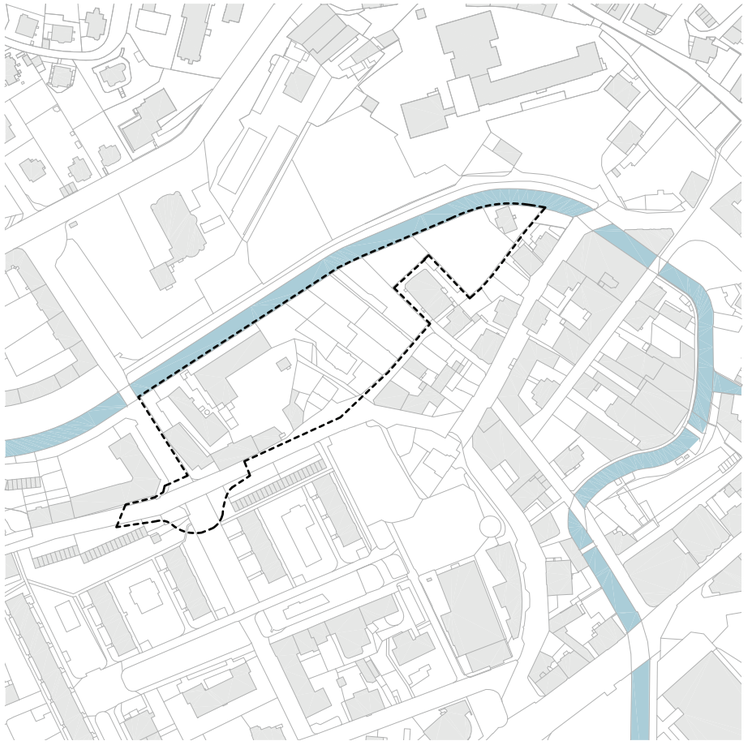
ÚS.1 METELKOVA, FRANTIŠKOVSKÁ



ÚDAJE O PROJEKTU

Název akce:	ÚS.1 Metelkova, Františkovská
Kraj:	Liberecký
Obec:	Liberec
Místo stavby:	ul. Metelkova, Františkovská, U Vody, Měsíčná, Orlí
dle ÚP plochy:	P.1.50.SC.4.40.3; P.1.84.ZP a VD.1.61.PU

OBJEDNATEL:

PRECIOSA, a. s.
Opletalova 3197/17
466 01 Jablonec nad Nisou

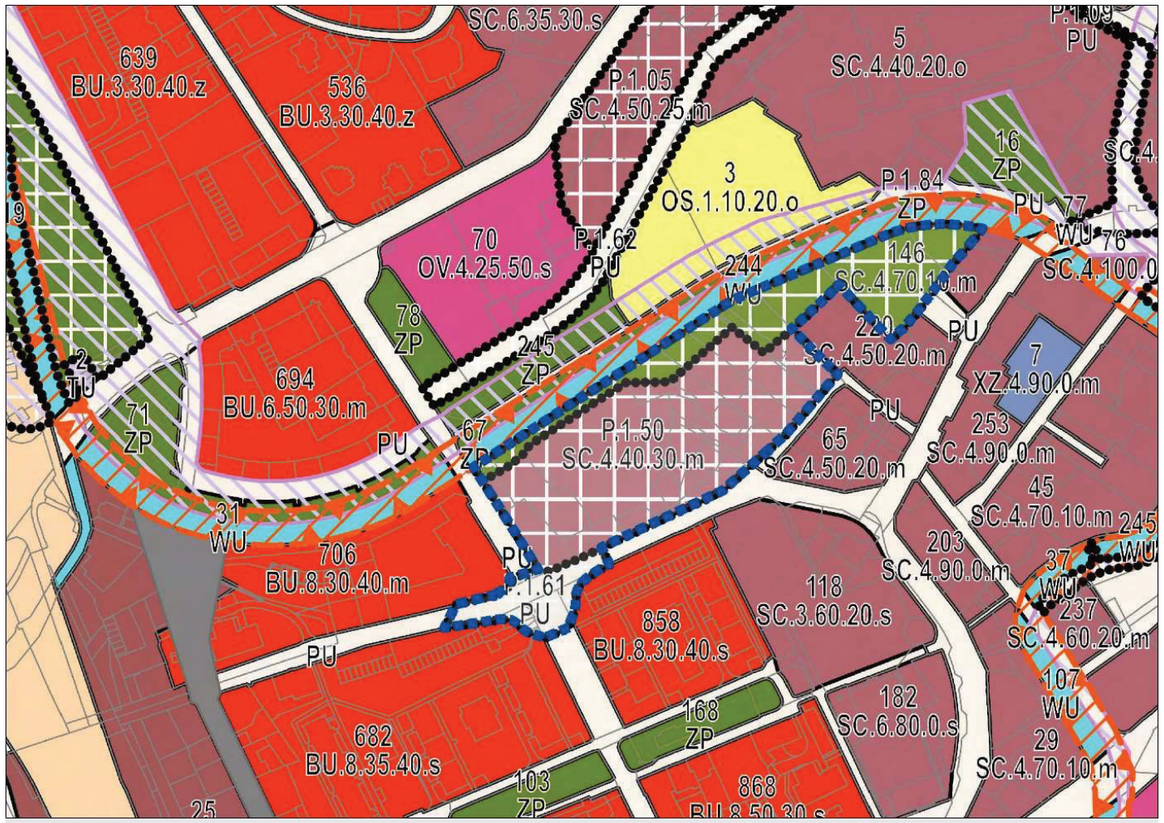
ZPRACOVATEL:

Projektový ateliér David s.r.o.
Ruprechtická 122/199
Liberec XIV - Ruprechtice
460 14 Liberec
IČO 272 77 577
atelierdavid@atelierdavid.cz

zodpovědný projektant:	Ing. arch. Ladislav David (ČKA 01 487)
urbanistické řešení:	Ing. arch. Jan Jirásko (ČKA 05 518) Ing. arch. Maria Maister

konzultanti a spolupracující specialisté

doprava:	Ing. Jan Kašík
dendrologie, krajinářské řešení:	Ing. Gabriela Mlatečková Čížková
demografická a sociální analýza:	Mgr. Emil Drápela, Ph. D.

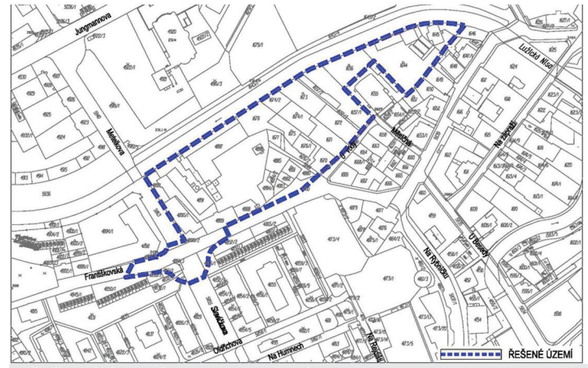


VÝŘEZ ÚZEMNÍHO PLÁNU, zdroj: Zadání ÚS.1

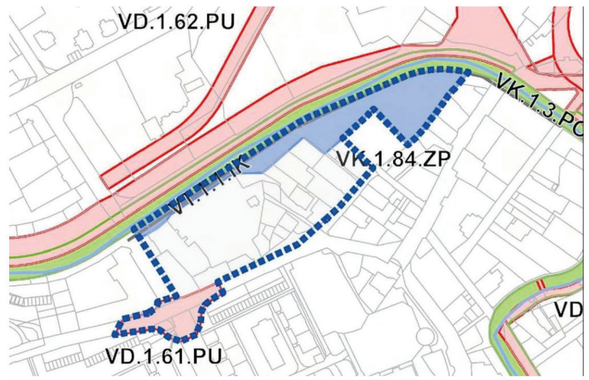
Vymezení řešeného území

Území určené k řešení leží v katastrálním území Liberec. Jedná se o areál společnosti Preciosa a další navazující pozemky podél Lužické Nisy. Územní plán Liberec (dále jen „ÚPL“) vymezil v řešeném území přestavbovou plochu pro rozvoj smíšené funkce obytné centrální P.1.50.SC.4.40.30.3 a plochy zeleně P.1.84.ZP s vazbou na vodní tok.

Vlastní plocha územní studie je vymezena ve výkresu č. 1 ÚPL. V širších souvislostech je nutné řešit dopravní napojení lokality a tok Lužické Nisy. Pro případnou úpravu (zlepšení technických parametrů) křižovatky Františkovská x Metelkova je v územím plánu vymezena veřejně prospěšná stavba VD.1.61.PU. V souvislosti s tokem Lužické Nisy je v území vymezeno několik veřejně prospěšných staveb a opatření. Do lokality zasahuje záplavové území v návaznosti na něj byly v území vymezeny VPS a VPO – snižování ohrožení území povodněmi. Tok je určen k revitalizaci a zároveň je zde vymezen k založení biokoridor LBK 1458/1484. Podél levého břehu Lužické Nisy je vymezena hlavní uliční kanalizační stoka.



ŘEŠENÉ ÚZEMÍ, zdroj: Zadání ÚS.1 Metelkova, Františkovská



VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH PRACÍ, zdroj: Zadání ÚS.1

Cíl a účel územní studie

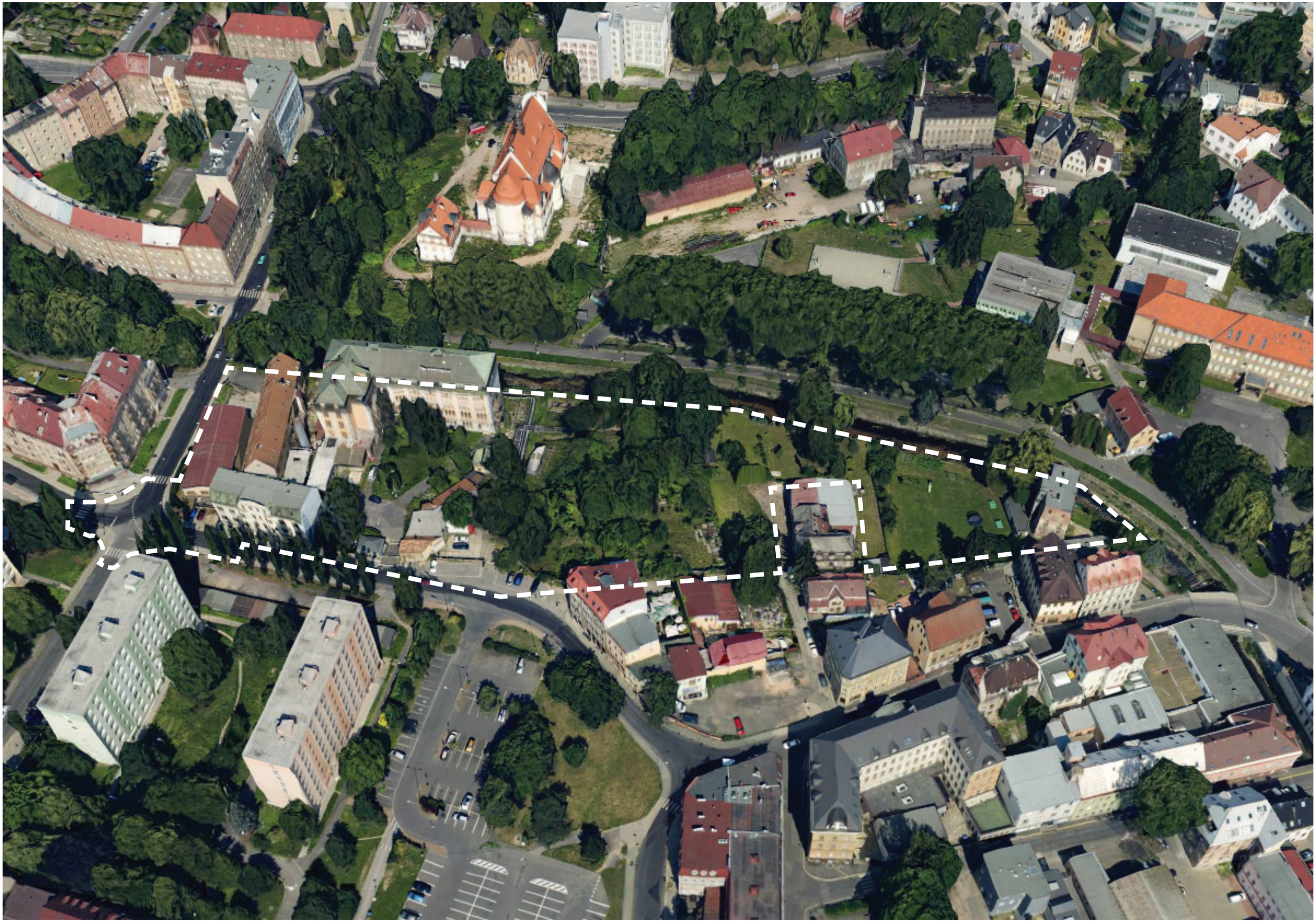
Cílem územní studie je na základě komplexní analýzy území prověřit a navrhnout koncepci dalšího rozvoje lokality v souladu s principy udržitelného urbanismu a kvalitního městského prostředí. Studie navrhne vhodné polyfunkční využití s ohledem na zachování hodnot území včetně historicky cenných staveb původní Fritschovy továrny. Zvláštní důraz bude kladen na respektování urbanistické struktury a dochovaného industriálního dědictví území. Územní studie bude sloužit jako podklad pro rozhodování v daném území, případně může navrhnout změnu územního plánu.
Územní studie podrobně rozpracuje v souladu s požadavky tohoto zadání v řešeném územní jednotlivé plochy, vyřeší dopravní napojení lokality, prostupnost a vazbu na tok Lužické Nisy. Součástí řešení bude rovněž návrh veřejných prostranství, pěších a cyklistických tras a celkové prostorové uspořádání území s cílem zvýšení kvality života obyvatel a uživatelů lokality.

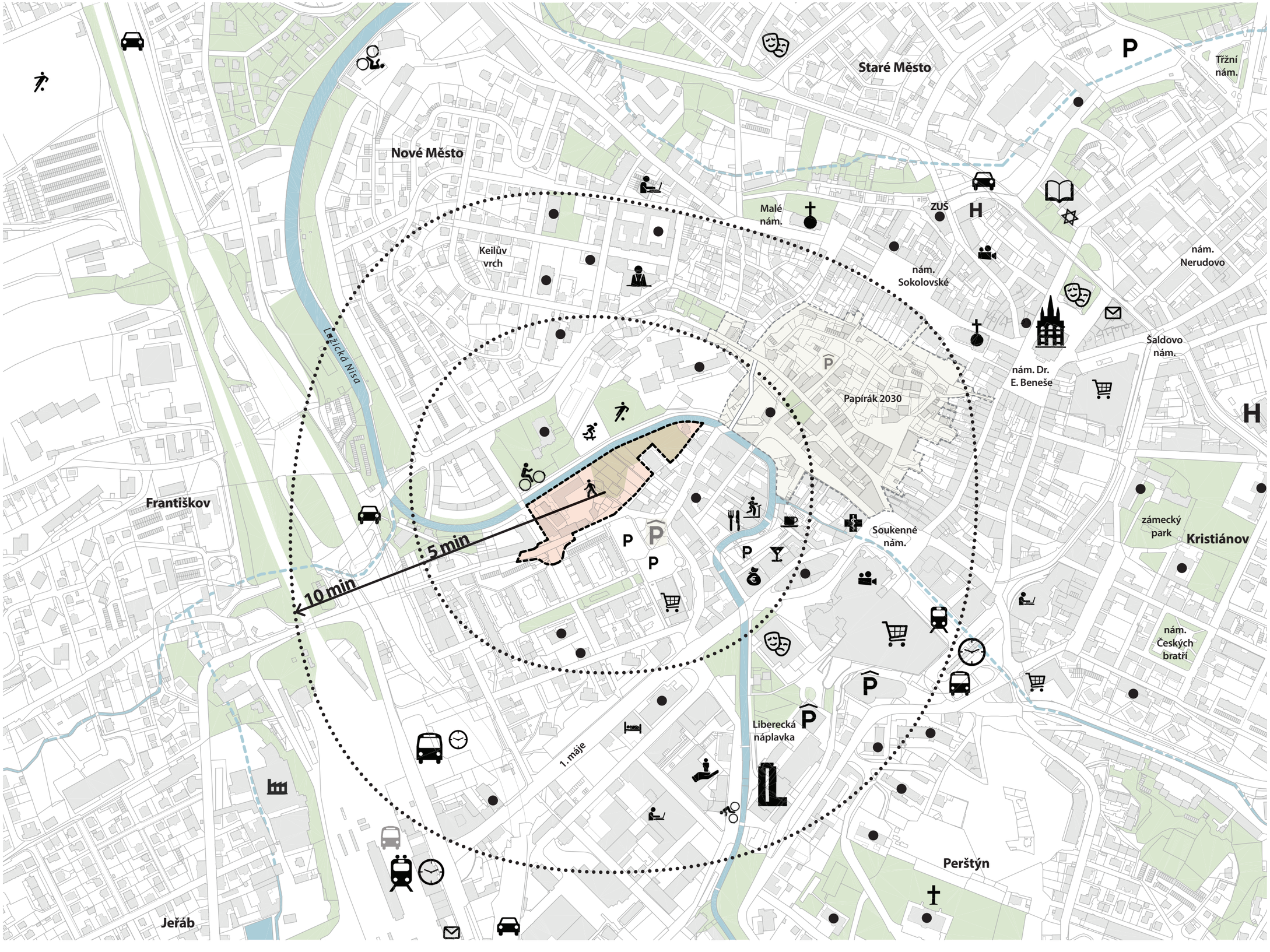
zdroj: Zadání územní studie ÚS.1 Metelkova, Františkovská

