích, jako je Krajková Haj nebo Ruprechtice, ale nejsou výjimkou ceny kolem 30 000 Kč / m². Podobnou cenu přitom zajemce zaplatí za byt v nove výstavbě, kde se nabídka podle lokality a vybavení pohybuje od 25 000 Kč / m² nahoru.

SWOT analýza Obyvatelstvo, Bydlení
 (Zadavatel: Statutární město Liberec, Zhotovitel: Berman Group, březen 2007)

Silné stránky

- => 6. největší město v ČR, centrum aglomerace, kraje a euroregionu
- => Mírný nárůst počtu obyvatel v posledních letech, pozitivní vývoj umělosti
- => Atrakтивita města pro nové obyvatelé
- => Nárůst výstavby nových bytů, stoupající počet bytů v rodinných domech
- => Vybavenost bytového fondu (vodovod, kanalizace, plyn), centrální zásobování teplem
- => UP disponuje plochami pro bydlení
- => Existuje Městský fond rozvoje bydlení Statutárního města Liberec

Slabé stránky

- => Věková struktura – stávají se populace
- => Proces suburbanizace
- => Vyldívání městského centra
- => Vysoký podíl bytů postavených před rokem 1945 (i před r. 1919)
- => Růst podílu (formálně) neobydlených bytů užívaných pouze pro přechodné ubytování
- => Nárůst podílu domácností, jejichž změnou je neuspokojena poptávka po bytích
- => Nedostatek startovacích bytů
- => Chybějící kanalizace v okrajových částech města

Příležitosti

- => Změna pobytu na trvalý u osob žijících (a pracujících) v Liberec přechodné
- => Výstavba bytů na přestavovacích plochách v centru města
- => Změny územního plánu a identifikace nových ploch pro bydlení

A.007 Rizika**Kontaminace**

V době provozu n.p. Textiliana došlo k průniku chlorovaných uhlovodíků do půdy na části pozemku č. 3596 – v oblasti byvale mykámy – česárny. Ekologická havárie byla zjištěna v roce 1990 – zvýšená koncentrace trichloretyenu a perchloretyenu v podzemních vodách. Sanaci kontaminovaných vod prováděala firma KAP Liberec pomocí stropovací kolony od roku 1991. Průběh řešení staré ekologické zátěže je podrobně sledován ČZP Liberec, i když nebyly stanoveny rozhodnutí zadné sanační limity. Pro dořešení této problematiky bylo doporučeno v rámci územního a stavebního řízení vypracování tzv. zkrácené analýzy rizik, která bude zaměřena pouze na výhodnocení rizik ohrožení podzemních vod a horninového prostředí v navaznosti na plánovanou výstavbu v místě zjištěné zátěže. Tuto analýzu by měla zpracovat odborně způsobilá firma – hydrogeolog. Relevantní výsledky a doporučení tohoto posouzení bude vhodné zohlednit v podmínkách příslušných rozhodnutí stavebního řádu.

Budoucí výstavba je projektována na pozemcích, které jsou v současné době využívány jako deponie demoličních odpadů z demolice byvalých objektů Textiliana a je nutné posoudit, zda nedošlo k rozšíření kontaminace z demoličních odpadů do životního prostředí. Krajský úřad Libereckého kraje, Odbor rozvoje venkova, zemědělství a životního prostředí upozorňuje, že nadřízená demoliční súť na pozemcích byvale Textiliany je daleko považována za odpad ve smyslu zákona o odpadech a je třeba s ní nakládat v souladu s tímto zákonem. Projektová dokumentace k povolení o odstranění stavby tuto problematiku neřešila. Demoliční súť deponovaná v areálu byla drožena bez předchozího vytíření suti z kontaminovaných staveb (např. nebezpečnými látkami kontaminované podlahy a stěny výrobních a skladových objektů). Z průběžné evidence odpadů nevyplývá, že byl z areálu odstraněn stavební odpad kontaminovaný nebezpečnými látkami ani stavební odpad s obsahem azbestu (např. emitemová střešní krytina a další).

V roce 2004 nechala společnost LRE s.r.o. prostřednictvím Libereckých staveb s.r.o. provést lokalizaci rozsahu kontaminace pocházející z doby, kdy areál užívala Textiliana s.p. Na základě tohoto materiálu bylo rozhodnuto

provést v rámci výstavby nového obchodního a společenského centra odstranění kontaminované zeminy, s níž bude naloženo v souladu s platným zákonem s nakládáním s odpady. Zemina bude predávána k využití či zneškodnění příslušným firmám, které musí být v souladu s § 12 odst. 3 oprávněny k jejich převzetí.

Zakázku na řešení kontaminace zadal investor prostřednictvím Libereckých staveb s.r.o. firmě Gesta Rynoltice a.s. (vedoucí projektu Václav Kuncl). Byla zhotovena témař cíle riziková studie na CLU (chlorované uhlovodíky, které unikly pod budovou bývalé přádelny při ekologické havárii v době provozu továrny) pozadované stavebním úřadem. Zahnuje tyto práce: terénní rekognoskoace, archivní reseše, geofyzický průzkum a vytízení vrtů (2007).

V průběhu přípravy techniky pro provádění vrtů k průzkumu spodní vody byly práce zastaveny, staveniště bylo

ohrazeno, nasazená ochranka a firma Gesta musela odvézt techniku a práce ukončit. Gesta prováděla také výhodnocení stavebního materiálu po demolici před jeho následným odvozem či recyklaci (provedeno a vyhodnoceno 64 vzorků). Jako nebezpečný odpad byl vyhodnocen materiál z paty bývalého komína. Zde se s tímto materiálem naložilo dle zákona, není známo. Odvoz stavebního odpadu nebyl dokončen – na staveniště zůstal velký objem recyklacelného materiálu.

Firma, která prováděla demolice, nedokončila práce v celém rozsahu. V území, zejména v západní části, zůstala torza nadzemních konstrukcí, jinde jsou zasaženy sklepy. Důsledkem toho je také propadání terénu a riziko havárie provozních podpěr městského nadzemního paravodu, který vede přes řešení území směrem do sídliště Na Bílé a dále do centra. Nejsou dokončeny technické a rekultivační práce. V části kontaminovaného území, kde se započalo s monitorovacím vrtu, je větší návaz recyklátu a vrtu jsou zrazené. V části u Blaupunktu naopak je terén nízký, zde se mělo částečně stavebního materiálu utopit.

V současné době se v území nachází několik sond (modré kovové tyče) – usuzuje se na pokračování průzkumu, ale není známo, kdo ho provádí.

Povaha ekologické havárie: chlorované uhlovodíky prosakují stále hlouběji do terénu (až 15 m) a kontaminují spodní vody. V plánu bylo provést kontrolní vrt (do hloubky až 25 m), z nichž některé by pak na místě zůstaly aktivní a sloužily by pro další monitorování situace. Zároveň by se tudy prováděla sanace zasažených oblastí metodou oxidace CLU manganitanem draselným.

Zbyla dokončit: vrtné práce, hydrodynamicke zkoušky, odběry vzorků, analytické práce, matematický model znečištění a hydrolzohybs, výhodnocení rizika a závěrečná zpráva.

Koncem roku 2008 se zahájily práce na ekologickém auditu území. Zpracovatelem je Ing. Pavel Veselý, Dekonta, a.s. Předběžné výsledky auditu potvrzují výše uvedené prognózy:

- Potvrdilo se znečištění podzemních vod chlorovanými uhlovodíky. Oproti stavu zjištěnému předchozím průzkumem se znečištění podzemních vod rozšířilo níže po proudu podzemních vod do centrální oblasti areálu
- Častečným odvodněním kontaminovaných podzemních vod do zahrubněného Kunratického potoka je obsah chlorovaných uhlovodíků v povrchové vodě tohoto potoka nad soutokem s Harcovským potokem nadále snížitelný. Povrchová voda Harcovského potoka pod soutokem má již vlivem nafedění obsahu CLU pod limitním limitem
- Zemina nesaturované zóny ve 3 sondách z 25 má obsahy NEL (ropné látky) nad kritériem C MP MŽP
- Na lokality je dodatečně uloženo značné množství recyklátů z demolic budov Textiliana. Z 20 směšných vzorků recyklátů odebraných v celé ploše areálu jen 1 vzorek splňuje limity pro odpad, který je možné uložit na povrchu terénu. Dalších 12 vzorků splňuje alespoň limity pro interní odpad (nevýhovuje požadavkům na uložení na terén převážně z důvodu obsahu PAU, ojediněle také PCB). U vzorků není splněn ani limit pro interní odpad a recyklát je nutné klasifikovat jako odpad kategorie „C“ z důvodu obsahu PAU, ojediněle také PCB nebo kovů (As, Pb).

Opatření k prevenci, vyloučení, snížení, popř. kompenzaci nepříznivých vlivů

Vzhledem k tomu, že se část ploch plánované výstavby nachází v zatopovém území Harcovského potoka, bude nutné v průběhu územního a stavebního řízení získat souhlas vodoprávního úřadu (Magistrát statutárního města Liberec) a při výstavbě se řídit podmínkami tohoto souhlasu.

Pro dořešení problematiky staré ekologické zátěže na p.o. 3596, jako jeden z podkladů územního a stavebního řízení, nechá vypracovat tzv. zkrácenou analýzu rizik, která bude zaměřena pouze na výhodnocení rizik ohrožení podzemních vod a horninového prostředí v navaznosti na plánovanou výstavbu.

Pro vynětí půdy ze zemědělského plánu fondu si vyzádat souhlas příslušného orgánu státní správy. V dalších stupních přípravy stavby provést podrobný dendrologický průzkum, Inventarizaci a zaměření dřevin. Vyhodnotit potřebu pokácení dřevin z důvodu plánované výstavby.

Požadat příslušný orgán státní správy o povolení ke kácení dřevin.

Pokud by docházelo k úpravám terénu pro výstavbu drceným materiálem z demolice, vyžadat si souhlas Krajského úřadu Libereckého kraje s provozem zařazení na využití odpadu.

Zadat studii hydrometeorologických poměrů řešené lokality (označované jako mrazová kotlina) jako výchozího podkladu pro návrh budoucích bytů.

A.008 EIA – provedené studie

1. Oznámení záměru podle § 6 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí – Hollandia, obchodní a závavní centrum Liberec, říjen 2005

Na projekt Hollandia (později přejmenovaný na Promenada) bylo provedeno zjíšťovací řízení (Ing. Karel Kolář, 28.1.2005). Závěr KÚ (7.10.2005) konstatoval, že projekt nebude posuzován dle zákona č. 100/2001 Sb., tedy že se nemusí dělat „velká EIA“. Odbor životního prostředí dalej stanovil podmínky řešení prokázané kontaminace v území včetně zpracování rizikové studie. Stavební úřad Magistrátu následně stanovil LRE postup a legislativu, jak řešit kontaminaci a mít dohledat na dodržení této ustanovení. KÚ dále upozorňuje, že demolici sítí deponovaných v areálu byla drcena bez předchozího vylití sítí z kontaminovaných staveb. KÚ jíž dále nemá žádoucí další konkrétní informace o průzkumech ani o provádění sanací či likvidace kontaminované stavební sítí.

Řešení kontaminace na území Textilany je jednou z podmínek ÚR vydaného na Promenadu.

2. Oznámení pro zjíšťovací řízení podle § 6 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí – Tramvajová trať v úseku Promenada – U Lomu, červenec 2007

Autoři: Ing. Květoslava Konečná, Ing. Jana Jinková, Mgr. Radomír Smetana (EkoMod), RNDr. Milan Macháček (Ekosec Jižná)

- Posuzovány 2 varianty: varianta východ (tramvaj jede severně kolem rybníka) varianta západ (tramvaj jede jižně kolem rybníka)
- Nevhody varianty západ: stavba na zelené louce se zásahem do zeleně ve svahu nutnost vybudování opěrné zdi kolem rybníka 125 m dlouhé demolice několika radových garáží v ulici Pod Skalkou nutnost průklesu ve svahovém porostu
- Nula variant neexistuje; propojení úseku Textilana – U lomu – Nová Ruda je nutné
- Výběr navazujících rozhodnutí: povolení vynášení ze ZPF povolení Draháního úřadu Praha závazné stanovisko k zášiju do VKP (Magistrát, O2P)
- Dle metodického pokynu odboru ochrany lesa a půdy MŽP ČR spadá pozemek č. 1469 do V. třídy ochrany zemědělské půdy. Z toho vyplývá, že pozemky lze využít jiným než zemědělským způsobem.
- Území není součástí žádného přírodního parku, nezasahuje a není součástí žádného zvláště chráněného území. Zájem nezasahuje ani není součástí žádné pláti oblasti. Neleží v zaplavovém území vodního toku ani v ochranném pásmu vodního zdroje. Nejsou zde žádne zdroje nerostných surovin. Těžba v bývalých žulových lomech je ukončena.
- Zájem zasahuje obočně chráněné přírodní prvky a významné krajinné prvky „ze zákona“ (Kunratický potok, rybník).
- Zajmové území výstavby není příhodné pro výskyt reprezentativních nebo unikátních populací zvláště chráněných nebo regionálně významných druhů rostlin. Nebyl zjištěn žádny druh rostliny zvláště chráněny ani ochrannými významné druhy obsažené v Červeném seznamu květeny ČR. Všichni stavbě

nelze vznést z hlediska ovlivnění floristických poměrů žádne namítky, ve vztahu k porostům dřevin lze odékovat významnější zásah.

- Pro krajinný ráz širšího zajmového území je přiznána proměnlivá struktura krajinných prvků v závislosti na intenzitě urbanizace městského prostředí. Vlastní zajmové území zájměně predstavuje dřevinami zarostly svah nad rybníkem a velkou plochu zbořené areálu bývalé Textilany. Přírodní charakteristika je dáná převážně porosty dřevin ve svahu a podél oboukru Jablonecké ulice u klášterky Pod Skalkou, dále doprovodnými porosty rybníka, příčemž charakteristika niva dochovávaná není. Ve východní části území je s ohledem na výstavbu garáží a tramvajového pasu seřízena.
- Zajmové území koridoru trati není v kontaktu se skladobními prvky ÚSES vysíl. úrovně. Východním okrajem zajmového území prochází lokální blokkoridor.
- Zajmové území není v přímém kontaktu s žádoucí zařazenou EVL národního seznamu soustavy NÁTURA 2000.
- Nad rybníkem je úsek v přirodně blízkém stavu, tok je ale ovlivňován komunálními vodami z prostoru sídliště Broumovská a poruchami teplovodu poblíž výměníkové stanice.
- Ani jedna z variant posuzovaného záměru se nedotkne lesních pozemků ani pozemků určených pro plnění funkce lesa.
- Podle zákona čl. 100/2001 Sb. O posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí) se dá předpokládat posuzování stavby z hlediska vlivu na životní prostředí (EIA – zjíšťovací řízení)
- Důvodem pro posuzování je zařazení do Kategorie II (záměry vyžadující zjíšťovací řízení) podle přílohy 1 výše uvedeného zákona odstavec 10.6., podle kterého se posuzují průmyslové zóny a obchodní zóny včetně nákupních středisek o celkové výměře nad 3000 m² zastavěné plochy, areály parkovišť nebo garáží se zastavěnou plochou nad 1000 m²
- Posouzení bude provádět KÚ Libereckého kraje, Odbor životního prostředí
- Vzhledem k témuž skutečnostem bude nezbytné zpracovat některé podklady pro dokumentaci EIA – huková studie, rozptylová studie, studie denního osvětlení a oslnění, DIO apod.

3. Pro nový záměr bude nutné podat nové Oznámení pro zjíšťovací řízení podle zákona č. 100/2001 Sb. O posuzování vlivů na životní prostředí.

Důvodem posuzování záměru bude zařazení záměru do Kategorie II (záměry vyžadující zjíšťovací řízení) podle přílohy 1 výše uvedeného zákona, odstavec 1.4 (Upravy toků a opatření proti povodním významné méně charakter toku a ráz krajiny), 9.3 (Tramvajové, podzemní nebo speciální dráhy včetně lanovek), 10.6. Průmyslové zóny a obchodní zóny včetně nákupních středisek o celkové výměře nad 3000 m² zastavěné plochy; areály parkovišť nebo garáží se zastavěnou plochou nad 1000 m².

B.00 – Návrh - text

- B.001 Záměr**
- B.002 Podklady pro řešené území**
- B.003 Urbanistické a objemové řešení**
- B.004 Dopravní řešení**
- B.005 Územní plán - změna**
- B.006 Etapizace**

B.001 Záměr

Záměrem projektu je analýza, ověření a vyjasnění možnosti výstavby objektů s převazující funkcí bydlení na pozemcích klienta (Liberec Real Estate, s.r.o.) v území bývalého areálu Textilany v Liberci. Celková plocha území je cca 9 ha. Ukolem studie je ověření možnosti území pro převazující funkci bydlení (cca 80% ploch), maloobchod, služby a kanceláře (cca 20% ploch). Studie je také podkladem pro změnu územního plánu z hlediska změny funkcí a nezastavitelelných ploch. Důležitou součástí záměru je dopravní problematika zejména ve vazbě na městskou tramvaj a její vztah k nově navrhovaným funkcím v území. (Původním záměrem na řešených pozemcích byla realizace obchodního centra, z toho vycházelo dopravní řešení a poloha trasy tramvajového tělesa). Studie je zároveň podkladem pro jednání klienta s Magistrátem města Liberce o kompenzaci za poskytnuté pozemky pro realizaci zdvojkolejně tramvajové dráhy. Součástí navrhu je etapizace budoucí výstavby.

Řešené území se nachází na pozemcích bývalé textilní továrny v těsné blízkosti centrální části města na křižovatce dvou hlavních ulic – Jablonecké a Na Blidě. Svou polohou patří toto území k nejatraktivnějším volným plochám v centru města.