Seznam použitých zkratek

ŘÚ: řešené území
ÚP: územní plán
ÚS: územní studie
ÚAP: územně analytické podklady
SML: Statutární město Liberec
ZSJ: základní sídelní jednotka
CUP: celková užitná plocha
BJ: bytová jednotka
p.p.č.: pozemková parcela číslo
č.p.: číslo popisné
HZS: hasičský záchranný sbor
IAD: individuální automobilová doprava
IZS: integrovaný záchranný systém
MHD: městská hromadná doprava
HD: hromadná doprava
PD: parkovací dům
OA: osobní automobil
MZI: modrozelená infrastruktura
SUMP: Plán udržitelné městské mobility Liberec - Jablonec nad Nisou
SUMF: Rámec udržitelné městské mobility
VO: veřejné osvětlení
TI: technická infrastruktura
CZT: centrální zdroj tepla

Analýza řešeného území





Širší vztahy

- Řešené území
- ÚS Papírák 2030
- Papírák 2030 - parkovací dům
- občanská vybavenost
- nám. Nerudovo — místní název
- Perštýn — městská čtvrť
- plochy zeleně
- vodní plochy
- vodní toky / zatrubněné
- stávající zástavba
- hranice parcel
- radnice / krajský úřad
- dopravní terminál HD / MHD
- vlak / bus / tram
- napojení a hlavní trasy IAD

A.1 Urbanistická a rozvojová analýza

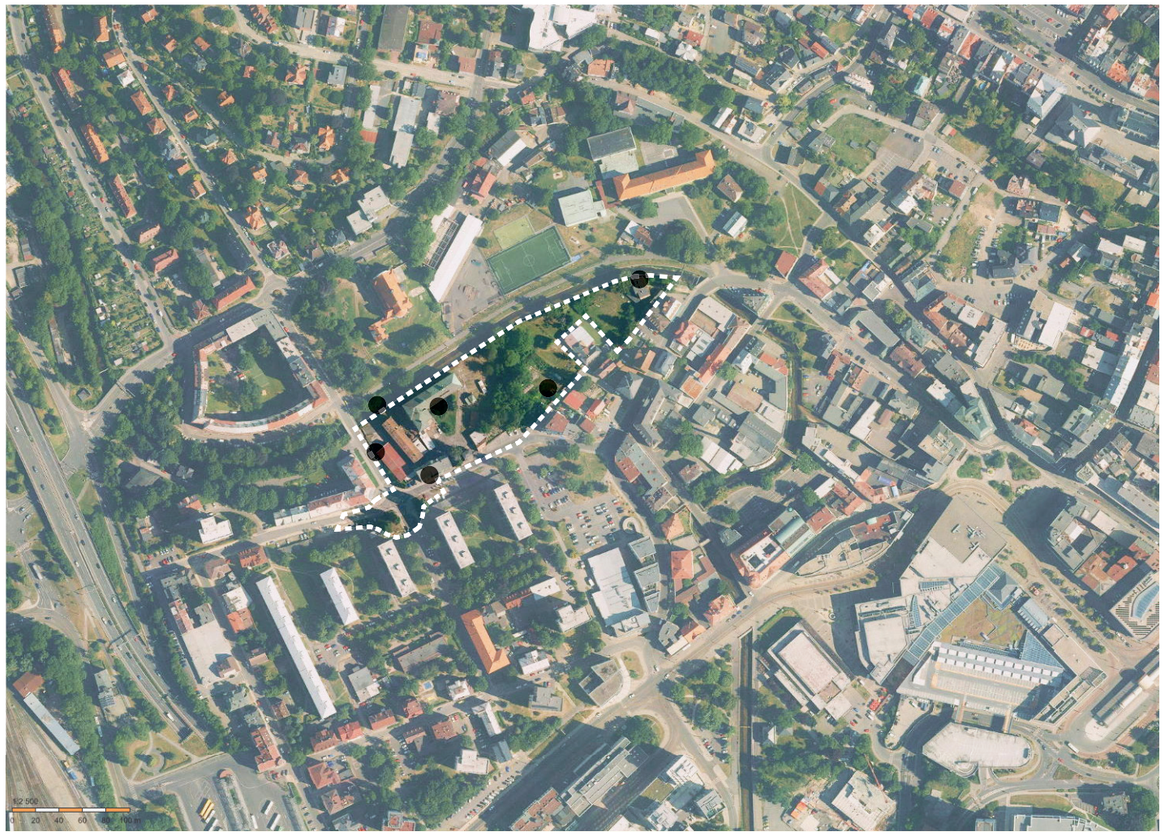
- zhodnocení současného stavu v území (funkční využití, zastavěnost, volné plochy)

Širší vztahy

Liberec se nachází zhruba 91 km severo-severovýchodně od Prahy a 99 km severo-severozápadně od Hradce Králové. Město leží v Liberecké kotlině Žitavské pánve mezi Ještědsko-kozákovským hřbetem jižně a Jizerskými horami severovýchodně. Pata radnice je ve výšce 374 m n. m. Městem protéká Lužická Nisa a její přítoky.
Řešené území se nachází na levém břehu meandru Lužické Nisy v nadmořské výšce 348-353 m n. m. v dolním centru města. Má přímou vazbu na rozvojovou lokalitu Papírového náměstí (ÚS Papírák 2030), Soukenné náměstí východní směrem, jižně na ul. 1. máje, nádraží a terminály HD a MHD, severně je území ohraničeno tokem Lužické Nisy, za kterou navazuje zahrada bývalého kapucínského kláštera, městský skatepark a hřiště ZŠ Barvířská. Severní hranici lemuje mezinárodní cyklostezka Odra - Nisa.

Současný stav území

Západní část řešeného území tvoří nevyužívaný bývalý výrobní areál firmy Preciosa, a. s. Jedná se o hustou zástavbu převážně industriálními budovami. Architektonicky a stavebně zajímavé stavby v ŘÚ jsou 5podlažní objekt etážovky (r. 1918 / Heinrich Zieger), původní tkalcovna (r. 1844 / B. Fritsch, strohá ukázka rané fáze industrializace) a 3podlažní administrativní budova (barokizující moderna). V této konstelaci ale prakticky bez možnosti průchodnosti území a využití k jinému než původnímu účelu.
Střední část řešeného území je pozůstatkem původní struktury uliční zástavby v ul. U Vody, nyní jen zahrady bez domů.
Severovýchodní cíp řešeného území je tvořen soukromými zahradami a zahradou využívanou ZŠ Orlí, a ustoupeným solitérním 2podlažním domem na koruně nábřežní zdi (nájemní dům, SML). Území není průchozí.
V současné době řešené území působí ve stávající městské struktuře jako bariéra. Tvoří uzavřený ostrov vklíněný mezi tok řeky ze severu a strukturu městských komunikací v ulicích Orlí, Františkovská, Metelkova z jihu.



Ortofoto ČR 2023, zdroj: ČÚZK



Etážovka, areál Preciosa



administrativní budova, areál Preciosa



cyklostezka, koryto Lužické Nisy, areál Preciosa



skladová budova, areál Preciosa



zahrady v ul. U Vody



2podlažní dům u mostu v ul. Orlí

- zhodnocení rozvojového potenciálu s ohledem na prostorové rezervy a možnosti funkčního rozvoje včetně

Rozvojový potenciál směrem ven je především v dostupnosti této lokality. Řešené území se nachází v části dolního centra města, kde je v docházkové vzdálenosti do 10 minut veškerá občanská vybavenost, nádraží, terminály HD a MHD. Západně navazuje dolní centrum, ul. U Jezu s náplavkou, Soukenné náměstí, rozvojová lokalita Papírového náměstí, se svažitým návrším navazujících náměstí Dr. E. Beneše, Sokolovského a Malého náměstí. Většina území funguje ve stávajícím i navrhovaném režimu omezené IAD (pěší zóny, jednosměrné ulice).
Jižně za sídelní lokalitou ul. Františkovská, Oldřichova, Matoušova navazuje třída 1. máje, hlavní dopravní osa nádraží - centrum, resp. radiála město - svět.
Severně je řešené území odříznuté tokem Lužické Nisy, za kterou se rozprostírá pás volnější zástavby bývalé klášterní zahrady s Kostelem sv. Máří Magdaleny, sportovní plochy: skatepark, hřiště v areálu ZŠ Barvířská. Velký rozvojový potenciál má také záměr prodloužení ulice Myslivecká pod areálem justičních budov a dle ÚP plocha VD.1.62.PU, to by byl významný zásah k podpoře prostupnosti území především pro pěší a cyklisty. I z těchto důvodů by mělo být prioritou cílit na rozvoj pěší a cyklistické dopravy, MHD, a podpořit průchodnost území také v kontextu širšího okolí.

Rozvojový potenciál směrem dovnitř je právě v tom, že muže ukotvit některé historicky dané urbanistické struktury a architektonické hodnoty. Ale především v tom, že ŘÚ dokáže navázat o propojit okolní části města, které v současné době odděluje. Severní část území podél řeky má potenciál rozšíření veřejných prostranství a městské zeleně s ohledem na záplavové území, které je neopomenutelným limitem území, a které zároveň nabízí potenciál rozvoje veřejných zelených prostranství v centru města.

Hlavní témata k řešení jsou prostupnost území, posílení zdravých urbanistických struktur, hierarchizace dopravy a prostranství (veřejná prostranství - soukromé prostory).


*křížení Metelkova, Okružní, cyklostezka 20, **kritický bod***


nároží Metelkova, Františkovská




zahrada kostela Sv. Máří Magdalény


Lužická Nisa


skatepark


hřiště


ZŠ Barvířská


nároží Františkovská, U Vody


ul. Františkovská


ZŠ Orlí


ul. Měsíčná



zahrada a hřiště družiny ZŠ Orlí



zahrada a hřiště družiny ZŠ Orlí



ul. Oldřichova



zahrada a hřiště družiny ZŠ Orlí, vstup z parkoviště



ul. Františkovská



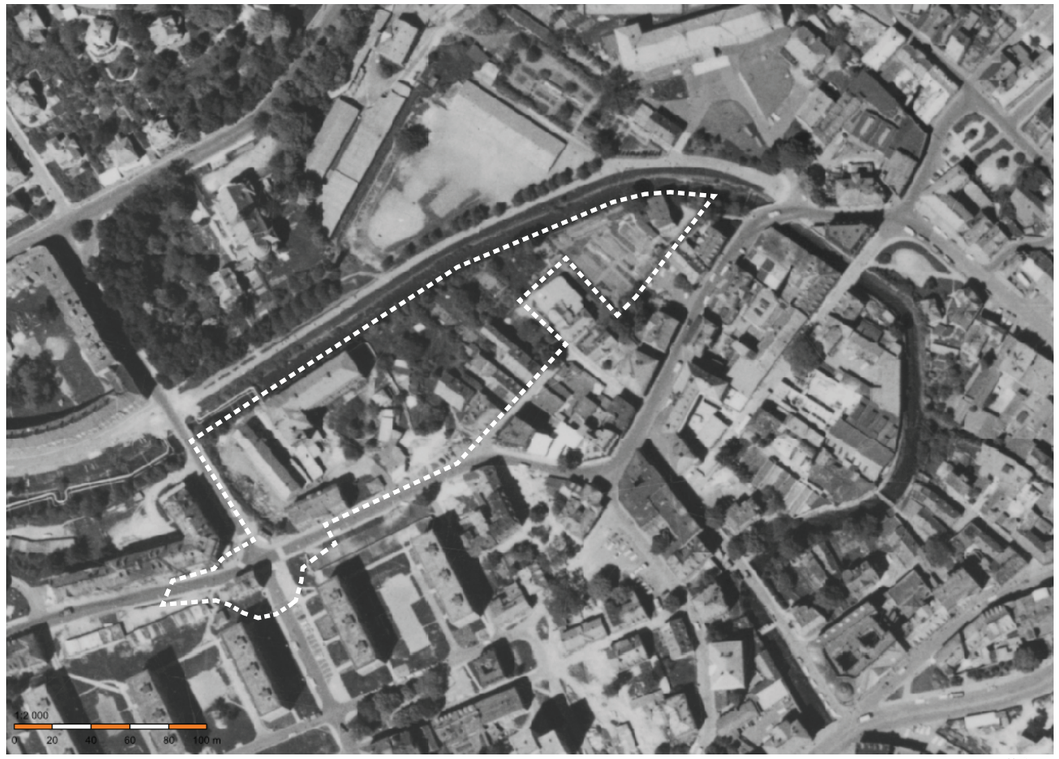
ul. Orlí, přečerpávací stanice kanalizace



ul. Metelkova



ul. Orlí, vjezd na zahradu a hřiště ZŠ



Ortofoto 1975-1977, zdroj: ČÚZK

- posílení městské struktury (plochy vhodné k transformaci, zahuštění, revitalizaci)

Jak bylo zmíněno, řešené území se nachází v lokalitě s omezenou dopravní obslužností, se zbytky původní městské struktury, pěšími zónami a dobrou občanskou vybaveností v docházkové vzdálenosti. V řešeném území je nová zástavba vzhledem k záplavovému území možná a smysluplná pouze u hrany ul. U Vody v místě původní zástavby a v ul. Františkovská a Metelkova vedle historické administrativní budovy. Zástavba by měla odpovídat měřítkem navazující městské struktuře v ul. Františkovská s důrazem na kvalitu prostředí.
K transformaci jsou v řešeném území vhodné plochy budov firmy Preciosa, a.s., kde je potenciál zprůchodnění území a vzniku nových kvalitních bytových domů i veřejných prostranství. Dále doplnění (znovuobnovení) uliční struktury v ul. U Vody. Revitalizace střední části řešeného území vzhledem k záplavovému území, a rozvoji městského zeleného pásu, práce s řekou a zapojení řeky a vzrostlé zeleně do struktury veřejných prostranství, přemostění řeky a propojení širšího okolí území, posílení alternativních pěších a cyklistických tras.

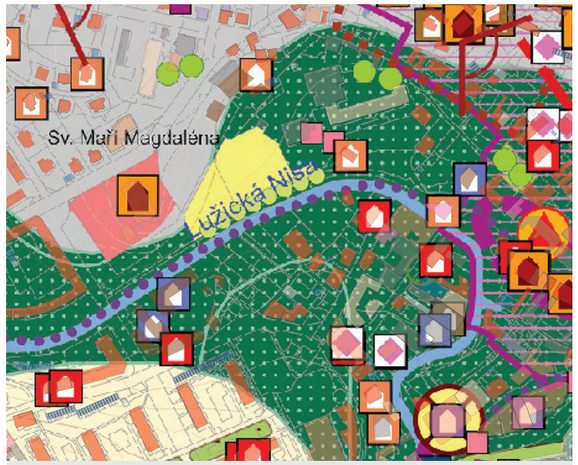
A.2 Hodnoty území

- identifikace hodnot území s důrazem na jedinečné znaky lokality, historické vrstvy a identitu

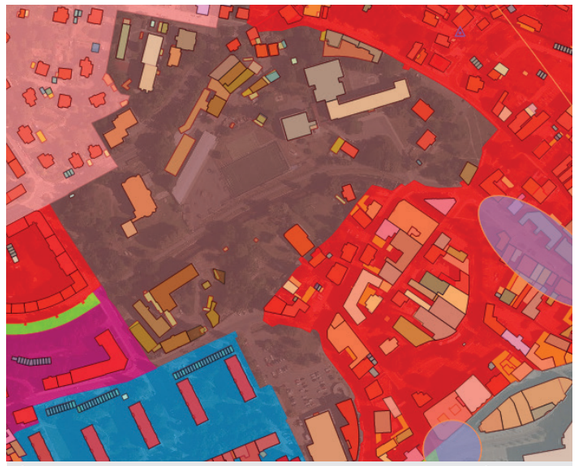
Hodnoty území, jak byly popsány výše, mají charakter stavební i přírodní. Jsou to zachovalé budovy výrobního areálu, tok Lužické Nisy, cyklostezka 20. Další historické stopy jsou již nepatrně čitelné na místě zbořeniště domů v ul. U Vody, a v podobě zachovalého domu č. p. 264/2 u mostu v ul. Orlí, který je také svědectvím původní historické zástavby.