B.002 Podklady pro řešené území

- Liberec – územní plán města, zpracovatel: Oddělení územní koncepcie Odboru rozvoje a územního plánování Magistrátu města Liberce, červen 2002, Ing. arch. Hana Ordová
- Obecné závažná výhledová Statutárního města Liberec 2/2002
- Projektová dokumentace Promenada – obchodní a zábavní centrum, DUR 10/2006, UNION.ARCH, spol. s r.o. Liberec, autori Ing. arch. Pavel Švácer, Ing. arch. Pavel Vaněček, v grafické podobě
- Projektová dokumentace Promenada – obchodní a zábavní centrum, DSP 4/2007 (UNION.ARCH), v grafické podobě
- Projektová dokumentace Centrum Promenada – tramvajová trať, DUR 10/2006, autor Valbek spol. s r.o. Liberec, v grafické podobě
- Historické mapy řešeného území
- Katastrální mapa, vrstevnice, mapový list (digitálně od Města)
- Ortofotomapka, fotografie
- Liberec – profil města, zpracovatel Berman Group, aktualizace 3/2007
- Informace o kontaminaci v území (KU, Odor životního prostředí, Gestra a.s. Rynoltice, klient)
- Aktuální informace správce sítí (Správa Povodí Labe, Tepláma Liberec, a.s., Severočeské vodovody a kanalizace, a.s.)
- Zadání klienta

B.003 Urbanistické a objemové řešení

Studie je řešena jako komplexní urbanistický návrh na pozemcích v majetku klienta. Důležitým hlediskem je správné nastavení konceptu vzhledem ke stavajícím vazbám v širším urbanizovaném záberu. Demolicemi původních továrních objektů došlo k tomu, že plocha o rozloze 9 ha zůstala jako hliněné místo uprostřed

stabilizované zástavby. Vzhledem k danému stavebnímu programu budou navrhované objekty respektovat měřítko budov pro bydlení, tedy podobné urbanistické struktury se zástavbou v navazujícím okolí. Na místě původně zamýšleného monobloku obchodního areálu a jemu odpovídajícím dopravním vazbám (poloha trasy tramvaje, nastupy pěšin, vjezdy do podzemních a nadzemních parkovišť, parkovací díly apod.) jsou studii řešeny vztahy navrhovaných hmot v mnohem jemnějším měřítku.

Zásadním rozhodnutím je změna polohy tramvajové trasy. V původním projektu probíhala podél jižní hraně řešeného území, což pro nové zadání mělo zásadně negativní důsledek: bydlení by bylo seřené z obou delších stran dopravy (ochranná pásma, hluč). Zmenšila by se také použitelná plocha pozemků pro výstavbu objektů. Nově navržená trasa tramvaje vychází ze stavajícího stavu, kdy jde souběžně se sběrnými komunikacemi Na Blidě a Jabloneckou, tj. při severní hraně území. Tramvaj s ústřední obousměrnou zastávkou v území je pozitivně využita v centrální části, kde je tramvajovým tělesem oddělena zóna s většinou funkcemi (obchody, služby, kanceláře, příp. malé byty, parking apod.) od zóny čistého bydlení, tomtéž užívá vzniklá pohromě centrum území s charakterem náměstí a logickými vzájemnými vazbami všechna využitá výbavost – bydlení. Předpokládá se, že obchodní část se stane přirozeným centrem pro širší spádovou území (okolí) je odklopena většinou sídliště.

Důležitou součástí záměru je práce s vodou – v území se nachází dva zatrubněné potoky, se kterými se v návrtu pro bydlení podílí jako s aktivním prvkem dobytíjem atmosféry území. Přeflozy potoků jsou navrženy v původních trasách, které budou koprovat zakladní technickou infrastrukturu a předurčovat budoucí urbanizaci území. V principu se tedy navrhuje dvoufázova zástavba bytovými domy podél ústřední osy vymezené trasami potoků, občasných komunikací a hliněných pěšin tras. Kvalitativně vznikou dvě zóny objektů bydlení: řada při severní hraně podél dopravy bude navrhována s barierovými byty o menších výměrách, jižní řada dává možnost kvalitnějšího bydlení s využitím klimatického vnitřního prostoru od severu a zelených porostů od jihu. Volné plochy mezi objekty by se mely využít v maximální míře jako plochy pro zelen a odpadník, v menší míře jako odstavná stanice. Hlavní parkovací kapacity jsou situovány v suterénech objektů, přičemž s ohlednutím k plánované etapizaci se monou podzemní parkoviště sdružovat pro určité jednotky do halových prostor. Urbanistický koncept dává možnost strukturálně řešení území do pěti charakteristických zón:

záona 1 – centrum

Nejzahnutější stavební parcela. Přirozené centrum celého areálu obklopené dopravou. Nejkratší docházkové vzdálenosti od zástavky MHD. Funkce vysílající oblastní využitosti pro širší spádovou oblast. Centrum půltahu nabídkou svých možností návštěvníky velkého spektra náročnosti: zakladní služby (obchod s potravinami – pinoorientem), specializované služby (obuv, oděvy, knihy, drogerie, kadeřnictví, optika, klenoty ...), gastronomie (kavárny, restaurace, fast-food ...). V místě můžou mít pobocky nejnavštěvovanější banky či poštovny, dopravní podnik apod. Centrum pro využití volného času – sport (fitness), opořidné (fyzioterapie), kultura (vlečodobý kulturní sal, divadlo, kino). Schopnost fungování centra od časních raných hodin (nastup do kanceláří, odjezdy za prací pro bydlicí) až do pozdního večera (koncerty, plesy). Využitá a atraktivní místo nazítk také možnosti bydlení (male a střední byty ve výškové budově) pro klienty, kteří vyměňují rušnou městskou atmosféru. Kapacitní parking v suterénu propojenými vertikálními komunikacemi s jednotlivými funkcemi.

záona 2 – reminiscence na bývalou továrnu

Uzávěry celého, jeho atmosférou určuje stavající secesní průmyslový objekt bývalé továrny. Po jeho rekonverzi vznikne unikátní stavba, která dává vzniklému mikroprostoru jedinečný charakter. Nově navržené objekty bydlení budou sledovat filosofii „Blaupunkt“ jako dominantního prvku zóny. V jeho parteru lze počítat s prostory pro společné využití (kavárna, restaurace, kluby ...). Zajímavé bydlení pro ty, kteří ocení zvláštní atmosféru města, pro klientelu specifického z hlediska příjmových skupin i sociálního zařazení (juplies). Zóna s nabídkou bytů s velkým podzemním lotusem pro obyvatele s předpokládanou častější migrací.

záona 3 – blízkost centra

Zóna bydlení s maximální výběžnosti (největší hustota bytové zástavby, maximální výšková hladina). Bytové domy v kombinaci se službami v parterech navazujících na náměstí v provádě centra. V jejím centru se pohybují hlavní patery území (potoky, pěši trasy), energeticky bod celého areálu. Bydlení má městský charakter, rušnou atmosféru, rychlejší pohyb. Objekty situované k tramvajové dráze s barierovými byty, směrem do svahu velmi intenzivně využití přírodní zelené ve svahu – jedna část s distou orientací bytů východ – západ. Tato zóna dává možnost výběru pro široké spektrum klientů.

zóna 4 – soustředěné bydlení v zeleni

Samostatnou jednotkou tvorí bloky bytových domů, které se urbanisticky uzavírají do vnitřního mikroprostoru. To je místem intimního charakteru bez rušivých vlivů jiných funkcí, pouze čisté bydlení. Využití atmosféry potoka a zelené soukromého urbánního prostoru. Domky orientované k tramvajové dráze s menšími bariérovými potoky (reakce na huk dopravy), jízdní řada využívá vytvořeného kladového prostoru a navazujícího přírodního prostoru svahu. Bydlení pro klienty, kteří vyhledávají invázi bydlení, větší byty, větší komfort a preferují vzájemné sociální vazby.

zóna 5 – rozptýlené bydlení v zeleni

Bytové domy pro bydlení s výrazně individuálním charakterem. Maximální využití přírodních prvků: ušetření míst potoka, doprovodna zelení v mikroprostorech mezi objekty, stavající zelený svah podél jízdní řady domů, navazující hrazení s lipami a stavající rybník. Vyloučení většiny rušivých vlivů, větve obslužné komunikace končí v leto zoně. Urbanismus domů má rozptýlený charakter – ideální bydlení pro klienty vyhledávající klasickou soukromou při vysokém standardu bydlení zóna vhodná pro rodiny s dětmi.

B.004 Dopravní řešení**Tramvajová trať**

Tramvajová trať Liberec – Rochlice byla v provozu jíz v letech 1899 – 1960. První tramvaj vylezl roku 1897 z dnešní zastávky v Lídových sadech směrem k viakrovému nadrazi. Právě tento úsek trati o délce 3,2 km je opět nejstarší. Doba největšího rozmachu tramvají pak přísluší v 50. letech 20. století. V současnosti je plánovaná stavba nové trati v podobné relaci. Tato trať by případně vedla až do Vesec a měla by občlovězit zejména rochlické sídliště s asi 10 000 obyvateli. Tramvajová trať propojuje Liberec s Jabloncem nad Nisou a za dnešních dob si udrží ižské kolejí jako jediné město v ČR.