- prostředí - krajinné, urbanistické a architektonické hodnoty (kompozice, výšková hladina, uliční síť, vazby na okolí)

Další velkou hodnotou území potenciál řeky a zelených ploch, nejen z pohledu ochrany a rozvoje zdravého životního prostředí. Krajinnou hodnotu mají některé vzrostlé stromy a také náletový podrost v centrální části ŘÚ jako základ pro rozvoj zeleného ostrova a práce s řekou.
Struktura zástavby řešené lokality je nesourodá (viz ÚAP), z jižní strany sídlištní zástavba deskovými panelovými 8podlažními domy v ul. Oldřichova, na západní straně ul. Františkovská lemovaná jednostranně uzavřenou uliční zástavbou, a zcela ojedinělý (největší) vnitroblok v Liberci (Metelkova, Okružní). Výšková hladina 4-8 podlaží.
Uliční síť území je tvořena ulicemi a cestami, které vznikly v meandru řeky na místě původních ulic nebo náhonů (ul. Myslivecká), v současné době jsou ale některé historické vazby území přerušeny v důsledku pozdější zástavby, a vznikem uzavřených zahrad (soukromé vlastnictví).
Vazby na okolí je v řešeném území nutné chápat odpočátku s ohledem na probíhající a plánovaný rozvoj okolí, celé lokality. Řešené území je klíčové pro posílení vazeb na okolí resp. vazeb propojujících okolí ze všech směrů. Součástí řešení územní studie tedy budou i doporučení pro části území za hranicí řešeného území.



ÚAP: VÝKRES HODNOT


ÚAP: URBAN. A KRAJIN. HODNOTY, STRUKTURA ZÁSTAVBY

A.3 Demografická a sociální analýza

Byla zpracována podrobná studie „Evaluace dopadů plánované výstavby v lokalitě Liberec - Františkovská na lokální sociodemografickou situaci", podrobně viz samostatná příloha. Následuje stručný výtah.

Studované území v centrální části Liberce, v městské části Liberec III – Jeřáb. Lokalita je dobře dostupná, nachází se v docházkové vzdálenosti od centra města, terminálu MHD i autobusového a železničního nádraží a je napojena na silnici I/35 (E442). Jedná se o lokalitu s velmi dobrou občanskou vybaveností v centru města.
Městská část Jeřáb má přibližně 5 500 obyvatel. Po výrazném populačním růstu v letech 1880–1910 následovalo období stagnace a mezi lety 1980–2011 pokles počtu obyvatel. V roce 2021 byl opět zaznamenán nárůst. Studované území zasahuje do několika základních sídelních jednotek s rozdílným charakterem zástavby. Nejvýznamnější změnou posledních let byla výstavba Rezidence Nábřeží (2020), která přinesla 84 nových bytů a více než zdvojnásobila počet obyvatel v ZSJ U Nisy-sever.
V letech 2011–2021 vzrostl počet obyvatel ve všech ZSJ s výjimkou ZSJ Nádraží. Počet seniorů v celé městské části zůstal téměř beze změny (+15 osob), zatímco počet ekonomicky aktivních obyvatel vzrostl o 819 osob (+34,9 %) a počet dětí o 177 osob (+27,3 %). Demografický vývoj naznačuje rostoucí atraktivitu lokality zejména pro pracující a rodiny s dětmi.

Při uvažované kapacitě části stávající a potenciálu nové výstavby uvažujeme s navýšením až 8600 m² CUP pro bydlení, to je cca 140 bytů při průměrné velikosti CUP jednoho bytu 60 m². Řešené území má potenciál až 1200 m² ploch pro komerční využití či občanskou vybavenost. Je tu velký potenciál rozvoje živého městského parteru s vazbami na veřejná prostranství, podporující setkávání lidí a sociální interakce.

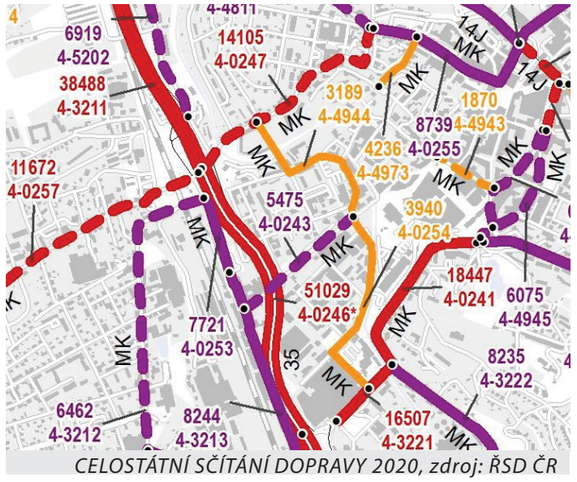
- odhad možného nárůstu počtu obyvatel dle rozvojových variant

Podle Sčítání lidu, domů a bytů 2021 žilo v městské části Liberec III – Jeřáb 5 657 obyvatel. Plánovaná výstavba přibližně 140 bytových jednotek povede k dalšímu nárůstu počtu obyvatel. Vzhledem k tomu, že není známa přesná skladba bytů, byl přírůstek obyvatel odhadnut několika metodami vycházejícími z údajů Sčítání lidu 2021, aktuální fertility a zkušeností z obdobných developerských projektů.
Použity byly čtyři výpočetní metody: podle průměrného počtu členů domácnosti (2,3 osoby na domácnost), podle předpokládaného podílu bytů pro jednotlivce a rodiny, podle aktuální míry fertility a podle skutečného vývoje v ZSJ U Nisy-sever po realizaci projektu Rezidence Nábřeží. Výpočet založený na průměrném počtu členů domácnosti odhaduje přírůstek na 322 obyvatel.

Jednotlivé metody odhadují nárůst počtu obyvatel v rozmezí 288–356 osob. Za nejvěrohodnější je považován odhad vycházející z projektu Rezidence Nábřeží, který je svou velikostí i charakterem srovnatelný s posuzovaným záměrem. V této lokalitě vedla výstavba 69 nových bytů k nárůstu počtu obyvatel o 174 osob. Oproti metodám založeným na celostátních či krajských průměrech lépe zohledňuje specifickou strukturu obyvatel nových developerských projektů, které jsou atraktivní především pro ekonomicky aktivní obyvatele a rodiny s dětmi. Výsledný očekávaný přírůstek obyvatel se proto pohybuje přibližně kolem 300–350 osob.

METODA	PO při ZRB 50 %	PO při ZRB 66 %
Průměrný počet obyvatel na byt dle ZSJ U Nisy-sever	353	
Fertilita	302	356
Průměrná velikost úplné rodiny	288	337
Průměrný počet členů domácnosti	322	

TAB.:1 POROVNÁNÍ PŘÍRŮSTKU OBYVATEL DLE JEDNOTLIVÝCH METOD



CELOSTÁTNÍ SČÍTÁNÍ DOPRAVY 2020, zdroj: ŘSD ČR

- zhodnocení potřeb obyvatel v návaznosti na navýšení kapacity území

Služby
Přistěhování zhruba 350 osob by pro městskou část Liberec III - Jeřáb znamenalo zvýšení počtu obyvatel na cca 6 000 obyvatel, což je přírůstek o 6,2 % vzhledem k aktuálnímu počtu obyvatel. V ZSJ Pod nádražím by šlo o zvýšení počtu obyvatel na cca 2 060 obyvatel, což představuje nárůst o 20,5 %. Pro samotnou čtvrť tedy nepůjde o příliš významný nárůst, lokálně však tato změna bude významnější. Pozitivně se tato změna může projevit v oblasti místních služeb.
ZSJ Pod nádražím je v současnosti dobře vybavena službami občanské vybavenosti i komerčními službami, nicméně z pohledu sociální struktury obyvatelstva tato čtvrť patří spíše mírně podprůměrné – jedná se o panelové sídliště ze 60. let 20. století, které z pohledu cen nemovitostí patří mezi levnější lokality v Liberci, což i předznamenává místní sociální strukturu. Naopak výstavba nových bytových domů přivede do městské části obyvatele s relativně vyššími příjmy, neboť jen ti si budou moci takové bydlení dovolit. Lidé s vyššími příjmy pak vyhledávají služby vyšší kvality, které v této oblasti doposud nejsou příliš zastoupeny. To by mohlo znamenat urychlení pozitivní revitalizace lokality Na Rybníčku, která patří v Liberci mezi relativně problematické, a v jejím okolí.
Vzhledem k blízkosti centra Liberce, které je nadstandardně vybaveno veškerými službami, neboť je využívá velká část obyvatel města, lze očekávat jen minimální dopady výstavby v lokalitě Františkovská na služby v okolí.

Doprava
Pokud vynásobíme očekávaný přírůstek 350 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 201 automobilů. Celkový počet automobilů však může být o něco vyšší, neboť nové byty budou kupovat lidé s vyššími příjmy, kteří obvykle vlastní větší počet vozidel, než běžná populace. Přesto by jejich počet neměl přesáhnout 300.
Pokud jde o napojení studované lokality na silniční síť v okolí, stěžejním spojením jsou silnice Metelkova a Jungmannova, neboť skrze ty se lze dostat na páteřní komunikaci I/35. Krizovými místy jsou okružní křižovatka Jungmannova-Metelkova-Šafaříkova a mimoúrovňová křižovatka Švermova-I/35, kde v dopravní špičce dochází ke kongescím. Mimo dopravní špičky však bývá průjezd bezproblémový. Průměrné denní intenzity vozidel za 24 hodin (viz mapa). Na Jungmannově jde o 14 105 vozidel denně, na Metelkově o 3 189 vozidel denně.

Podle předběžných výsledků sčítání dopravy z roku 2025 (pro které zatím neexistují mapy) je průměrná denní intenzita vozidel na Jungmannově 12 215 a na Metelkově 4 460. V případě nárůstu počtu vozidel o 200 – 300 je zátěž pro Jungmannovu ulici v řádu 1,5 – 2,5 %, v případě Metelkovy ulice jde o 4,5 – 9,5 %. Zatímco nárůst dopravní zátěže na Jungmannově je téměř zanedbatelný, u Metelkovy ulice je již znatelný, nicméně tato komunikace patří mezi prakticky bezproblémové díky nízkým hodnotám průměrné denní intenzity dopravy.
U developerských projektů se často řeší zátěž na veřejnou dopravu, nicméně vzhledem k centrální poloze studovaného území, kdy v docházkové vzdálenosti se nachází většina centra města a velmi blízko jsou frekventované zastávky Rybníček (500 m) a Fügnerova (750 – 800 m), lze konstatovat, že nová výstavba prakticky žádnou zátěž pro veřejnou dopravu nepředstavuje.

- věková skladba, specifické potřeby různých skupin (senioři, děti, mladé rodiny)

Základní a mateřské školy
V důsledku poklesu porodnosti, který začal v roce 2022, se očekává snižování počtu dětí v mateřských i základních školách. Mateřské školy již nyní nejsou plně vytíženy a od roku 2028 se obdobný vývoj předpokládá také u základních škol. Nová výstavba může tento trend částečně kompenzovat a přispět ke stabilizaci naplněnosti místních škol.
Odhady založené na míře fertility a zkušenostech z projektu Rezidence Nábřeží předpokládají přírůstek přibližně 90–100 dětí (optimistická varianta 92–123 dětí). Metoda vycházející z obdobného projektu v ZSJ U Nisy-sever je považována za realističtější – zde připadalo 43 dětí na 69 nových bytů, tedy v průměru 0,62 dítěte na byt. Očekávaný nárůst dětí by neměl představovat významnou zátěž pro školskou infrastrukturu, a to i díky dostatečným kapacitám základních škol v Liberci. Ve školním roce 2024/25 činila jejich obsazenost 9 202 žáků z celkové kapacity 10 466 míst (88 %).

Zařízení pro seniory
Přestože stárnutí populace bude v následujících desetiletích zvyšovat poptávku po pobytových sociálních službách, plánovaný projekt nebude mít v krátkodobém horizontu na tuto oblast významný dopad. Odhad vycházející ze zkušeností z projektu Rezidence Nábřeží ukazuje průměr 0,12 seniora na byt (8 seniorů na 69 bytů), což je výrazně méně než odpovídá celostátnímu věkovému průměru. Z předpokládaných přibližně 350 nových obyvatel se proto očekává pouze nízký počet seniorů, protože nové byty budou pravděpodobně obsazeny převážně ekonomicky aktivními obyvateli a rodinami. Významnější dopady na služby pro seniory lze očekávat až v dlouhodobém horizontu.

Mladé rodiny
Z dostupných dat vyplývá, že území Liberec III–Jeřáb je v posledním desetiletí atraktivní především pro ekonomicky aktivní obyvatele a rodiny s dětmi. Mezi lety 2011 a 2021 zde vzrostl počet obyvatel zejména ve skupinách pracujících a dětí, zatímco počet seniorů v postproduktivním věku zůstával v zásadě stabilní. Tento vývoj je důležitý i pro interpretaci očekávaných dopadů projektu. Nové byty v centrální poloze města budou s vysokou pravděpodobností přitahovat především ekonomicky aktivní domácnosti, mladší páry a rodiny s dětmi, nikoliv primárně seniory. Tento předpoklad podporují také zkušenosti z nedaleké ZSJ U Nisy–sever, kde realizace projektu Rezidence Nábřeží vedla k výraznému nárůstu počtu obyvatel i dětí, zatímco počet seniorů vzrostl pouze nepatrně.

Z provedených analýz vyplývá, že území Liberec III-Jeřáb je v posledním desetiletí atraktivní zejména pro pracující obyvatele a rodiny s dětmi. Mezi roky 2011 a 2021 zde došlo k růstu počtu obyvatel, přičemž nejvýraznější nárůst byl zaznamenán u pracujících osob a dětí, zatímco počet seniorů v postproduktivním věku v zásadě stagnoval. Tento trend je důležitý i pro interpretaci očekávaných dopadů nové výstavby. Lze předpokládat, že nové byty v centrální poloze města budou atraktivní především pro ekonomicky aktivní domácnosti, mladší páry a rodiny s dětmi, nikoli primárně pro seniory. Tomu odpovídá také zkušenost z nedaleké ZSJ U Nisy-sever, kde realizace projektu Rezidence Nábřeží vedla k výraznému nárůstu počtu obyvatel i dětí, avšak pouze k velmi mírnému nárůstu počtu seniorů.
Z hlediska občanské vybavenosti nepředstavuje plánovaná výstavba zásadní riziko přetížení místních služeb. Lokalita se nachází ve velmi výhodné centrální poloze, v docházkové vzdálenosti od centra města, terminálu městské hromadné dopravy, autobusového i vlakového nádraží. V jejím okolí se zároveň nachází široká nabídka základních i komerčních služeb. Lze proto očekávat, že většina nově příchozích obyvatel bude přirozeně využívat již existující vybavenost širšího centra Liberce. Nová výstavba však může mít pozitivní dopad na kvalitu a strukturu služeb v nejbližším okolí, zejména v lokalitě Na Rybníčku a navazujících částech čtvrti, kde může vyšší kupní síla nových obyvatel podpořit vznik kvalitnějších obchodů, stravovacích zařízení a dalších služeb.