V rámci nového zámléru úpravy ploch po byvalém podniku Textilana dočkal k úpravě trasy mezi městské tramvajové tratě Jablonec n.N. – Liberec. Ta je v současné době jednokolejná v úzkém rozchodu (1000 mm) a je vedena po obvodu areálu, podél ulic Na Bílé a Jablonecká. Vyhledovým stavem tramvajové tratě je její zdvojkolejnění v normálním rozchodu (1435 mm). Vzhledem k tomu, že přechod na normální rozchod bude probíhat postupně, bude nutné tento předmětný úsek vybudovat ve spliskovém uspořádání obou rozchodů (1000/1435 mm - shodně s navazujícím úsekem Terminal MHD Fügnerova – Mýnská ul.).

Návržené vedení tramvajové tratě sleduje stavající trasu trati od napojení ulice Mýnská podél ulice Na Bílé až do blízkosti levostanného oblouku, kterým se ulice Na Bílé stáčí k Křížovatce „Textilana“ (Křížovatka ulic Na Bílé, Jablonecká, Dvorská, Zvolenská). V tomto místě opouští nově navrhovanou tramvajovou trať původní stopu a v příme pokračuje do plochy areálu bývalé Textilany. Přibližně v úrovni stavající výhony Textilana je navržena nová tramvajová zastávka. Za touto zastávkou se tramvajová trať pravostranným směrovým obloukem stáčí k ulici Jablonecká. Její průběh poté kopíruje až do prostoru zastávky „U Lomu“, a to v trase stavající jednokolejně tramvajové tratě.

Vybudování tramvajové tratě v těsném souběhu s ulicí Jablonecká si vyžádá výstavbu nového chodníku na odlehle straně ulice Jablonecká, neboť stavající nevyhovující chodník bude zabrán na dkor nové tramvajové tratě.

Umístění tramvajové tratě v profilu ulic Na Bílé a Jablonecká je dano všeobecnými zásadami, které určily Dopravní podnik města Liberce (DPLM) pro rekonstrukci a nové budované tramvajové tratě. Z nich vyplyva například požadavek na návinu tratě ve splisce rozchodu 1000/1435 mm a uspořádání dvoukolejně tramvajové tratě na samostatném tělese s trakčními stohary v osě tratě (mezi kolejemi). Toto uspořádání není z prostorových důvodů (minimalizace zásahu do vodního nádrže v prostoru U Lomu, společná zastávka BUS+TRAM) dodrženo v úseku mezi napojením areálu z ulice Jablonecká a Křížovatkou U Lomu, kde se předpokládá zavěšení trakčového vedení na konzoly z trakčních stoharů umístěných bočně. Šířkové uspořádání tramvajové tratě vychází z příslušných ustanovení platných ČSN.

Konstrukce tramvajové tratě je uvádzována s otevřeným šterkovým lozem a svrkem tvaru S49, případně tvaru NT1 (ve směrových obloucích o poloměru menším než 200 m) na ocelových Y-prázdích. Tato konstrukce se kromě vysoké stability geometrických parametrů kolejí vyznačuje i největším útlumem z pohledu šíření huku a vibrací z provozu do okolí.

Ochranné pásmo dráhy

Dle zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znamení pozdejších předpisů ochranné pásmo dráhy tvoří prostor po obou stranách dráhy, jehož hranice jsou vymezeny výškou plošnou vedenou u dráhy tramvajové 30 m od osy krajní kolejí nebo krajního trakčového drátu. V ochranném pásmu dráhy lze zřizovat a provozovat stavby jen se souhlasem drážního úřadu a za podmínek jím stanovených. Provozovatel dráhy a dopravce je oprávněn v ochranném pásmu dráhy vstupovat na cizí pozemky, popřípadě na stavby na nich stojící, za účelem oprav, údržby a provozování dráhy, odstraňování následků nehod nebo poškození dráhy a za účelem odstraňování jiných překážek omezujících provozování drážní dopravy. Vlastník nemovitosti přilehlé k dráze tramvajové je v nezbytně nutných případech na nezbytnou dobu povinen za jednorázovou úhradu stržít omezení vlastnického práva ke své nemovitosti spočívající v umístění a provozování pevných trakčních, signálních nebo bezpečovacích zařízení.

Zastávky MHD

Zastávka na tramvajové trati v centrální části řešeného území je uvažována s délkou nastupní hrany 64 m, čímž je zajištěna dostatečná kapacita. Zastávka v tomto umístění zajistí obsluhu hromadné dopravy pro areál obytných domů, a to včetně budov občanského vybavení, jejichž umístění je navrhováno do prostoru mezi tramvajovou tratí a Křížovatkou „Textilana“. Rozmístění zastávek nekolaje MHD (tedy BUS) bude provedeno v prostoru křížovatky „Textilana“, a to tak, aby podmínky pro přestup byly co možná nejlepší. Zejména ve vazbě TRAM – BUS směr Králov Hrad, případně nemocnice. Rozmístění autobusových zastávek bude rovněž provedeno s ohledem na možnosti preference hromadné dopravy před dopravou individuální.

Napojení areálu na komunikace

Areal bude na stavající komunikace napojen ve třech místech, nebude však pro obslužnou dopravu příjezdny. Ve směru od centra se předpokládá nejprve napojení do křížovatky ulic Křížová / Mýnská, kde přes ulici Mýnská bude možné dosahovat ulice Na Bílé.

Následně je uvažováno napojení budov s občanským vybavením v prostoru mezi křížovatkou „Textilana“ a tramvajovou tratí křížovatky „Textilana“ (v blízkosti nově navrhované tramvajové zastávky „Textilana“). Toto napojení bude užito pouze pro obsluhu prostoru mezi ulicemi Na Bílé – Jablonecká a tramvajovou tratí. Křížovatka „Textilana“ bude v souvislosti s uvažovaným zaměřením přestavěna. Napojení ulic Dvorská a Zvolenská je od napojení ulice Jablonecká a Na Bílé oddáleno, a tím je komplikován přejezd celou křížovatkou. Vzhledem k stejněmu prostoru mezi stavající zastávkou, arealem dřívější textilky a tramvajovou tratí není v současném stavu možné uspořádat radící pruh v křížovatce předleně a tím zajistit bezpečný přejezd křížovatky. Rovněž pohyb pěších přes křížovatku je poměrně komplikován a vzhledem k délce přechodu není bezpečný. Cílem úpravy křížovatky je tedy zejména úprava šířkových poměrů ve prospěch předleného uspořádání radících pruhů, a to i kvůli umožnění přístupu do navrhovaného areálu. Dalším kritériem je rozmístění autobusových zastávek a na ně navazujících tras pro pěší v celém prostoru křížovatky. Nový umístění budov občanského vybavení (případně budov administrativních) pro potřeby oprav křížovatky „Textilana“ nechává dostatečný prostor. A to jak pro řešení se stavajícím uspořádáním příslušných komunikací, tak pro výhledové napojení městského tunelu.

Třetí a poslední napojení areálu je uvažováno z ulice Jablonecká samostatnou silkovou křížovatkou. Ta bude provedena jako signalizovaná a kanalizovaná, a to včetně radících pruhů pro odběratel vpravo a vlevo. Toto uspořádání je nutné vzhledem ke křížení tramvajové tratě, která je vedena souběžně s ulicí Jablonecká.

Ulice Na Bílé je jako sběrná komunikace (vedena tangenciálně k centru) součástí připravovaného vnitřního městského okruhu, ulice Jablonecká (byvalá silnice II/4) je jednou z hlavních sběrných komunikací, vedoucí radiálně k centru města. Stavající intenzity provozu jsou die celostatnou sčítání dopravy v roce 2005 v ulici Na Bílé (sídlatí úsek 4-0244) 13554 vozidel za 24h, v ulici Jablonecká (sídlatí úsek 4-1523) 14831 vozidel za 24h.

Vnitřní síť pozemních komunikací

Zatímco pro pěší je celý areál koncipován jako průchozí, pro automobilovou dopravu nebude příjezd areálem možný. Je uvažováno, že celé území bude v režimu „zona“, tedy bud jako obytná zóna nebo zóna s omezením vjezdu pro vybrané druhy vozidel a omezením rychlosť.

Návrh silkového uspořádání komunikací vychází z charakteru zamýšlené zastavby. Pro hlavní komunikace v zóně (dvouproudové) minimálně 6,0 m mezi obrubami, případně jednoproudové komunikace se silkou 4,0 m. Silkové uspořádání (počet radících pruhů) v napojení na ulici Jablonecká bude v nasledujících stupních projektové dokumentace upřesněno a bude vycházet z výpočtu předpokládaných zátěží.