A.4 Veřejná infrastruktura

- současný stav technické infrastruktury (vodovod, kanalizace, elektro, plyn, data)

V řešené lokalitě se nachází většina sítí technické infrastruktury, které umožní napojení uvažované zástavby.
Kanalizace: DN<500, čerpací stanice odpadních vod (u mostu v ul. Orlí - technologické zařízení, limita!)
Vodovodní řad: DN<500 (100-110) /SČVK/
Elektrizační soustava: podzemní vedení NN do 1 kV, VN do 35 kV, energetické zařízení - trafostanice do 52 kV
/ČEZ Distribuce/
Teplo: podzemní, nadzemní horkovod vč. komunikačního kabelu /Teplárna Liberec/
Plyn: plynovod NTL /GasNet/
Komunikační vedení: podzemní optické a kabelové trasy, mikrovlnné a radioreléové spoje /Telco Infrastructure, Vodafone, T-Mobile, CETIN, CRA/
Veřejné osvětlení: /Statutární město Liberec/

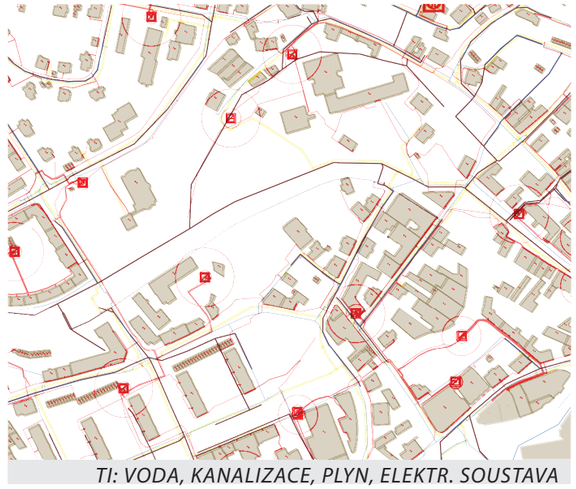
- potřeby doplnění, kapacitní nedostatky, napojení na nadřazené systémy

Obecně bude v řešeném území nutné upravit stávající trasy některých sítí TI. Zejména v ulici U Vody bude potřeba vybudovat prodloužení kanalizačního řadu. Zde se nabízí celková rekonstrukce a koordinace vedení TI (voda, kanalizace, elektro, plyn, VO). V řešeném území předpokládáme také dílčí přeložky vedení elektro a teplovodu.
Základní bilance technické infrastruktury bude posuzována na základě následujících vstupních údajů:

POTŘEBA PITNÉ VODY
specifická potřeba pitné vody pro obyvatele q_o: 150 $l.os^{-1}.d^{-1}$
specifická potřeba pitné vody pro zaměstnance q_z: 60 $l.os^{-1}.d^{-1}$
součinitel denní nerovnoměrnosti kd: 1,29
součinitel hodinové nerovnoměrnost kh: 2,3
specifické množství splaškových vod - obyvatel: 230 $l.os^{-1}.d^{-1}$
specifická množství splaškových vod - zaměstnanec: 80 l.os-1.d^{-1}
součinitel hodinové nerovnoměrnosti: 2,3
intenzita návrhového deště t10: i = 160 $l.s^{-1}.ha^{-1}$

Průměrná denní potřeba vody Q_p
$Q_p = q_o . N_o + q_z . N_z$
Maximální denní potřeba vody Q_m
$Q_m = k_d . Q_p$ Maximální hodinová potřeba vody Q_h
$Q_h = (Q_m . k_h)/ 24$

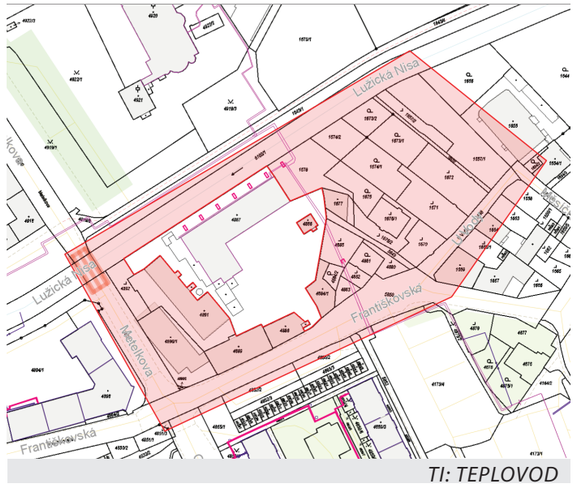
ODTOK SRÁŽKOVÝCH A SPLAŠKOVÝCH VOD
Odtokové množství srážkových vod Q_D
$Q_D = S.\Psi.i$
kde: S odvodňovaná plocha Ψ ha]; Ψ součinitel odtoku
Odtokové množství splaškových vod Q_D
$Q_o = (q_o \times N_o) /17900$
kde: Q_o denní průtok splašků od trvale žijících obyvatel [l/s]
N_o počet připojených trvale žijících obyvatel
q_o spec. spotř. obyvatel, konstatntí pro celou síť [l/ob.den] pro výhledový stav hodnota 190 l/EO.den (spoř. vody 160l/EO.den a specifické množství balastních vod 30l/EO.den


TI: VODA, KANALIZACE, PLYN, ELEKTR. SOUSTAVA

POTŘEBA TEPLA
Hodnota hodinové potřeby tepla G_h se skládá ze tří složek:
$G_h = G_{VYT} + G_{VET} + G_{TV}$ kde:
G_{VYT} – potřeba tepla pro vytápění
G_{VET} – potřeba tepla pro větrání
G_{TV} – potřeba tepla pro ohřev teplé vody $G_{VYT} = V * q_0 * \Delta t$ kde:
objem vytápěného prostoru V = HPP. * vp 0,8 (je počítáno s 80% vytápěného prostoru z celkového obestavěného prostoru)
q_0 je tepelná charakteristika budov (uvažováno průměrně q_0 = 0,5 W . m^{-3} . K^{-1})

Δt je rozdíl výpočtových teplot (vnitřní tis = 20°C a venkovní tes = -12°C) $G_{VET} = 0,34 * VV * \Delta t$, kde:
množství přiváděného vzduchu VV = 0,8 * HPP * v_p * n_V
n_V – intenzita výměny vzduchu je uvažována průměrnými hodnotami:
n_V = 0,5 pro obytné objekty
n_V = 1,0…pro ostatní
Δt – rozdíl výpočtových teplot (tis – tes) …. tis = 20°C, tes = -5°C
číslo 0,34 udává součin průměrných hodnot hustoty vzduchu při teplotě tis a měrné tepelné kapacity vzduchu při teplotě tis
$G_{TV} = ((NO * 50 + NZ * 15) / 24) k_d . k_h . c_w . \Delta t$, kde:
c_w – měrná tepelná kapacita vody c_w = 4,186 kJ/kg.k=1,163 Wh/kg.K
Δt – rozdíl teplot teplé a studené vody $t_{TV} - t_{SV}$ [0C]... (t_{TV} = 55 oC, t_{SV} = 10 oC)
specifická potřeba teplé vody pro obyvatele: 50 l . os^{-1} . d^{-1}
specifická potřeba teplé vody pro zaměstnance: 15 l . os^{-1} . d^{-1}

ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM
bilance vychází z bilančních nároků na potřebu tepla
H_S = 10,5 kW/m^3 objemové spalné teplo zemního plynu
η = 0,85 účinnost Instalovaný příkon:
bytová jednotka (vč. domovní režie, VO): 5,5 kW/b.j.
rodinný dům (vč. VO) 17 kW/RD
komerční (neobytná) HPP (vč. VO) 0,04 kW/m^2
soudobost u obytné zástavby 0,3
soudobost u komerce a vybavenosti 0,5



TI: TEPLOVOD

- školství, zdravotnictví, sociální služby – stávající kapacity a potřeba rozšíření

V lokalitě řešeného území se nachází ZŠ a MŠ Barvířská, další základní škola v ulici U Soudu, mateřské školy v ulicích Truhlářská, Oldřichova, Matoušova, a v ulici 1. máje (Palác Centrum). Nová MŠ je navržena i v rámci ÚS Papírák 2030.
Základní zdravotní péče je dostupná v Liberecké poliklinice v ul. Papírová, a množstvím lékáren v docházkové vzdálenosti (Soukenné náměstí, ul. Pražská, OC Fórum). Sociální služby jsou v lokalitě zajištěny několika provozovateli. Pečovatelské služby: Rezidence Rosa - ul. U Nisy, Diakonie Beránek - 1. máje; speciální pedagogika: Centrum LIRA - ul. Matoušova. V širším okolí se nachází další sociální služby typu azylový dům, Člověk v Tísni apod.). Z demografické a sociální analýzy vyplývá, že kapacity jsou dostačující.

- sportovní a volnočasová vybavenost

Sportovní a volnočasovou vybavenost zajišťují skatepark na pravém břehu Lužické Nisy. V areálu ZŠ Barvířská se nachází víceúčelové sportovní hřiště s umělou trávou, toto hřiště je využíváno především pro potřeby školy a sportovních kluby, stabilní otevírací doba pro veřejnost není stanovena. V ul. Oldřichova se nachází venkovní posilovna - workoutové hřiště. Dále se v těsné blízkosti ŘÚ nachází v ul. Na Rybníčku Jump aréna (trampolíny), v ul. Hrazená je veřejně přístupná horolezecká stěna (Šutr). Dále se v okolí nachází několik posiloven, welness a sauny.

- zhodnocení potřeby návrhu veřejné infrastruktury v návaznosti na demografický rozvoj (např. nedostatek míst v mateřských školách, kapacitní nedostatky v technické infrastruktuře apod.)

Podrobně popsáno v kapitole 3.3 Demografická a sociální analýza, ze které vyplývá, že v návaznosti na demografický rozvoj i předpoklad sociální skladby obyvatel jsou kapacity školních a předškolních zařízení dostatečné.
Ze zjištěných informací od správců TI nepředpokládáme kapacitní nedostatky v technické infrastruktuře. V území se nachází technická infrastruktura dimenzovaná pro průmyslový provoz, pouze v ulici U Vody je nutné prodloužit trasu vedení kanalizace.

A.5 Dopravní řešení a mobilita

- struktura dopravní obslužnosti a návaznost na dopravní systém města
- pěší a cyklistická prostupnost, bezbariérovost

Dopravní obslužnost řešeného území je zajištěna bezprostřední vazbou na silnici I./35 a dále na městský systém místních komunikací ul. Jungmanova, Truhlářská, resp. Františkovská, Na Rybníčku. Zde je plánovaný parkovací dům pro lokalitu Papírák 2030 a vnitřní trasa směrem do centra ulicí Orlí prodloužením za Linserkou do ulice U Lomu.

Dalším dopravním záměrem je prodloužení ul. Myslivecká (viz ÚAP, ÚP), tato úprava by měla charakter průjezdné obslužné komunikace pro ZŠ Barvířská, budovy v Myslivecké a bývalá kostel Sv. Máří Magdaleny. Toto prodloužení by byla hlavně významná pěší trasa, která by výrazně zlepšila průchodnost širšího území v centru města.
Řešené území má jedinečný potenciál v propojení pravého břehu Lužické Nisy, po kterém vede cyklostezka, (škola, hřiště, skatepark, park) s dolním centrem.
V souladu se strategickými dokumenty: Plánem udržitelné městské mobility Liberec – Jablonec nad Nisou, Plánem rozvoje cyklodopravy Liberec – Jablonec nad Nisou na období 2017-2023, chceme v této lokalitě podpořit snižovaní zátěže IAD (řešené území je pro IAD dobře přístupné bez nutnosti průjezdu městem), a přispět k lepšímu propojení kulturních a sportovně rekreačních aktivit města sítí doplňkových cyklistických tras s využitím vedlejších a bezmotorových komunikací.

- kvalita a kapacita MHD, prověřit dostupnost zastávek

Z hlediska MHD dle SUMP 2017-2023 cit: „Konkurenci automobilů podporuje v Liberci snadné parkování v centru a málo omezená průjezdnost centrem“. V této lokalitě dojde s dokončením 2. a 3. etapy ÚS Papírák 2030 ke změně dopravního režimu IAD směrem k jejímu omezení a zklidnění. Současně by mělo dojít k vybudování nové autobusové zastávky v ul. Barvířské. Řešené území je v současné době obslouženo systémem zastávek MHD. V docházkové vzdálenosti do 5 min. se nachází zastávka Rybníček (tram 2, 3, 5, 11) a zastávka Jungmannova (bus 36 - pouze školní spoj), termínál MHD a HD Fügnerova je v docházkové vzdálenosti 10 min., stejně tak vlakové a autobusové nádraží.

- parkování, zklidnění dopravy, bezpečnost

V těsném sousedství řešeného území je parkování řešeno jednak na placených parkovištích v ul. Orlí (15+11 stání) a Františkovská (12 stání), jednak na vlastních pozemcích a neorganizovaně v ul. Měsíčná, U Vody. Na křižovatce Orlí - Františkovská - Na Rybníčku je řešen projekt Parkovacího domu (související záměr města s ÚS Papírák 2030).
Řešené území umožňuje díky napojení na stávající dopravní systém města a geomorfologii terénu řešit na vlastním pozemku. Vytipovaná část ŘÚ pro parkování v klidu je při jižní hranici s ul. U Vody, Františkovská a Metelkova v úrovni 1. PP. Při řešení dopravy v klidu bude nutné zohlednit, že stávající budovy areálu Preciosy, se nacházejí v záplavovém území a jejich typologie a konstrukční systém neumožňují přestavbu, která by dokázala efektivně využít spodní podlaží pro parkování OA. To hlavně v případu stavby 5podlažní etážovky, která po rekonstrukci může nabídnout až 2300 m^2 CUP pro bydlení (tj. cca 38 bytů), zatěžuje řešené území ve smyslu potřeby řešit dostatečnou kapacitu parkovacích míst v rámci nové výstavby i pro budovy stávající.
Při výpočtech požadovaných kapacit odhadujeme potenciál výstavby na cca 110-140 stání OA (pro bydlení i komerční jednotky). ÚP ukládá svým koeficientem 1 stání na 60 m^2 CUP pro bydlení při uvažovaná výstavbě 8500 m^2 CUP cca 140 stání, k tomu cca 23 krátkodobých stání pro komerci a služby. I vzhledem k velmi dobré občanské vybavenosti lokality a rozvinuté i plánované síti pěších a cyklistických tras, se nám jeví jako vhodné v řešeném území snížit koeficient pro parkování na hodnoty dané Vyhláškou č. 146/2024 Sb. s počtem 1 stání na 120 m^2 CUP. Při takové kalkulaci parkovacích míst se dostaneme na potřebu cca 70 stání pro rezidenty a 23 krátkodobých stání. To umožní jak nabídnout různou škálu standardu bydlení (dle počtu garantovaných parkovacích stání), i efektivní zahuštění zástavby v intravilánu města bez zbytečně nadměrné dopravní zátěže.
Z pohledu dopravní bezpečnosti se jedná o lokalitu se stabilizovaným dopravním řešením. Prověřeno bylo napojení centrální části ŘÚ (naproti Parkovacímu domu Papírák 2030) v místě stávajícího parkoviště v ul. Františkovská a vjezdu do bývalého výrobního areálu a vjezd u mostu v ul. Metelkova (viz samostatná příloha). Tyto napojovací body jsou v místech s dobrými rozhledovými poměry, a navrhujeme s nimi pracovat pro dopravní obslužnost území pro rezidenty i přístup vozidel HZS.
V ul. Františkovská by ke zvýšení bezpečnosti pomohlo doplnění uliční čáry, a úprava uličního profilu. V ulicích Měsíčná, U Vody, ale i Metelkova lze uvažovat o změně uličního profilu, aby zde vznikla nová krátkodobá parkovací místa (podélná stání) se zelenými pásy s výsadbou zeleně.

- identifikace bariér v území – zejména neprostupnost, fyzické překážky bránící plynulému pohybu pěších a cyklistů, prostupnost pro pěší podél přírodních prvků (např. vodních toků)

Bariérou v území je v současné době především oplocení bývalého výrobního areálu Preciosy a oplocení soukromých pozemků. I samotná zahuštěná zástavba industriálními a skladovými budovami. Po celé délce severní hranice ŘÚ tvoří neprostupnou bariéru také vyzděné koryto Lužické Nisy. Ve východní části řešeného území je potom překážkou bránící prostupnosti území oplocení soukromých pozemků (zahrady) či režim jejich užívání (družina ZŠ).
Na nedotknutelnost soukromých pozemků a bariéry v podobě jejich oplocení narážíme z pohledu prostupnosti pro pěší a cyklistickou dopravu také v severní části širší lokality (kostel Sv. Maří Magdaleny, ul. Myslivecká, ZŠ Barvířská). Další bariérou je umístění nádob na tříděný odpad v prostoru cyklotrasy 20 u mostu v ul. Metelkova.

A.6 Veřejná prostranství a modro-zelená infrastruktura

- stávající veřejná prostranství (místa setkávání) a jejich využití, návaznost na zeleň

V okolí se nachází několik veřejných prostranství, podél řeky je to městský skatepark, a prostranství před ZŠ Barvířskou, na které navazují ul. Barvířská a Široká s Resslovým parkem, a navazující území Papírového náměstí. Veřejně přístupná zeleň v okolí se nachází v ul. Oldřichova a Na Humnech (panelové sídliště) a podél toku řeky v ul. Okružní. Zahrada u kostela sv. Máří Magdaleny je oplocena, není veřejně přístupná. Stejně tak i zahrady, z velké části zarostlé nálety, v ŘÚ.

- stávající hodnotné prvky MZI, hodnotné vzrostlé stromy

V řešeném území se nachází několik zdravých vzrostlých stromů (jasan, lípa). V rámci dendrologického průzkumu byly vytipovány perspektivní stromy, které budou zachovány a zohledněny v navrhovaném řešení. V části území při levém břehu Lužické Nisy doporučujeme pracovat se stávajícími soliterními stromy a s parkovou úpravou včetně vybudování zasakovacích průlehů. Vyjma stávajících zelených ploch v ŘÚ nejsou žádné významné prvky MZI.

- klimatická funkce – výskyt tepelného ostrova, stínění, orientace vůči větru

Převládající vítr směřuje nejčastěji od západu až jihozápadu. V řešeném území prakticky v ose řeky proti směru jejímu toku. ŘÚ má již historicky potvrzené schéma „spodní strany u řeky, horní do města“. Ale právě to umožňuje udržet v této části hodnotnou zeleň, a potenciál vytvoření prostupného zeleného pásu, v návaznosti na zahradu bývalého kláštera kapucínů a dále tok Lužické Nisy. Opět nutná vůle a spolupráce s vlastníky soukromých pozemků, případně řešení majetkoprávních vztahů (směna/odkup). Střechy nově navrhovaných budov budou koncipovány primárně jako zelené.

- systém hospodaření s dešťovou vodou, výskyt povrchového odtoku a sucha

Území se nachází v meandru Lužické Nisy, kde podloží převážné části území tvoří nivní sediment (hlína, písek, štěrk), v západní části ŘÚ sprašová hlína s příměsi křemene. V řešeném území jsou vhodné podmínky pro zasakování a proto bude prioritou navrhovaného řešení důraz na budování prvků MZI v souladu s Manuálem veřejných prostranství pro město Liberec (KAM), Modrozelená infrastruktura. Odvodnění zpevněný ploch může být řešeno systémem retence a hospodaření s dešťovou vodou a jejím řízeným zasakováním. Dešťové vody ze zpevněných ploch by měly být svedeny do průlehů či retenčních nádrží.
Stávající objekty jsou napojené na jednotnou kanalizaci, není vyloučen ani povrchový odvod části dešťových vod přímo do koryta řeky (dům v Orlí p.p.č. 1645).

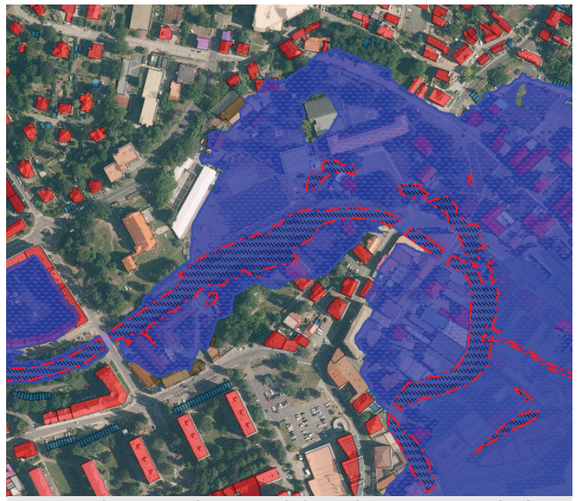


ÚAP: TO GEOLOGIE A PŮDNÍ FOND

A.7 Limity, rizika a regulativy

- právní a technické limity využití území (ochranná pásma, hluk, zejména záplavové území Q100 a aktivní záplavová zóna, která ovlivňuje možnosti rozvoje a zástavby)

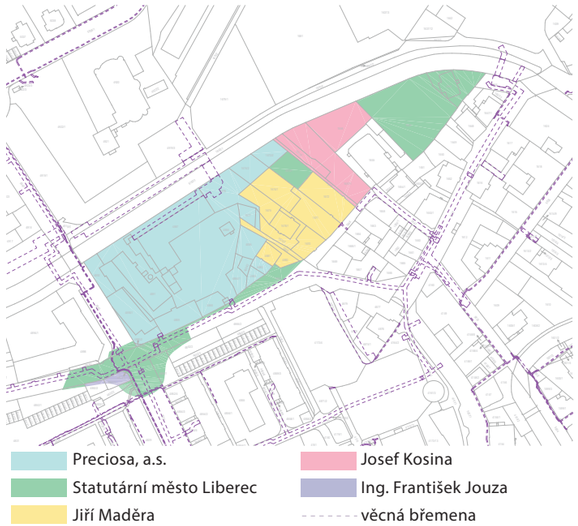
Zásadním limitem řešeného území je aktivní záplavová zóna a úroveň hladiny Q100. Ta zásadně omezuje jak využití 1.NP stávajících budov ve spodní části areálu Preciosy, tak i možnosti dalšího stavebního rozvoje na převážné části ŘÚ. Z pohledu správce toku (Povodí Labe) je zásadní zachování minimálního průtočného profilu koryta řeky.
V řešeném území a jeho okolí se nachází ochranná pásma vedení sítí TI.
Z pohledu hlukové zátěže se ŘÚ nachází převážně v pásmu s nízkou hlukovou zátěží (50-59 dB), pouze podél městských komunikací v ul. Františkovská, Metelkova se přes den hodnoty hlukové zátěže dostávají ke středním hodnotám (65-75 dB).



ÚAP: TO ZÁPLAVOVÁ ÚZEMÍ Q100, AKTIVNÍ ZÓNA

- majetkoprávní vztahy – vlastnická struktura pozemků

Majetkoprávní vztahy jsou takové, že jednotlivé parcely, které vycházejí z původní historické zástavby, jsou spojeny do větších souvislých ploch vlastněných soukromými vlastníky (právnické osoby, soukromé osoby) a Statutárním městem Liberec. Některé pozemky jsou dotčeny věcným břemenem (sítě TI). Vlastníkem navazujícího koryta Lužické Nisy je Česká republika (Povodí Labe). V centrální části ŘÚ jsou současné hranice pozemkových parcel poměrně členité. Pro další využití bude vhodné udělat návrh nové parcelace. Směny a odkupy částí pozemků budou klíčové i podél ulic U Vody, Františkovská, Metelkova.



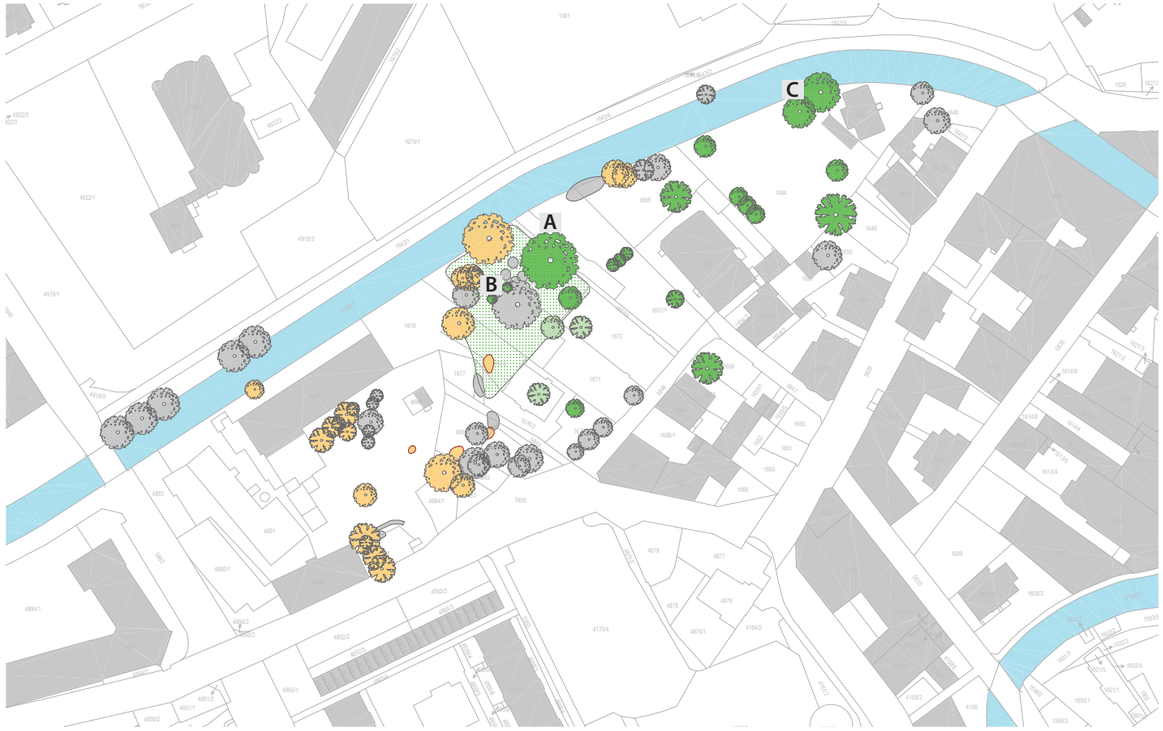
ANALÝZA: MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY, VĚCNÁ BŘEMENA

- rizika (kontaminace, ohrožení klimatem,...)

Řešené území není zasaženo kontaminací vody či půdy související s předchozí výrobou nebo skladováním materiálů. Riziko ohrožení klimatem související s lidskou činností lze v ŘÚ snižovat jednak doporučením a podporou snižování IAD, snižováním emisí CO_2 a skleníkových plynů, přípravou území na elektromobilitu, jednak rozvojem enviromentálních opatření, která budou podporovat zadržování a zasakování vody v krajině (prvky MZI). Dále rozšiřováním zelených pásů a stromořadí zmírňujících účinky přímého dopadu slunečních paprsků (přehřívání městských povrchů) a podporujících pozvolné odpařování vody a biodiverzitu.

- vazba na územní plán

V převážné části plochy P.1-50 územního plánu jsou koeficienty ploch i výškové hladiny zástavby dostatečné (SC.4-40-30-m), avšak v nároží křižovatky Metelkova x Františkovská neodpovídá výšková regulace ÚP okolní zástavbě, kde je regulativ BU.8-30-40-s. To z urbanistického hlediska omezuje dotvoření této křižovatky v adekvátním měřítku. Pro realizaci výstavby nejsou limity současného ÚP zásadní překážkou, ale pro efektivní využití území a realizaci adekvátní velikosti hmot ve vztahu k okolní zástavbě by bylo vhodné vyvolat změnu ÚP. Na ploše P.1-84 (ZP) se nachází stávající městský nájemní dům, který doporučujeme zachovat.
Vzhledem k lokalitě, ve které se ŘÚ nachází, dobré dopravní dostupnosti i občanské vybavenosti se jeví nároky ÚP na řešení dopravy v klidu jako zbytečně vysoké. Z výše zmíněných důvodů doporučujeme v ŘÚ snížit nároky na dopravu v klidu na hodnoty požadované vyhláškou č. 146/2024 Sb. o požadavcích na výstavbu.



stromy L/J, keře

neperspektivní / perspektivní / kácení / keře / invazní

ANALÝZA: DENDROLOGICKÝ PRŮZKUM



20 FRAXINUS EXCELSIOR



16 QUERCUS ROBUR



23, 22 TILIA CORDATA

FOTO: DENDROLOGICKÝ PRŮZKUM - VYBRANÉ DŘEVINY (ČÁST)

Koncepční schémata

Schéma: Současná zástavba

řešené území

stávající budovy

Schéma: Záplavové území

řešené území

hladina Q100

aktivní zóna Q100

Schéma: Zásadní záměry dle ÚP a ÚS Papírák 2030

řešené území

Papírák 2030 - parkovací domy

navrhované místní komunikace

založení biokoridoru

DOP. KOMUNIKACE

DOP. KOMUNIKACE

P

ŽP-BIOKORIDOR

P

Problémový výkres, schéma:
Současný stav

řešené území

místní komunikace (základní osnova)

pěší zóna

cyklotrasa 20

hlavní pěší trasy (bez IAD)

bariéry, oplocení

kritická místa

CYKLOTRASA 20

P

P

P

P

Problémový výkres, schéma:
Koncept - rozvojový potenciál

řešené území

Papírák 2030

místní komunikace (základní osnova)

pěší / sdílená zóna

cyklotrasa 20

cyklotrasa návrh (varianty)

cyklotrasa návrh Papírák 2030

hlavní pěší trasy (bez IAD)

hlavní pěší trasy návrh

autobusová zastávka Papírák 2030

autobusová zastávka - posílení spojů

CYKLOTRASA 20

P

Navrhované demolice v areálu Preciosa, a. s. - zdůvodnění

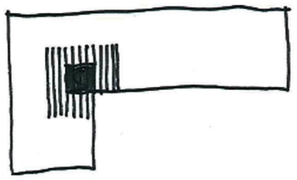
Současná velmi těsná zástavba výrobními objekty bývalého průmyslového areálu značně omezuje další využití území, navíc ani nesplňuje požadavky na odstupy, proslunění a průchodnost území. Z toho důvodu navrhujeme k demolici většinu skladových a provozních budov v areálu vyjma administrativní budovy v ulici Františkovská a převážné části 5podlažní výrobní budovy.

Podrobnou analýzou areálu a dispozice 5podlažní budovy, tzv. Etážovky jsme došli k závěru, že její adaptace pro účely nového využití - bydlení je ve stávající podobě velmi obtížná. Budova byla navržena a postavena jako výrobní objekt s volnou halovou dispozicí výrobních pater s nosnými sloupy ve středové podélné ose. K této části byl postaven u jižní(!) strany trakt s nákladním výtahem, hlavním schodištěm šířky ramene 2,6 m, toaletami a šatnami pro zaměstnance. Tomu odpovídá také řešení fasády: malá úzká okna, v části schodiště nenavazující na úroveň podlaží (mezipodesty). Takto dimenzované schodiště je vhodné pro nárazový pohyb většího množství pracovníků na začátku a konci směny, ne však pro bytový dům.
Pro ekonomické i hygienické uspořádání dispozice bytového domu chceme vložit do stávající dispozice v konstrukční osnově nosných sloupů dvě samostatné vertikální komunikace. Adaptace jižního traktu pro využití bydlení by se neobešla bez nadměrných zásahů do konstrukčního systému a fasád budovy (umístění a velikost oken atd.). Navíc toto uspořádání do L vytváří v centrální části hlubokou, obtížně prosvětlenou a prosluněnou část dispozice. Budova není památkově chráněna. Z těchto důvodů navrhujeme část jižního traktu se schodištěm k demolici, a vytvoření nové štítové stěny, na které se uplatní použití cihel z demolované části stavby formou pohledového režného zdiva.

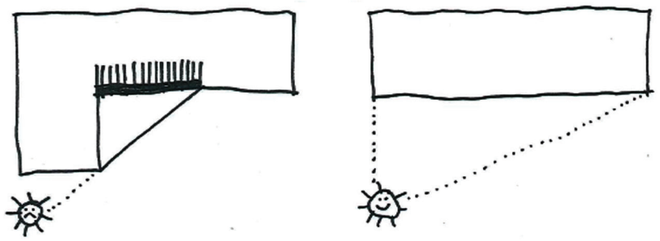
DISPOZICE

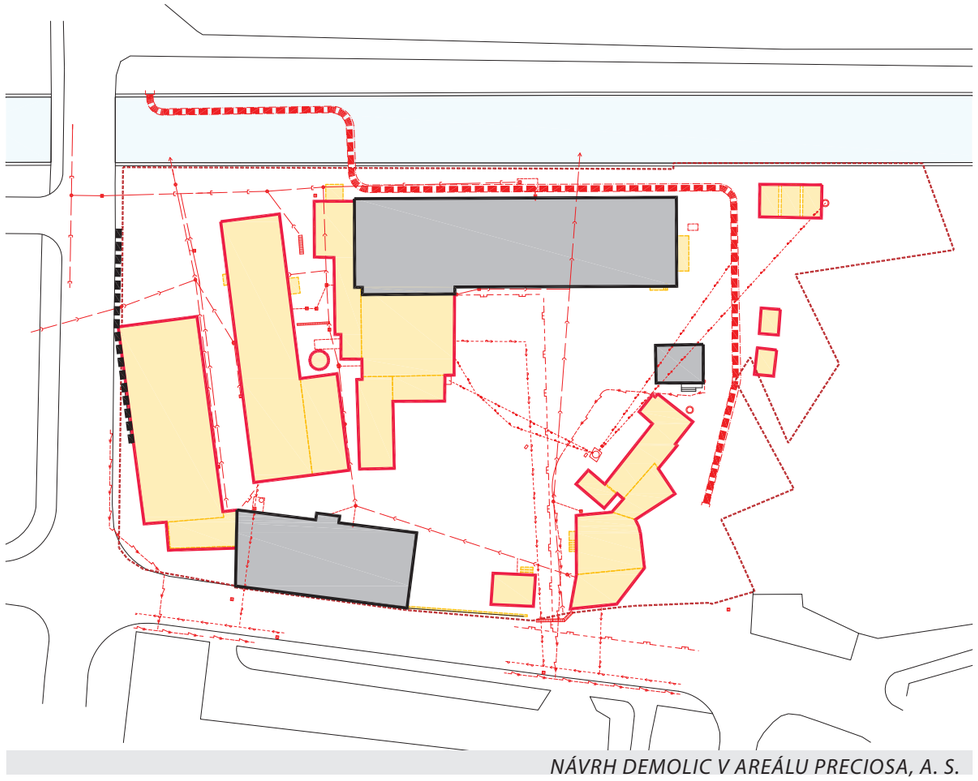


OSVĚTLENÍ



OSLUNĚNÍ

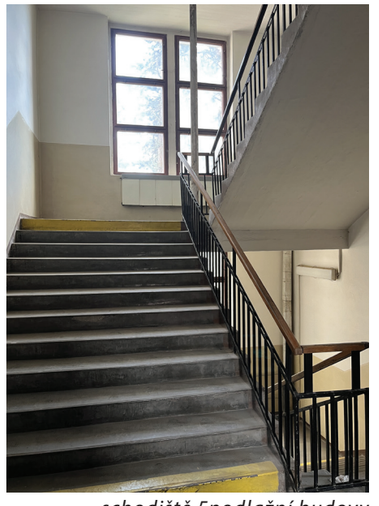




NÁVRH DEMOLIC V AREÁLU PRECIOSA, A. S.



hala 5podlažní budovy



schodiště 5podlažní budovy



stísněná zástavba areálu

Návrh

- **textová část**

B. Urbanistická koncepce

Město krátkých vzdáleností
Urbanistické řešení je založeno na konceptu tzv. města krátkých vzdáleností. Návrh využívá umístění řešeného území v centru města, kde se v docházkové vzdálenosti 10 minut nachází většina potřebné občanské vybavenosti od školských zařízení, poliklinik, úřadů, až po kulturní instituce, restaurace a celé spektrum obchodů a služeb. V této docházkové vzdálenosti jsou také zastávky a terminály městské i meziměstské hromadné dopravy.
Zásadním prvkem návrhu je navázání na urbanistickou strukturu a regulace uličních profilů v jižní části řešeného území. Zde by mělo dojít k rozšíření živého městského parteru. Dalším zásadním bodem návrhu je doplnění pěší zóny ve vnitřní části řešeného území, kde je kladen důraz na upřednostnění chodců a cyklistů, a minimalizování automobilové dopravy ve vnitrobloku, který bude dopravně přístupný pouze pro vjezd rezidentům a složkám IZS.