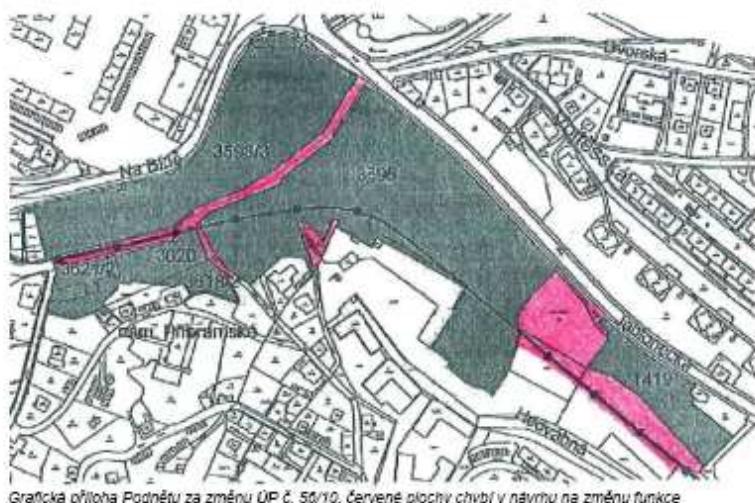
B.005 Územní plán – změna

Spoolečnost Liberec Real Estate s.r.o. podala dne 29.7. 2008 na Magistrát města Liberce, Odbor strategie a územní koncepce, návrh na pořízení změny územního plánu. Jejím předmětem je změna využití ploch, tedy změna funkcí uvedených pozemků na plochy smlíčené městské (SM) ve smyslu článku 3.3.7 Přílohy Obecné závazné vyhlášky Statutárního města Liberce č. 2/2002, o vyhlášení závazné části územního plánu města Liberce, Regulativní funkčního uspořádání území, v platném znění (tabulka viz níže). Tento návrh byl zapracován do Podnětu na změnu územního plánu č. 56/10 a doporučen Radou města ke schválení. Do seznamu pozemků pro změnu funkcí na SM se doporučují tyto parcele:

k.d. Liberec 5806/2, 5603/2, 3567/3
k.d. Rochlice 1417, 1416, 1422, 1423

Na základě této studie se připravilo rozšíření návrhu na změnu územního plánu z hlediska zastaviteleých ploch, a to z nezastaviteleých nebo částečně nezastaviteleých na zastaviteleň. Tyka se těchto pozemků:

k.d. Rochlice 1416 (platný UP využití jako Vodní plochy a toky)
1422 (platný UP využití jako Plochy smlíčené ostatní (SS) a Plochy dopravní vybaveností (D))
1423 (platný UP využití jako Plochy dopravní vybaveností (D))

**B.006 Etapizace****1. Příprava území**

- likvidace sutí, sanace kontaminované zeminy
- kačení zeleně – po etapách
- hrubé terénní úpravy

2. Technická infrastruktura před realizací tramvaje

- přeložka Harcovského potoka
- přeložka hlavního městského parovodu
- přeložky plynovodu v části ulice Na Blidě
- příprava pro areálovou infrastrukturu v místech pod tramvajovým tělesem (náměstí, připojky silniční komunikaci Na Blidě a Jablonecká)

3. Technická infrastruktura pro zónu 1, 2, 3

- přeložka části Kunratického potoka
- parovod – zrušení nadzemní trasy Kilperova
- vybudování nového energobloku – výměnníková stanice, trafostanice
- rozvody nového páteřního parovodu
- rušení staré a rozvody nové páteřní kanalizace
- rozvody nového páteřního vodovodu
- rozvody nového páteřního plynovodu
- příprava vyústění dešťové kanalizace
- hlavní páteřní komunikace
- příprava suterénu pro realizaci podzemních parkingu

4. Výstavba objektů – zóna 1, 2, 3

- **Varianta A:** začne se stavbami občanské vybavenosti kolem hlavní křižovatky Na Blidě - Jablonecká, tj. severně od zastávky tramvaje (podzemní parking, obchod, služby, kanceláře, příp. byty); bude následovat výstavba bytových domů zóna 1, 2 a 3 (celkem 3 – 5 samostatných etap);
Pozn. každa etapa zahrnuje vlastní připojky a rozvody inženýrských sítí, výstavbu vlastních objektů, vybudování příjezdových a pěších komunikací, architektonicko-terénní a sadové úpravy
- **Varianta B:** začne se rekonstrukcí „Blaupunktu“ a poté bytovými domy v zóně 2; pokračuje se všechny stavbami mezi hlavní křižovatkou a tramvají (zóna 1) a končí se bytovými domy v zóně 3 pod zastávkou tramvaje (3 – 5 etap)

5. Technická infrastruktura pro zónu 4 a 5

- dokončení přeložky Kunratického potoka a zrušení pozemků nad řekou
- parovod – přeložka nadzemní trasy Kunratická
- přeložka nadzemních kabelů VN
- vybudování nového energobloku – trafostanice
- rozvody nového páteřního parovodu
- rozvody nové páteřní kanalizace
- rozvody nového páteřního vodovodu
- rozvody nového páteřního plynovodu
- příprava vyústění dešťové kanalizace
- hlavní páteřní komunikace
- příprava suterénu pro realizaci podzemních parkingu

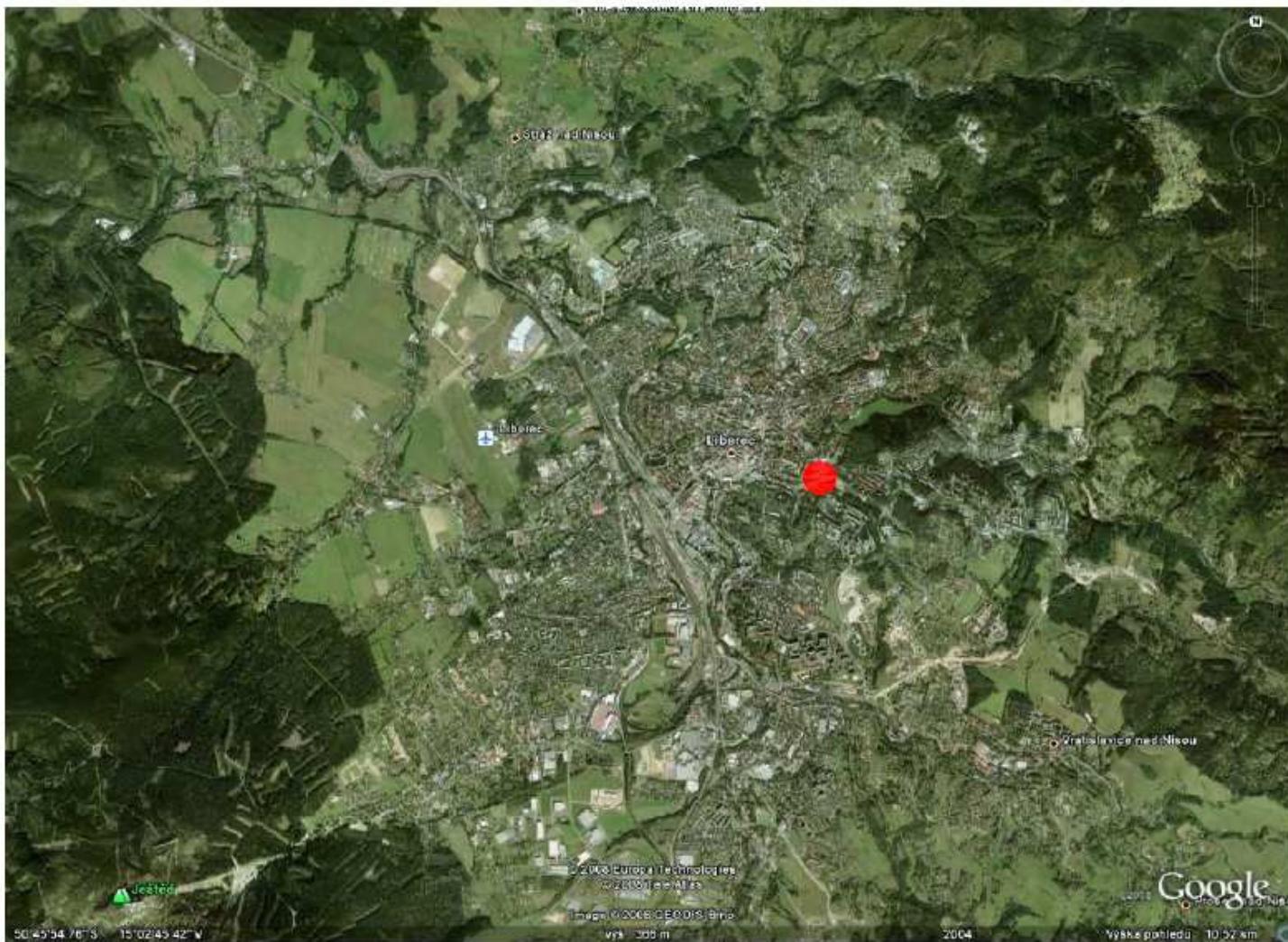
6. Výstavba objektů zóna 4 a 5

- pokračuje se objekty bytových domů zóna 4 (2 – 4 samostatné etapy)
- končí se objekty bytových domů zóna 5 (2 – 3 etapy)