Prostupnost území, propojení lokalit
Jedním z hlavních cílů územní studie je zajistit průchodnost území a propojení lokalit v okolí. Díky navržené pěší zóně, která zpřístupní centrální část řešeného území včetně navazujícího navrhovaného parku, dojde po vybudování navržené lávky také k propojení navazujících částí města za řekou. To se týká především propojení ulice Na Rybníčku a Františkovská a stávající cyklostezky u skateparku. Pokud by došlo k prodloužení ulice Myslivecká (mino řešené území), významně by se tak zlepšila pěší prostupnost lokality až k ulicím Jungmannova, Na Ladech a celé lokality „pod soudem". Realizace tohoto záměru závisí na majetkoprávním vypořádání Statutárního města Liberec se soukromými vlastníky jednotlivých pozemků.

Postupná výstavba, měřítko zástavby
Návrh umožňuje posupné zastavění lokality. Nejprve počítáme s demolicí nevhodných částí zástavby průmyslovými objekty na pozemku firmy Preciosa, a.s., a dále postupným doplněním zástavby jednotlivými objekty, a vybudováním veřejných prostranství a komunikací. Měřítko navrhovaných objektů vychází z okolní zástavby. Výškově návrh navazuje na okolní budovy. Výšková hladina navrhovaných objektů je na převážné části řešeného území v souladu s územním plánem, pouze v nároží křižovatky ulic Metelkova x Františkovská navrhujeme výškovou hladinu oproti ÚP zvýšit až na 5 nadzemních podlaží plus 1 zakončující podlaží, aby nově navrhovaný nárožní dům měřítkem odpovídal stávající okolní zástavbě.

Různorodá městská prostředí
Stávající nesourodý stav řešeného území chceme transformovat na otevřený prostor, rozvíjející rozmanitost jednotlivých částí. Jižní a západní část řešeného území je navržena jako městská zástavba s živým parterem. Střední část je koncipována jako veřejné prostranství s pěší zónou navazující na cyklostezku a rozšiřující pěší trasy přes navržený městský park v centrální části podél Lužické Nisy. V západní části řešeného území navrhujeme revitalizaci stávajícího hřiště (nyní využívané ZŠ Orlí) včetně úpravy pěších propojení. Severozápadní cíp ŘÚ uzavírá stávající městský bytový dům z konce 19. století, který navrhujeme zachovat jako nositele místní paměti v návaznosti na historické domy v ulici Orlí a navazující lokalitu Papírového náměstí.

C. Regulativy - podmínky plošného a prostorového uspořádání

Územní studie reguluje především:
- Prostorové možnosti nové výstavby ve vztahu ke stávající zástavbě
- Uspořádání uličních profilů
- Výškovou hladinu zástavby
- Pěší prostupnost území
- Veřejná prostranství
- Automobilovou dopravu a parkování (dopravu v klidu)
- Prvky modrozelené infrastruktury

Základní prvky regulace v územní studii jsou (viz výkresová část: Hlavní výkres - regulace):
- Stavební čáry (různé typy)
- Veřejné prostupy, využití parteru, oplocení
- Povrchy dle využití ploch

c.1 Typy stavebních čar
Stavební čáry jsou vymezeny na Hlavním výkresu - regulace, zpravidla jsou vedeny po obvodu ploch navrhovaných k zástavbě, a rozlišují se na následující typy.

Stavební čára uzavřená závazná
Je stavební čára, která definuje uliční čáru, vymezuje hranici uličního profilu. Je závazná a nepřekročitelná. V místě stávajících budov potvrzuje půdorysnou plochu zastavění budovami.

Stavební čára otevřená nepřekročitelná
Je stavební čára, která je nepřekročitelná. Není závazná. Definuje maximální plochu určenou pro zastavění.

Stavební čára otevřená závazná
Je stavební čára, která je podmíněně závazná a je nepřekročitelná, navazuje na stavební čáru uzavřenou závaznou. Ve své podstatě umožňuje prodloužení stavební čáry uzavřené závazné.

c.2 Doporučené dělení domů, rozhraní výškové regulace
Čára, která definuje doporučené dělení objektů na jednotlivé domy nebo bytové sekce. V případě nové zástavby se jedná o doporučení na architektonické členění jednotlivých částí objektů, a to buď výškovým členěním (různý počet podlaží) či materiálovým nebo barevným řešením fasád.

Maximální podlažnost, zakončující podlaží
Výšková regulace je definována počtem podlaží v souladu s definicí Výškové hladiny zástavby v ÚP (F.4.2 Výšková hladina zástavby), kde je počítáno s výškou podlaží 3,25 m + 6,5 m bonus, který lze využít pro zakončující podlaží, vystupující podzemní podlaží, podlaží nadstandardní výšky (např. v parteru).
Zakončující podlaží je takové podlaží, jehož bezprostřední součástí je střešní konstrukce. Zakončující podlaží může být realizováno jako ustupující podlaží. Ustoupení musí být realizováno minimálně na 20 % hrubé podlahové plochy zakončujícího podlaží, a nesmí být realizováno na více než 75 % hrubé podlahové plochy zakončujícího podlaží. Zakončující podlaží může být provedeno formou podkroví se sedlovou střechou nad celým půdorysem posledního plnohodnotného podlaží.

Tabulka maximální výšky stavby dle podlažnosti:

podlažnost	1	2	3	4	5
max. výška (m)	9,75	13,0	16,25	19,50	22,75

c.3 Veřejné prostupy, využití parteru, oplocení
Veřejný prostup budovou je navržen v nároží křižovatky Metelkova x Františkovská. Prostup může být proveden formou pasáže, a musí být veřejně přístupný minimálně od 8 do 20 hod.

Územní studie definuje část zástavby v úrovni 1.NP, kde se doporučuje umístit komerční jednotky, stravovací provozy nebo občanskou vybavenost, tzv. aktivní parter. Ten je definován čárou aktivní parter - doporučený.

Oplocení je navrženo oproti současnému stavu v omezené míře, a navrhuje se tam, kde dochází ke styku (navržených) veřejných a soukromých pozemků, nebo pozemků využívaných v režimu školní hřiště. Oplocení může mít max. výšku 1,8 m. Plot může být proveden jako zděný, nebo jako oplocení s podezdívkou max. výšky 0,5 m. Charakter oplocení musí odpovídat charakteru okolní zástavby v kontextu historické zástavby. Oplocení navazující na park doporučujeme realizovat v podobě kamenných, zděných ev. ocelových sloupků s dřevěnou laťovou či prkennou vertikální výplní, případně s výplní ocelovými tyčemi. Poměr prázdné plochy k výplni musí být alespoň 40 % plochy.

c.4 Povrchy dle využití ploch
Řešení zpevněných ploch musí být v souladu s dokumentem KAM - Manuál veřejných prostranství pro město Liberec.

Zpevněné plochy (primárně automobilová doprava)
Přípustné jsou povrchy provedené jako asfalt (živice), asfaltobeton, betonové povrchy, dlážděné povrchy (kamenné kostky, žula, čedič).

Zpevněné plochy - dlažba (primárně pěší a cyklo provoz)
Jedná se především o chodníky a zpevněné plochy veřejných prostranství. Zde doporučujeme použít především kamennou dlažbu, ve vnitřních částech stavebních bloků na veřejných prostranstvích lze použít velkoformátovou dlažbu, ev. dlažbu betonovou, zatravňovací dlažbu. V návaznosti na cyklostezku lze použít též živičný povrch.

Mlat
Jedná se především o plochy cest anebo hřišť či sportovišť. Povrchová úpravu hutněného mlatu může být nahrazena perkovou cestou. V případě sportovních a herních ploch lze použít jemný kačírek či certifikovaný povrch pro sportovní a herní dopadové plochy.

Plochy zeleně, trvalkové záhony
Plochy zeleně jsou nezpevněné plochy (stávající zatravněné či) vymezené pro výsadbu travního porostu se schopností přirozeného zasakování, doplněné výsadbou dřevin.
Plochy určené pro trvalkové záhony jsou součástí ploch zeleně, navazují na navržené zasakovací průlehy, nebo dotvářejí zahradní úpravy svahů a teras při navržené zástavbě. Povrch trvalkových záhonů může být doplněn organickým mulčem (např. sláma, štěpka, kůra). Nepřípustné je použití anorganických netkaných fólií a geotextilií proti prorůstání plevelu, které zhoršují absorbci vody a dýchání půdy.

c.5 Kapacity navrhovaného řešení
Dle odhadu celkové užitné plochy stávajících a navrhovaných budov lze očekávat celkovou CUP pro bydlení do 9000 m², to je při průměrné uvažované velikosti bytu 60 m² 150 bytových jednotek. Uvažovaný přírůstek obyvatel je dle zpracované socio-demografické analýzy 350 obyvatel.
Na pozemcích Firmy Preciosa, a.s. a pana Maděry se jedná **celkem zhruba o 8600 m² CUP pro bydlení a cca 1165 m² pro komerční využití a občanskou vybavenost**.

D. Návrh řešení dopravní infrastruktury

Celková předpokládaná CUP generuje potřebu asi 23 krátkodobých parkovacích stání, a 72 parkovacích stání pro residenty, pokud by se posuzovalo dle Vyhlášky 146/2024 Sb. o požadavcích na výstavbu, nebo 144 parkovacích stání pro rezidenty dle ÚP.
Řešené území se nachází v tzv. dolním centru Liberce. V docházkové vzdálenosti 10 minut se nachází jednak dopravní terminál městské hromadné dopravy Fügnerova, jednak vlakové a autobusové nádraží (a jejich plánovaná integrace do budoucího dopravního terminálu). Nejbližší zastávky MHD jsou Rybníček (tramvaj) a Jungmannova (bus), která je v současnosti málo vytížená, dále se plánuje zastávka v ul. Barvířská v rámci ÚS Papírák 2030. Území se nachází v těsné blízkosti sjezdu z rychlostní komunikace R35 (exit 20). Řešené území je dopravně poměrně dobře obslouženo stávajícím systémem MHD i místními komunikacemi.

Městská hromadná doprava
V řešeném území nenavrhujeme žádnou MHD, ale doporučujeme v rámci širšího území **posílit spoje MHD v ulici Jungmannova**. V současné době na zastávku Jungmannova jezdí pouze linka MHD č. 36, která zde staví pouze 2x denně v ranních hodinách (školní spoj). Nejen pro řešené území, ale i pro navazující lokalitu „Keilův vrch" by bylo výrazným zlepšením, kdyby na zastávku Jungmannova byla zavedena pravidelná autobusová linka, která by dále pokračovala směrem na Františkov a na druhou stranu na Staré Město, Perštýn, kde by se zapojila do stávající sítě spojů MHD.

Individuální automobilová doprava
Řešené území se nachází v místě se stávající sítí místních komunikací, a v návrhu počítáme s napojením na tuto síť. Hlavní dopravní obslužnost území je zajištěna z ulic Metelkova a Františkovská. Vytížení křižovatky těchto ulic jsme prověřili dopravním posouzením (samostatná příloha). V Ulici Metelkova navrhujeme doplnění podélných parkovacích stání. Dále jsou to ulice Měsíčná a U Vody. Ty budou i po realizaci navrhované výstavby vytíženy minimálně. Jejich současný stav a především šíře profilu (4,5 m v ul. Měsíčná) nedovolují plnohodnotné využití pro obousměrný provoz. Proto navrhujeme v ul. Měsíčná a U Vody místní komunikaci s jednosměrným provozem, v ul. U Vody doplněnou podélným krátkodobým parkovacím stáním. Všechny tyto místní komunikace se nacházejí mimo řešené území, ale těsně s ním sousedí.

V řešeném území navrhujeme doplnění místní komunikace v kategorii **pěší zóna s povoleným vjezdem pro rezidenty a IZS**, která dopravně obslouží stávající i navrhované objekty v ŘÚ. Toto řešení umožní přednostní pohyb pěších, a zároveň neomezí plynulost dopravy v ulicích Metelkova a Františkovská. Oba navrhované vjezdy do pěší zóny se nacházejí v místě nebo blízkosti stávajících vjezdů do areálu firmy Preciosa, a.s. Vjezd z ulice Františkovská je v místě stávajícího parkoviště, které rušíme, a jeho kapacitu převádíme na dvě nově navržená parkoviště (viz výše).
Nad rámec ŘÚ navrhujeme v souladu se záměrem ÚP a ÚAP prodloužení ulice Myslivecká formou místní komunikace v režimu Sdílená zóna s jednosměrným provozem napojenou na stávající cyklostezku. Cyklostezku v úseku od ul. Metelkova ke skateparku navrhujeme rozšířit, aby zde mohl bezpečně fungovat obousměrný provoz zajišťující obsluhu skateparku i obsluhu stanoviště kontejnerů na tříděný odpad v blízkosti mostu v ul. Metelkova u zahrady bývalého kapucínského kláštera. Navrhujeme použití podzemních kontejnerů na umístěných v nové pozici tak, aby nevytvářely bariéru, a aby křížení cyklotrasy 20 s ulicí Metelkova bylo více přehledné a bezpečné.

Doprava v klidu
Veškeré parkování pro rezidenty ve stávajících i nově navržených objektech je navrženo v podzemních garážích, přístupných z vnitřní části bloku. To je umožněno výškovým rozdílem úrovně terénu ulice Františkovská a stávajícího dvoru bývalého výrobního areálu. Na terénu navrhujeme pouze 2 parkoviště po 10 místech, která jsou určena pro krátkodobé stání, především pro návštěvy. Stávající pětipodlažní výrobní objekt postavený podél koryta řeky (v návrhu rozdělen na 2 samostatné sekce B.A1 a B.A2), se nachází v záplavovém území, a jeho konstrukční systém neumožňuje vyřešit parkování uvnitř tohoto objektu. Z toho důvodu je potřeba počítat s kapacitou navrženého podzemního parkoviště i pro tento objekt. U stávajícího městského bytového domu v ulici Orlí je možné vybudovat max. 5 venkovních stání.
Toto jsou faktory, které značně ovlivňují a limitují celkovou koncepci zástavby. Proto **navrhujeme v řešeném území posuzovat potřebu parkovacích stání pro komerční plochy i pro bydlení podle Vyhlášky 146/2024 Sb. o požadavcích na výstavbu**, a ne podle územního plánu, který svými nároky 1 parkovací místo na 60 m² CUP (oproti 1 parkovací místo na 120 m² ve vyhlášce) generuje neúměrné prostorové nároky na parkování v místě, kde je v docházkové vzdálenosti veškerá občanská vybavenost, i dobrá dopravní obslužnost MHD a meziměstské hromadné dopravy.
Návrh řešení dopravy v klidu reaguje jak na morfologii terénu, stávající dopravní schéma, tak limity území i potenciál místa, který může nabídnout plnohodnotné zázemí pro různé typy domácností, jednotlivů i rodin s různým přístupem k mobilitě v rámci společnosti. Současný vývoj individuální mobility, elektromobility, plánovaná výstavba parkovacích domů i dopravního terminálu na nádraží umožňuje v ŘÚ rozvoj nastupujících tendencí v pohledu na individuální dopravu a odlehčení IAD v centru měst. Uvažujeme s několika základními typy přístupů k mobilitě domácností: 1. Domácnosti, které využívají IAD pravidelně na denní bázi, pro které je důležitá dostupnost vlastního vozidla nebo více vozidel. 2. Domácnosti, které využívají převážně pěší dopravu nebo dostupnost MHD, kterým stačí jeden automobil, který využívají občasně. 3. Domácnosti, které využívají výhradně pěší, cyklistickou nebo hromadnou dopravu, a které IAD využívají pouze pasivně formou taxislužby nebo dovážek.
Navrhované řešení má potenciál zajistit potřebná parkovací místa pro rezidenty vč. rezervy pro nadstandardní počet parkovacích míst, bude-li doprava v klidu v ŘÚ posuzována dle vyhlášky.

Cyklostezky
Na pravém břehu Lužické Nisy se nachází mezinárodní cyklotrasa 20 (Odra-Nisa). Ta v současné době pokračuje od ZŠ Barvířské ulicí Barvířskou a dále přes pěší zónu ulicí Jánskou na náplavku v ul. U Jezu. Tato územní studie nabízí alternativní trasu přes ulici Františkovskou a U Besedy, alternativně přes navržený park do ulice Měsíčná a U Besedy. Realizace tohoto záměru je podmíněna vybudováním lávky přes řeku. Podmínkou Povodí Labe pro vybudování lávky je velikost průtočného profilu, který nesmí být menší než je průtočný profil koryta v místě mostu v ul. Metelkova. Toto řešení umožňuje variantní bezpečný průjezd cyklistů centrem města v souladu se SUMP, Plánem udržitelné městské mobility Liberec - Jablonec nad Nisou, ve smyslu tezí podporující propojování kulturních a sportovně rekreačních aktivity města sítí doplňkových cyklistických tras s využitím vedlejších a bezmotorových komunikací a pásů sídelní zeleně. V rámci ŘÚ definujeme v centrální části nová stanoviště pro sdílená kola, elektrokola a koloběžky.

E. Návrh řešení technické infrastruktury

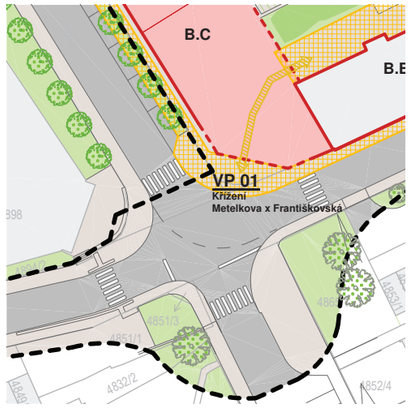
V ŘÚ se nachází veškeré potřebné sítě technické infrastruktury. Návrh v maximálně možné míře počítá s využitím stávajících prvků technické infrastruktury. V rámci navrhovaných úprav uličních profilů i navrhované výstavby bude potřeba některé prvky TI přeložit nebo prodloužit. Tyto úpravy budou řešeny a projednávány v rámci konkrétních projektů v dalších fázích PD resp. povolovacího řízení.
V rámci ŘÚ počítáme se zachování napojení stávajících objektů i napojení nových objektů na CZT pomocí horkovodu. Ten bude v souvislosti s výstavbou podzemní garáže pravděpodobně nutné v části území přeložit. Další přeložky se budou týkat části trasy elektrifikačních sítě, při zachování stávajících trafostanic v území.
V těsné blízkosti ŘÚ se při jeho východním cípu ŘÚ poblíž mostu v ul. Orlí nachází stávající Čerpací stanice odpadních vod. Její přemístění či vybudování nové kanalizační stoky podél levého břehu Lužické Nisy nedoporučujeme. A to jak z důvodu prostorových možností lokality, tak neúměrné ekonomické i technické zátěže související s tímto možným opatřením.

F. Návrh veřejných prostranství

Územní studie vymezuje několik ploch, které mají charakter veřejných prostranství typu ulice, náměstí, a nebo veřejné zahrady, parku apod. Veřejná prostranství zajišťují pěší prostupnost územím, obsahují také alternativní trasy cyklistické dopravy, herní a sportovní prvky, i prvky modrozelené infrastruktury zlepšující hospodaření s dešťovou vodou, biodiverzitu území a lepší klimatické podmínky městského prostředí.
Jednotlivá veřejná prostranství jsou označena v grafické části na Výkresu veřejných prostranství. Jejich základní popis vč. charakteristických prvků a inspiračních fotografií jsou popsány na následujících stranách.

VP 01 Nároží Metelkova x Františkovská

Charakter: městská výstavba, akcentované nároží v křižovatce jako adekvátní protiváha stávajícího bytového domu, živý parter, veřejný průchod.

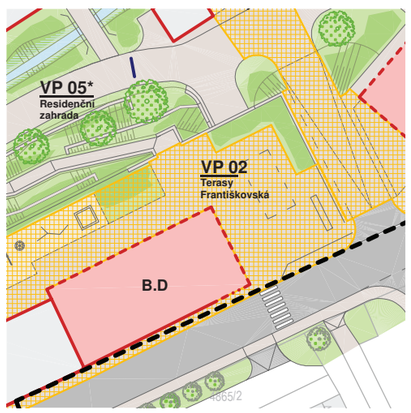






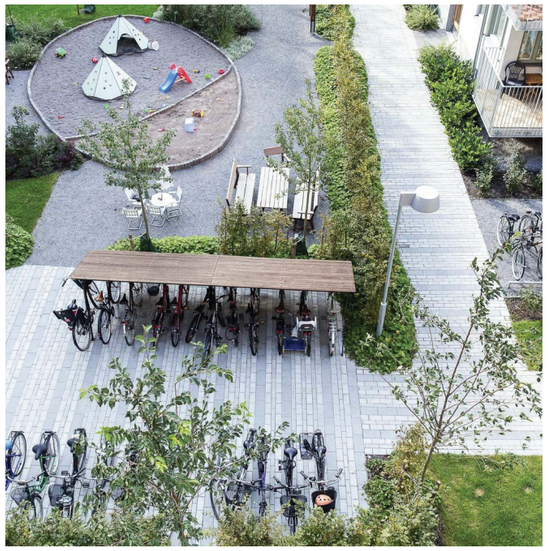
VP 02 Terasy Františkovská

Charakter: klidová zóna, zahrádky ve vnitrobloku, veřejné prostranství se stanovištěm pro sdílená kola a koloběžky, výdejní boxy, živý parter, terasovité záhony, dětské hřiště.



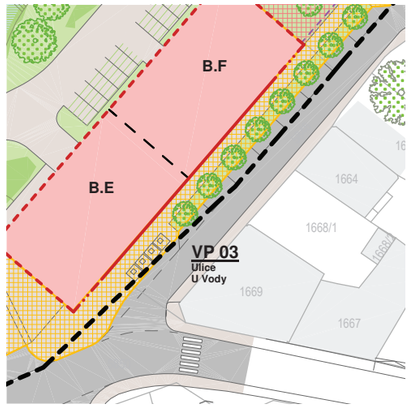






VP 03 Ulice U Vody

Charakter: živý parter, jednosměrná ulice se záhony a vzrostlou zelení, stanoviště pro velkoobjemové podzemní kontejnery na tříděný odpad.

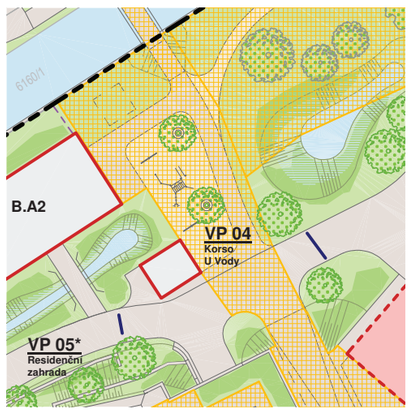


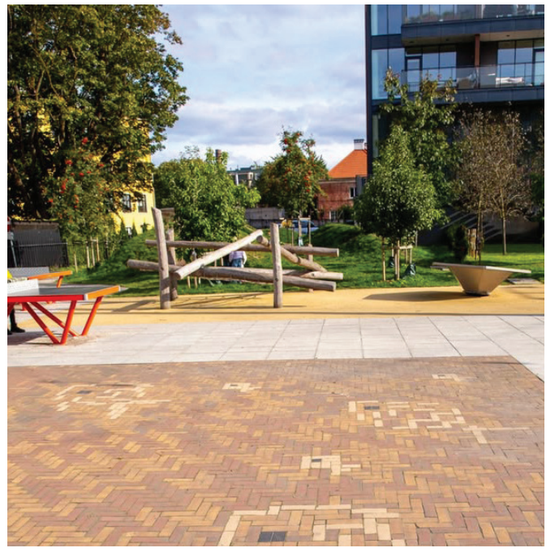




VP 04 Korso U Vody

Charakter: pěší zóna, hlavní trasa pěší a cyklistické dopravy navazující na park a Lužickou Nisu, workoutové hřiště, kavárna v přízemí bývalé výrobní haly.



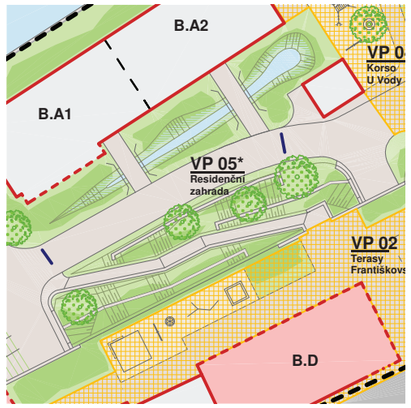






VP 05 Rezidenční dvůr

Charakter: pěší zóna, klidová část s vjezdem pouze pro rezidenty, místo pro hry, průlehy s trvalkovými záhony pro přirozenou retenci a vsakování dešťových vod, terasovité zahrady ve svahu u podzemní garáže.



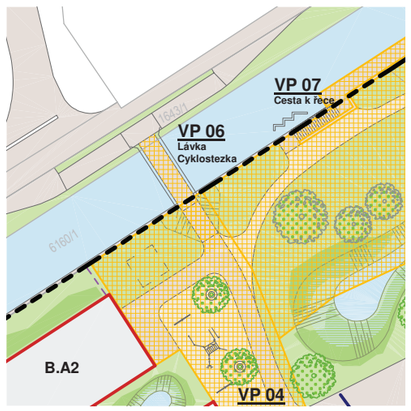


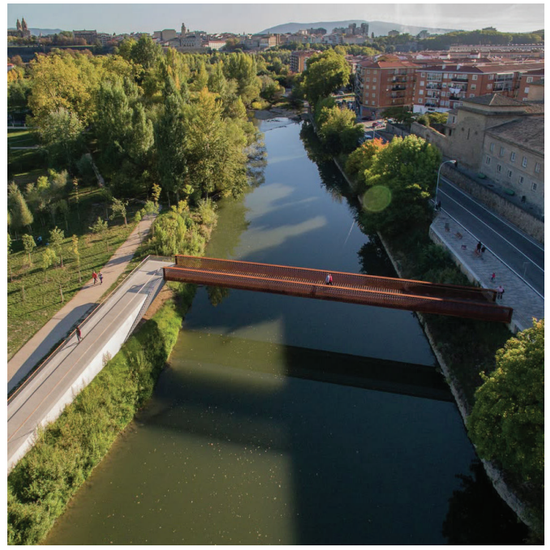




VP 06 Lávka, cyklostezka

Charakter: subtilní lávka pro pěší a cyklisty, významné propojení cyklostezky a pěších tras lokality, posílení dostupnosti skateparku a areálu kostela Máří Magdaleny a lokality pod soudem.

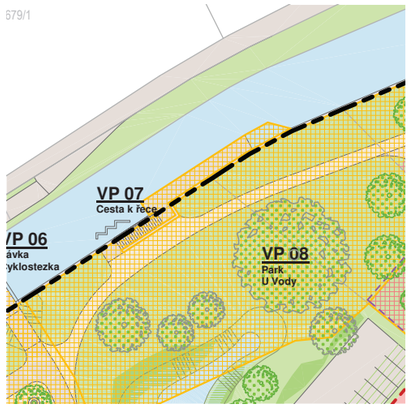


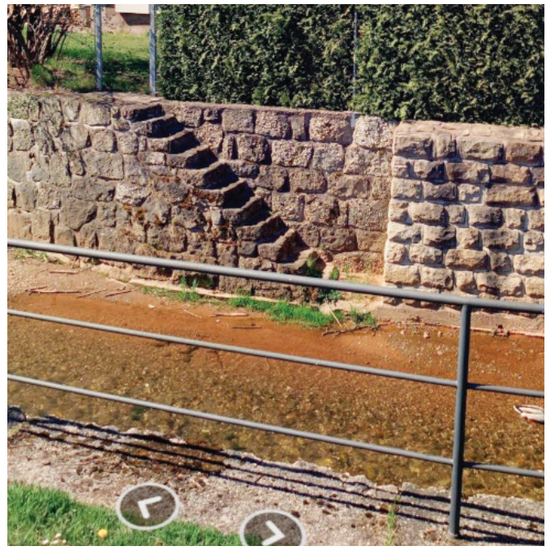


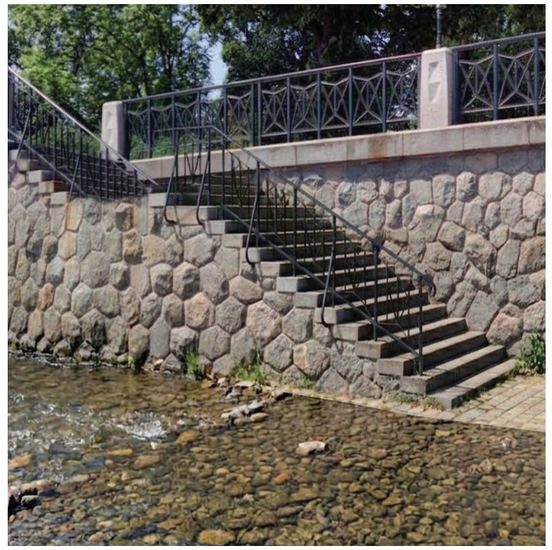


VP 07 Cesta k řece

Charakter: schodiště v opěrné kamenné zdi, zpřístupnění řeky formou malého nábřeží, přírodní revitalizace toku Lužiské Nisy jako součást opatření pro posílení biodiverzity.



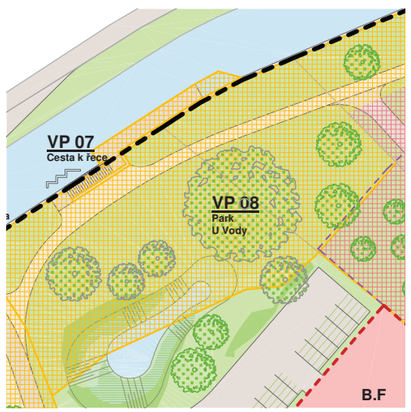




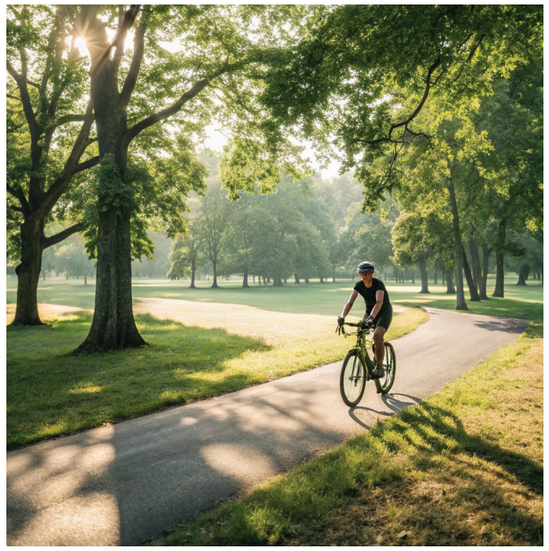


VP 08 Park U Vody

Charakter: městský park s vzrostlými stromy, cyklistické a pěší cesty pro zlepšení prostupnosti území, retenční průlehy.