TABULKA Č. 3.3/7 – SPECIFIKACE PŘÍPUSŤNOSTI STAVEB PRO PLOCHY SMÍŠENÉ MĚSTSKÉ (SM)			
Címnost	Správy	Příjemst.	Podmínka, kritéria
Bydlení	rodinné domy	podmíněné	pouze obnova a dostavba proti ve stávající zástavbě
	bytové domy venkovského charakteru	nepříjemst.	
	vila/domy	příjemst.	
	hytové domy v blochách	příjemst.	
Průmysl, remesla	vícepodlažní bytové domy	podmíněné	výšková a hmotová nepravidl architektonický charakter lokality
	zaměstnatelství stavby pro průmyslovou výrobu	nepříjemst.	
	provozovny drobné remeslné výroby a služeb	podmíněné	provozem ani obsluhou neovlivní své okolí a neomezí hmotu činnost
Zemědělství, lesnictví, využívání půdy	skladovací a skladovací plochy	nepříjemst.	
	prodlevní skladovací	nepříjemst.	
	stavby pro zajíždění a zpracování zemědělské produkce (např. přístopky pro mechanizaci, opravy zemědělské techniky, skladovací, stodoly, sýpky)	nepříjemst.	
Zemědělství, lesnictví, využívání půdy	skladovací haly	nepříjemst.	
	blokky ovcíchých s okrasných dvorech	nepříjemst.	
	zaměstnatelství skladovací	nepříjemst.	
	stavby pro malovýrobni a samosobitelské chov cizvit (např. stáje, králikárny, malá lamy)	nepříjemst.	
	stavby pro chov koní	nepříjemst.	
	stavby a zařízení pro chov kožešinových zvířat	nepříjemst.	
Stravení, ubytování	mlýny na zruba	nepříjemst.	
	veterinární ordinace integrované	podmíněné	provozem ani obsluhou neovlivní své okolí a neomezí hmotu činnost
	stavby a zařízení pro zajíždění a zpracování zahradnické produkce (např. významy, opravy zahradnické techniky)	nepříjemst.	
Obchod	restaurace, hospody	příjemst.	
	integrované jídelny, bufety a restaurace	příjemst.	
	hotely, penziony, hostely	příjemst.	
Obchod	ubytovny, kotle	příjemst.	
	autobazary	nepříjemst.	
	obchodní domy	podmíněné	místního – sektorového významu
Kultura, církve	prodejny intenzivní	příjemst.	
	prodejny slámkové	podmíněné	podle podmínek stanovených samosprávnym dokumentem
	samostatné prodejny	podmíněné	místního významu; s maximální výšinou prodejní plochy 1000 m ² ; charakterem budou odpovídat okolní zástavbě; provozem ani obsluhou neovlivní své okolí a neomezí hmotu činnost
Kultura, církve	tržiště	podmíněné	provozem ani obsluhou neovlivní své okolí a neomezí hmotu činnost
	tržnice	podmíněné	
	stavby pro kulturní činnost	podmíněné	místního – sektorového významu
Kultura, církve	integrovaná kulturní zařízení (např. knihovny, galerie, muzea, kláštery)	příjemst.	místního významu
	knihovny, kaple, modlitebny	příjemst.	

Správa	stavby pro administrativu a veřejnou správu	podmíněné	místního – městského významu
stavby pro architektury	příjemst.		
integrovaná knihovny	příjemst.		
matérské a základní školy	příjemst.		
stavby pro vědu a výzkum	příjemst.		
integrovaná zařízení pro vědu a výzkum (např. laboratoře, dílny)	příjemst.		
integrovaná zařízení pro vzdělávání a mimoškolní činnost (např. mimoškolní svět, kluby/y ap.)	příjemst.		
stavby pro bydlení sociálního charakteru (např. domy pension, domy s naložitelnou nízkou)	příjemst.		
stavby pro sociální účely (např. domovy důchodců, asylové domovy)	příjemst.		
speciálně vzdělávací klinický	příjemst.		
integrovaná zařízení pro sociální účely (např. domovly, dům důchodců)	příjemst.		
integrovaná zdravotnická zařízení (rehabilitace)	příjemst.		
sestředky volnočasné, centra polyfunkčních aktivit	příjemst.		
dětská hřiště	příjemst.		
jenotekové plochy a zahrádky	nepříjemst.		
básněviny, sekulární, křesťanské	podmíněné		
všeobecné hřiště bez významné výhryvání	podmíněné		
integrovaná sportovní zařízení (např. říční centra, sámy)	příjemst.		
samořádné zahrady se zahrádkami stavbami (např. přístupky, sámy)	nepříjemst.		
stavby pro individuální rekreaci – zahradníkářské časy	nepříjemst.		
stavby pro individuální rekreaci – rekreační chaty	nepříjemst.		
rozhodky a výhledové věže	nepříjemst.		
horské zdroje	podmíněné	místního významu	
policejní stanice	příjemst.		
asistence hromadné	příjemst.		
parkovací objekty	příjemst.		
zahrádky samostatné	nepříjemst.		
ČS PHM integrované v parkovacích objektech a hromadných garážích	podmíněné	místního využití pro hlavní funkci provozem ani obsluhou neovlivní své okolí	
odstavné a parkovací plochy nákladních vozidel	nepříjemst.		
odstavné a parkovací plochy turistických vozidel	nepříjemst.		
nové telekomunikační a metrokommunikacní zařízení na objektech	podmíněné	nové telekomunikační a metrokommunikacní zařízení samostatné (zastávky, nádraží)	
sběrné dvory a sběry článkových sítovin	nepříjemst.		

Tabulka Č. 3.3/7 Obecně závazné vyhlášky č. 2/2002 – specifikace funkce smíšené městské



ATELIER 8000 spol.s.r.o.
MARTIN KRUPAUER • JIŘÍ ŠTRÍTECKÝ
+420 491 000 777 • +420 491 00 777 197
e-mail: atelier8000@seznam.cz • post: 159 01 Pečky 3, Czech Republic
+420 2 24332011 • fax: +420 2 24332020
www.atelier8000.com

adresa podniku:
Atelier 8000 spol.s.r.o.

Adresa firmy:
Atelier 8000 spol.s.r.o.
+420 491 000 777
+420 2 24332011
+420 2 24332020
www.atelier8000.com

osobní údaje:
Martin Krupauer
+420 491 000 777
ATELIER 8000 spol.s.r.o.
+420 491 000 777
+420 2 24332011
+420 2 24332020
www.atelier8000.com

pozice výrobku/návrhu:
SITUACE • ŠIRŠI VZTAHY
SITUATION • LOCATION

Technické údaje:
Výška:
10,32 km
Výška pohledu:
10,32 km
A,01

Údaje o výrobku/návrhu:
OBRÁZKY, VOLUMEOMETRICKÁ STUDIE



AREÁL PŘED DEMOLICÍ
AREA BEFORE DEMOLITION



AREÁL PO DEMOLICI (SOUČASNÝ STAV)
AREA AFTER DEMOLITION (ACTUAL VIEW)

ATELIER 8000 spol.s.r.o.
MARTIN KRUPAUFER - JIRÍ STŘÍTECKÝ
Vinec 1, 120 20 Prague 1, Czech Republic
tel. +420 2 24435071, fax +420 2 24436022
e-mail: atelier8000@skoda.cz

प्रदर्शन | प्रक्रिया
अंतिम तिथि १५ जुलाई

www.vitamins.com
Ananda, Inc.
Upper Red Branch, PA
Toll Free 1-800-544-9344

[www.knorr.com](#)
Mark Krupauer
JW Marriott
ATELIER 8000 Hotel
[markkrupauer@comcast.net](#)
Linda Horowitz
Mark Hotel

ORTOFOTOMAP

Volume 1 issue 4
10.3.2005

methyl iodide

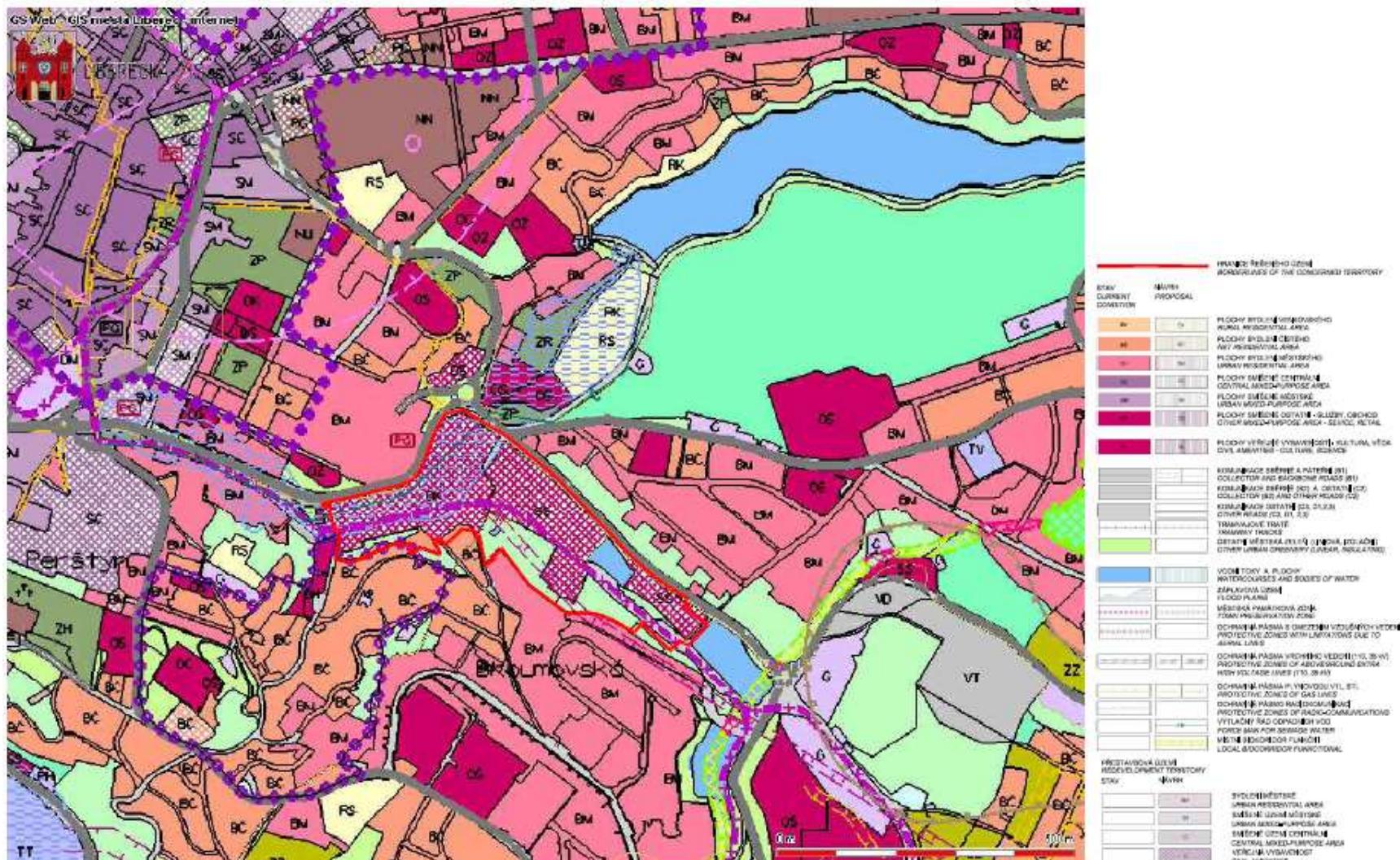
A.02



ATELIER 8000 spol.s r.o.
MARTIN KRUPAULER • JIRI STRICEKY
• Kestrel - Štefánka 2000 m vzdálenost od města
• řízení - řízení - řízení - řízení
• řízení - řízení - řízení - řízení
• řízení - řízení - řízení - řízení

projektování
Architektura
Inženýrství
Geodesie
Výroba

A.03



ATELIER 8000 spol. s r.o.
MARTIN KRUPAVER • JRD STRÍTECKÝ
Vlastník: číslo identifikace 373 01 České Budějovice, Okres České Budějovice
IČ: 251 9883, 112 29 0000
Telefon: +420 377 111 000
E-mail: info@atelier8000.cz
Web: www.atelier8000.cz

other products
Architectural drawings
Architectural design services
Architectural consulting services

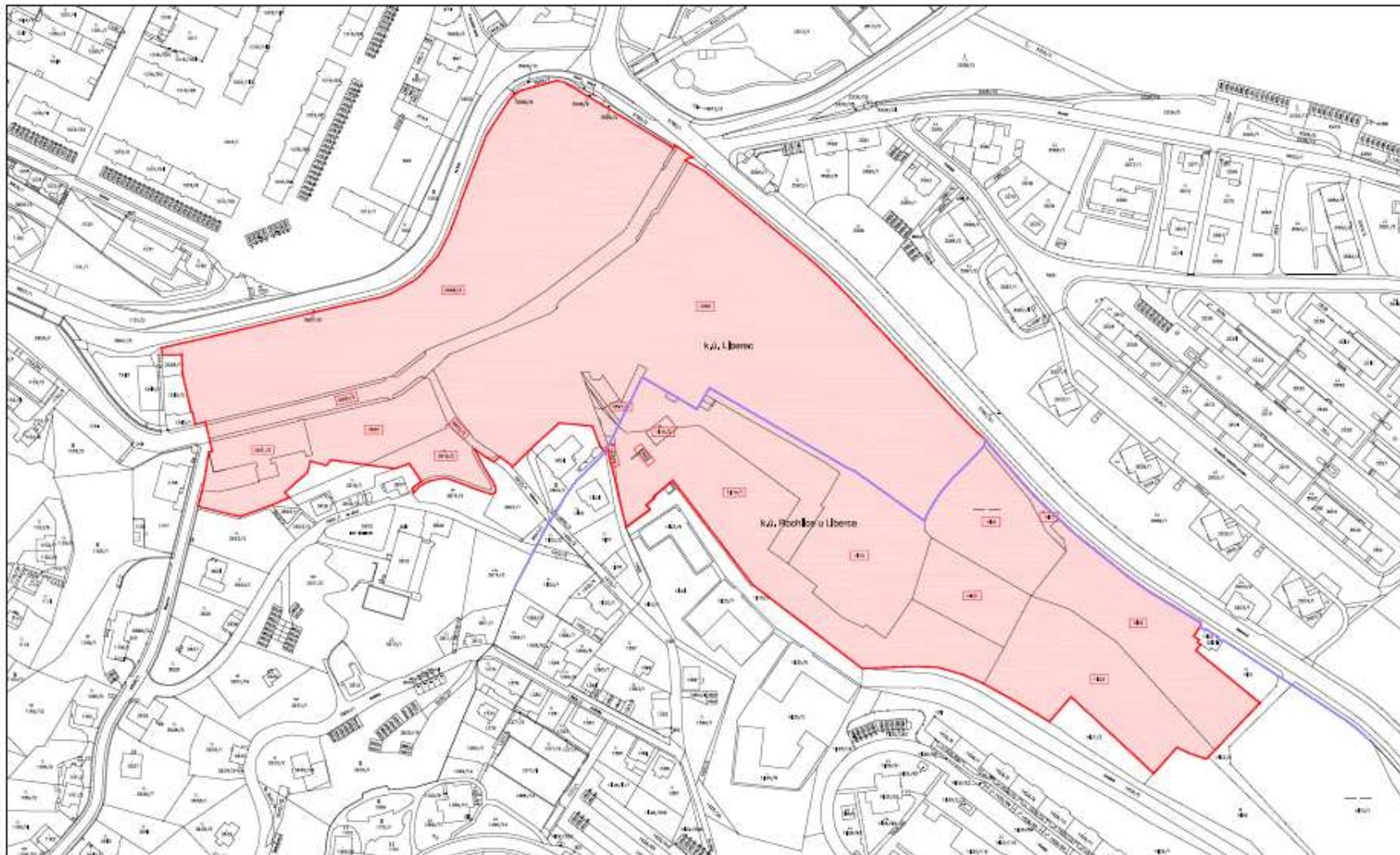
Architect
Martin Krupáver
Architect
JRD Strítecký
Project manager
Ing. Tomáš Kopeček
Project manager
Ing. Tomáš Kopeček
Project manager
Ladislav Horák
Master Plan

name of the study
OZEVNI PLAN
SRBSI VZTAHY
MASTER PLAN

name of the study
URBANISTICO-VOLUMETRICKA STUDIE
Urban design
Urban studies

name of the study
URBANISTICO-VOLUMETRICKA STUDIE
Urban design
Urban studies

name of the study
A.04



PROJEKTNA ZONE
DEVELOPMENT

PLNOVÝROBNA ZONE
AREA PROPERTY (A)

HORNÝ VÝROBNA ZONE
UPPER PROPERTY (B)

DOLNÝ VÝROBNA ZONE
LOWER PROPERTY (C)

ZDROJ PLOCHY ZDĚJOVÉ (E) 107 m²
WALL (E) 24.48 m, L (F) 12.88 m

ATELIER 8000 apd. s.r.o.
MARTIN KRUPAUER • JIŘÍ ŠTŘECKÝ

Adresa: Praha 8, 170 01 Černý Most, Chodovská
ul. 1001/10, tel.: 232 21 0000, fax: 232 21 0001
e-mail: atelier8000@seznam.cz, www.atelier8000.cz

pozemková
Areal Řepčín u Libeň

adresa: Řepčín u Libeň, ulice: 1001/10, Praha 8

zdejší majetek
Atelier 8000 apd. s.r.o.
ředitel firmy:
Martin Krupauer
Jiří Štřecký

kontaktní osoba:
Ladislav Horák
Atelier 8000

majetková mapa
PROPERTY MAP

územní výměra:
URBANISTICKO-
VOLUMETRICKÁ STUDIE

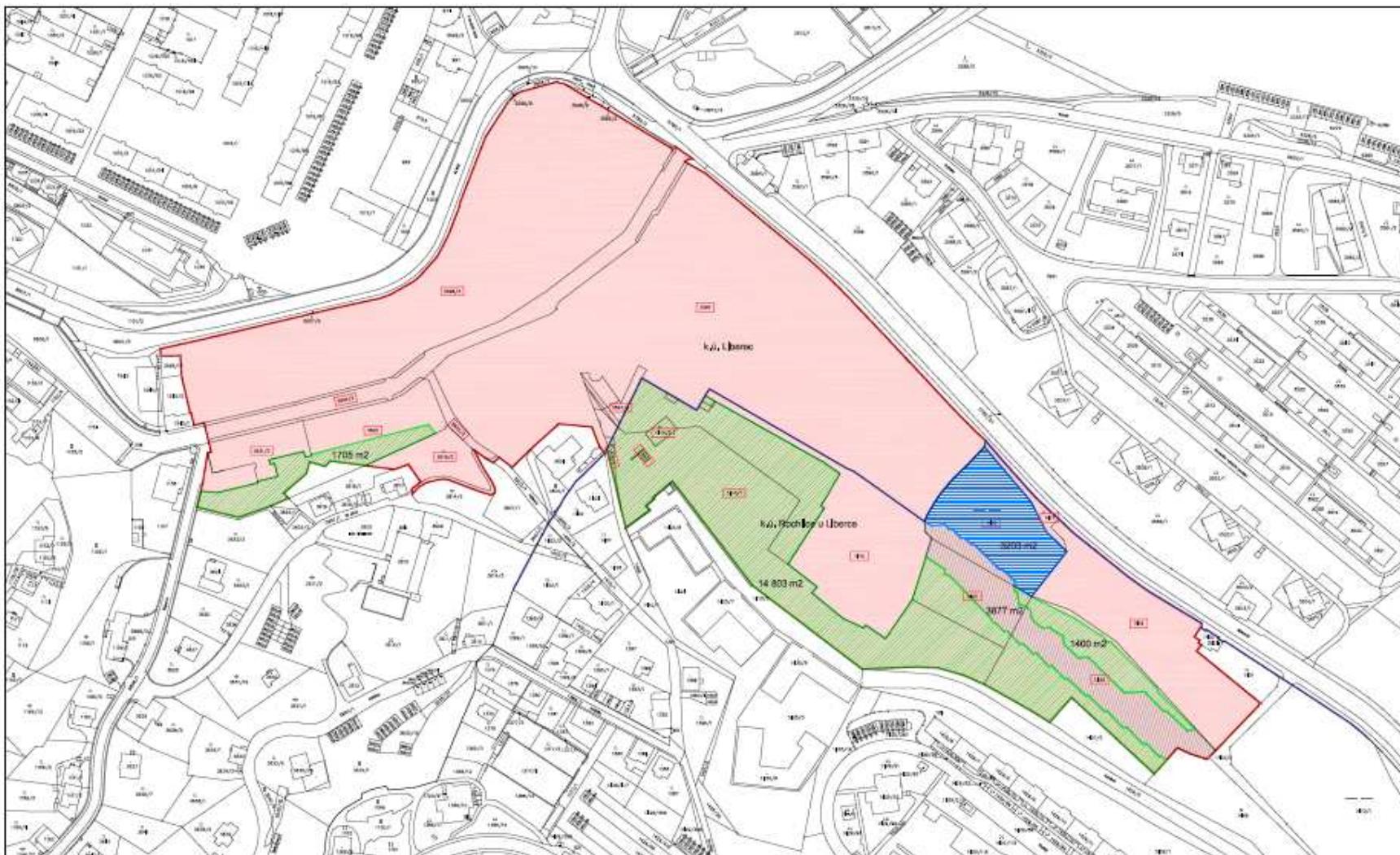
územní výměra:
MAPA

územní výměra:
MAPA

územní výměra:
MAPA

územní výměra:
MAPA

A.05



PROHÝBATELNO ZONE

(UNBUILDABLE)

FLOOD PRONE ZONE

(FLOOD AREA)

DISPONIBLNÉ PLOCHY DLE STAVAJÍCHO ÚZEMNÍHO PLÁNU

(DISPONIBLE LAND FOR CONSTRUCTION)

NOT BUILD AREAS FROM MASTER PLAN

(NEZASTAVITELNÉ PLOCHY DLE STAVAJÍCHO ÚZEMNÍHO PLÁNU)

ATELIER 8000 sro., s.r.o.
MARTIN KRUPA UER • JIŘÍ ŠTĚTECKÝ

tel. +420 231 211 000 | fax +420 231 211 001
e-mail: info@atelier8000.cz | web: www.atelier8000.cz

projektant

Arch. Petr Libánský

tel. +420 231 211 001

e-mail: petr.libansky@atelier8000.cz

designer

Arch. Petr Libánský

tel. +420 231 211 001

e-mail: petr.libansky@atelier8000.cz

projektant

Arch. Petr Libánský

tel. +420 231 211 001

e-mail: petr.libansky@atelier8000.cz

projektant

Arch. Petr Libánský

tel. +420 231 211 001

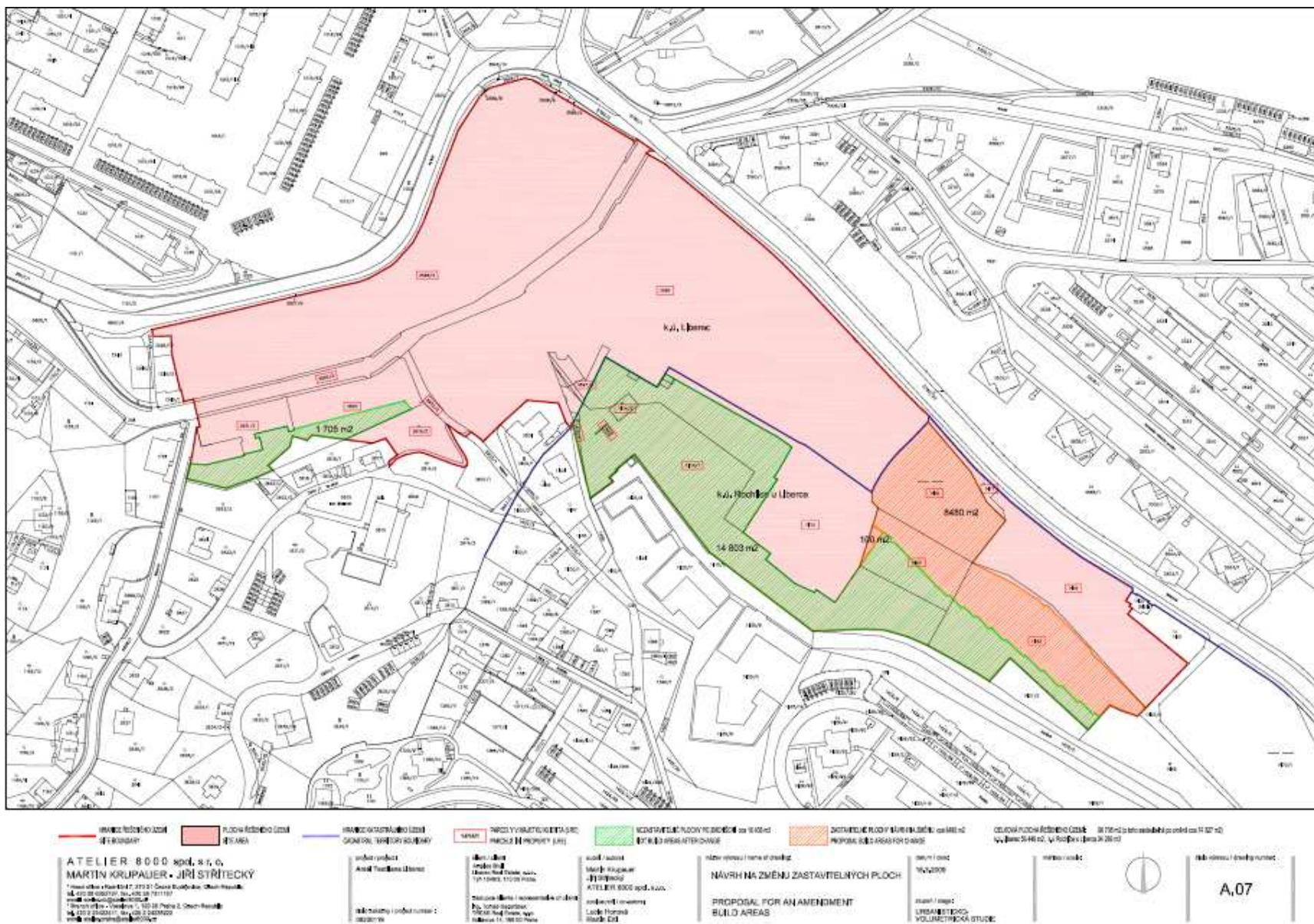
e-mail: petr.libansky@atelier8000.cz

článkové plánování zóny: 81 750 m² (zajímavostí: 81 747 m²)

rozloha: 81 750 m², výška: 24 000 m³



A.06





ATELIER 8000 spol.s.r.o.
MARTIN KRUPAUSER · JIŘÍ ŠTŘEČEK
Atelier 8000 s.r.o., 190 00 Praha 9 - Vysočany, Česká republika
tel. (2) 543 65 000, fax (2) 543 65 001
e-mail: atelier8000@vnet.cz, web: www.atelier8000.cz

DEKOMMUNISI

TRAP
method
and more
about Kraszna
Krausz
AT&T
and more

URBAN PROJECT • SPILLAGE
www.spillage.com

100

1

B.01