VP 09 Sad

Charakter: ovocný sad jako předěl mezi soukromou uliční zástavbou a veřejným parkem.

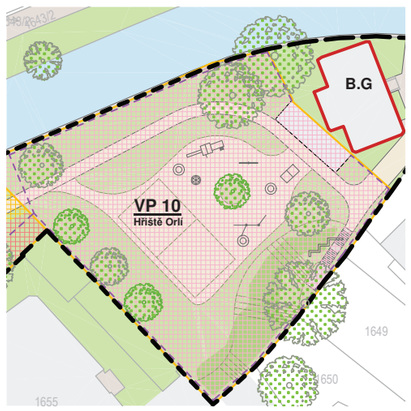






VP 10 Hřiště Orlí

Charakter: dětské hřiště ZŠ Orlí s navrhovanou možností využití veřejností pomocí nastavení časového režimu, revitalizace herních prvků, komunitní prostor pro setkávání.







G. Návrh občanského vybavení

Občanské vybavení v územní studii nenavrhujeme formou konkrétní náplně v jednotlivých domech nebo prostorech. V plochách se stávající a navrhovanou výstavbou definujeme rozsah území, kde doporučujeme realizovat aktivní parter s možností vybavení komerčními prostory pro zařízení menších gastroprovozoven typu kavárna, restaurace nebo obchody, služby, případně menší ordinace apod. Řešené území se nachází v lokalitě, kde je v docházkové vzdálenosti dostatečná občanská vybavenost ve všech formách komerčních a relaxačních služeb, kulturních, zdravotních i vzdělávacích institucí. Definovat konkrétní náplň by bylo v tuto chvíli zbytečně svazující, a proto necháváme konkrétní využití na uvážení jednotlivých investorů a vlastníků.
Objekty jsou dobře přístupné a z dlouhodobého hlediska lze uvažovat s jejich adaptací na jiný účel než jen bydlení. Například bývalý výrobní 5podlažní objekt (B.A1, B.A2) lze v případě potřeby adaptovat na bydlení pro seniory, pečovatelský dům se stálou asistenční službou apod. Městský nájemní dům v ulici Orlí (B.G) lze adaptovat například na objekt školského zařízení typu mateřská škola nebo dům pro dětskou skupinu, volnočasové aktivity, nízkoprahový klub či jiné sociální služby.
Využití jednotlivých budov je možné změnit na základě poptávky, ekonomické rozvahy či společenských požadavků na základě sociodemografického vývoje společnosti v průběhu užívání.



5podlažní výrobní objekt



městský nájemní dům v ul. Orlí

H. Etapizace

Etapizace návrhu je rozdělena na základě navržené nové parcelace území, které vychází z rozdělení území na základě jednotlivých záměrů a vlastnických poměrů v řešeném území. Etapizace sleduje možný vývoj území a jeho ideální konečný stav. Ten je zohledněn i v navržené parcelaci s ohledem na budoucí provoz a správu jednotlivých částí (soukromé pozemky vs. veřejná prostranství apod.). Etapizace je navržena tak, aby bylo možné nejprve realizovat klíčové části území, později další části, a také související oblasti území, které jsou za hranicí ŘÚ.

Jedná se o tyto etapy:

E 01 Areál Preciosa, Terasy Františkovská
Úprava stávajícího areálu firmy Preciosa, a.s. včetně navrhovaných demolic, úpravy stávajících budov (B.A1, B.A2, B.B) a výstavby nových budov (B.C, B.D) včetně podzemní garáže, úpravy okolních ploch a souvisejících přeložek, a také vybudování prvků pro hospodaření s dešťovou vodou a retenčních průlehů. Investor upřednostňuje realizaci úpravy celého areálu v jedné etapě. Není vyloučeno ani rozdělení do více etap, např. po jednotlivých budovách.

E 02 Korso U Vody
Vybudování části veřejného prostranství s pěší zónou a cestou navazující na nově navrhovanou lávku pro pěší a cyklisty. Zde je potřeba vyřešit dohodou mezi soukromými investory (Preciosa, a.s., pan Maděra) a Statutárním městem Liberec poměr výše investičních nákladů mezi jednotlivými vlastníky a následný odkup části pozemků nebo jejich převod na SML.

E 03 Lávka
Lávka pro pěší a cyklisty propojující veřejná prostranství na levém břehu Lužické Nisy se stávající cyklostezkou na pravém břehu, včetně rozšíření cyklostezky a vybudování nástupních ramp v blízkosti vstupu do skateparku.

E 04 Park U Nisy část 1.
Úprava opěrné zdi koryta řeky, vybudování schodiště k řece a menšího nábřeží, kterým se stane přístupná hladina řeky. Úprava zdi a vybudování schodiště mohou být realizovány po dohodě se správcem vodního toku, po odkupu části zdi a vybudování nových konstrukcí na pozemcích investora (vypořádání SML se soukromými vlastníky). Dále parková úprava v severní části ŘÚ. Realizace této etapy závisí na dohodě a majetkoprávním vypořádání mezi vlastníky pozemků. Etapa E 04 není klíčová pro celkový návrh, ale je důležitá z pohledu zlepšení kvality a prostupnosti území.

E 05 Areál U Vody
Výstavba nových budov (B.E, B.F) na pozemcích soukromého vlastníka (pan Maděra), podzemní garáže a úpravy venkovních prostranství vč. parkové části a vybudovaní prvků MZI a zasakovacího průlehu v centrální části parku.

E 06 Ulice U Vody
Rozšíření profilu ulice U Vody, vybudování nového chodníku a parkovacích míst, včetně veřejného osvětlení a podzemních kontejnerů na tříděný odpad. Zde je opět nutné řešit majetkoprávní vypořádání mezi soukromými investory a SML.

E 07 Park U Nisy část 2.
Parková úprava včetně výsadby dřevin a založení sadu. Tato etapa není klíčová pro fungování celkové koncepce, ale je důležitá z hlediska prostupnosti území. Zde je nutná dohoda se soukromým vlastníkem (pan Kosina), aby byla zajištěna prostupnost územím. V ideálním případě by mělo dojít k odkupu částí pozemku ve prospěch SML.

E 08 Hřiště Orlí
Úprava stávajícího hřiště ZŠ Orlí, revitalizace herních prvků, nové terénní úpravy zajišťující lepší přístup z jihovýchodní části od parkoviště v ul. Orlí, úprava pěších tras.

E 09 Dům u řeky
Rekonstrukce městského domu u řeky (B.G) v ul. Orlí, případně jeho adaptace na jiný druh využití. Součástí této etapy je úprava přilehlých venkovních ploch a vybudování parkoviště. Zde je nutné zachovat přístup na hřiště ZŠ Orlí. Nyní se dům nachází dle ÚP na navrhovaných plochách změny – plochy zeleně.

Další související etapy jsou:

X 01 Úprava ulice Měsíčná
V souvislosti s realizací etap E 05 a E 06 se jeví jako vhodné upravit profil a povrchy v ulici Měsíčná, kterou navrhujeme vzhledem ke stísněným prostorovým podmínkám realizovat jako jednosměrnou.

X 02 Ul. Myslivecká, úprava cyklostezky
V návaznosti na realizaci etapy E 03 doporučujeme realizovat také tuto etapu, která řeší jednak rozšíření části stávající cyklostezky od ul. Metelkova k městskému skateparku vč. vybudování nových podzemních kontejnerů na tříděný odpad, jednak prodloužení ulice Myslivecká formou místní komunikace v režimu sdílená zóna, a také alternativní pěší trasy kolem bývalého kostela Sv. Máří Magdaleny na zastávku v ulici Jungmannova.

Tyto související etapy vyžadují podrobnější zpracování v samostatném projektu, a pro jejich realizaci bude nutné vyřešit majetkoprávní vztahy mezi SML a soukromými vlastníky.

Majetkoprávní vztahy a návrh nové parcelace v řešeném území jsou vyznačeny ve výkresu Návrh parcelace a tabulce PARCELACE - NÁVRH viz výkresová část.

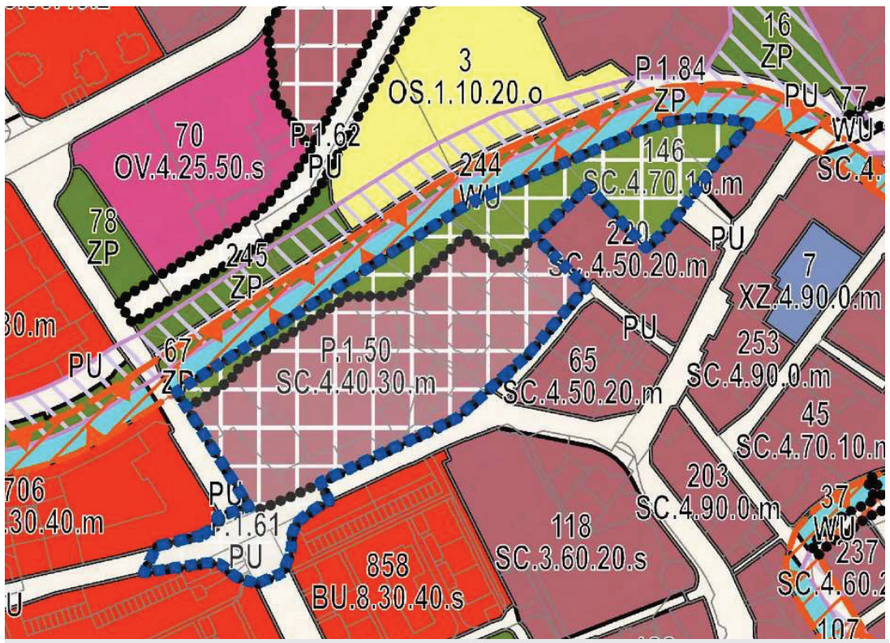
I. Soulad s územním plánem

Územní studie představuje komplexní návrh rozvoje a změn v řešeném území. **Na většině pozemků v majetku soukromých vlastníků je navrhované řešení v souladu se stávajícím územním plánem**, a při dodržení jeho regulativů je výstavba dle návrhu územní studie možná.
Městský dům na p. p. č. 1645 je dle ÚP v plochách přestavby P.1.84 - ZP (plochy zeleně). Tento dům navrhujeme zachovat.
V souvislosti se zachováním městského domu, úpravou ploch zeleně, místních komunikací a veřejných prostranství, vzhledem k okolní zástavbě a navrhovanému zastavění navrhujeme i změnu ÚP pro řešené území.

V řešeném území navrhujeme posuzovat dopravu v klidu pro bydlení dle Vyhlášky 146/2024 Sb. o požadavcích na výstavbu. Pokud nebude možné takto posuzovat schválením a zapsáním této územní studie, doporučujeme tento požadavek zahrnout do navrhované změny ÚP také.

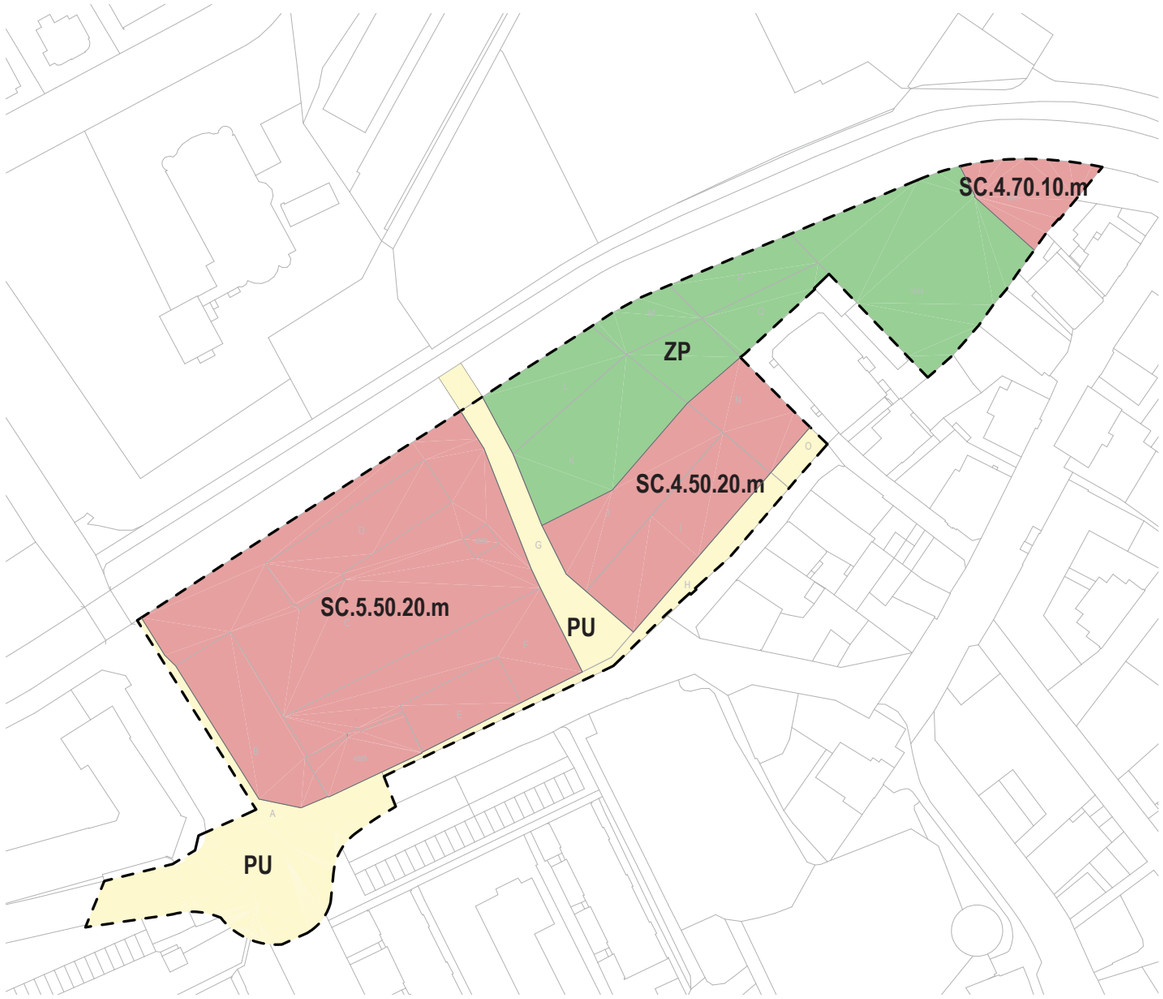
Změna územního plánu
Změna ÚP v řešeném území souvisí především s navrženým upřesněním prostorového a funkčního využití území. Změny územního plánu jsou znázorněny na výkresu Návrh změn územního plánu. Změny územního plánu jsou koncipovány ve větších plošných celcích. V plochách určených pro výstavbu jsou předepsány koeficienty maximálního zastavění nadzemními stavbami, koeficienty minimální plochy zeleně a maximální podlažnost na celé souvislé plochy. Tato územní studie pak tyto koeficienty a možnost jejich využití (zejména zastavitelnost území nadzemními stavbami a podlažnost) upřesňuje konkrétní regulací, jak je znázorněno v grafické části viz Hlavní výkres - regulace.

Změna územního plánu se na ŘÚ týká také **posouzení dopravy v klidu**, kdy (jak bylo zmíněno výše) navrhujeme posuzovat dopravu v klidu pro bydlení v rámci řešeného území dle Vyhlášky 146/2024 Sb. o požadavcích na výstavbu.



VÝŘEZ ÚZEMNÍHO PLÁNU, zdroj: Zadání ÚS.1

návrh změny ÚP



Návrh

- **grafická část**

Hlavní výkres - regulace

S

0 25 m 50 m

Legenda

- hranice řešeného území
- stavební čára uzavřená závazná
- stavební čára otevřená nepřekročitelná
- stavební čára otevřená závazná
- doporučené dělení domů, rozhraní výškové regulace
- oplocení

- schéma nové zástavby
- stávající zástavba

- **B.C** identifikace domu
- 4 maximální podlažnost Z: zakončující podlaží

- 348,600 výškopis

- aktivní parter - doporučený
- veřejný prostup - pasáž
- zpevněné plochy (primárně automobilová doprava)
- zpevněné plochy - dlažba (primárně pěší a cyklo provoz)
- mlat
- plochy zeleně, trvalkové záhony
- vodní plochy
- stromy stávající / návrh
- retenční průleh
- fyzická zábrana vjezdu (výsuvné sloupky / posuvná závora)
- schody
- vjezd
- kontejnery na tříděný odpad - podzemní
- stanoviště sdílených kol, koloběžek
- výdejní boxy
- plánovaný parkovací dům Papírák 2030

B.A1 4+Z
B.A2 4+Z
B.B 4+Z
B.C 5+Z
B.D 4+Z
B.E 4+Z
B.F 4+Z
B.G 3+Z

Výkres dopravy



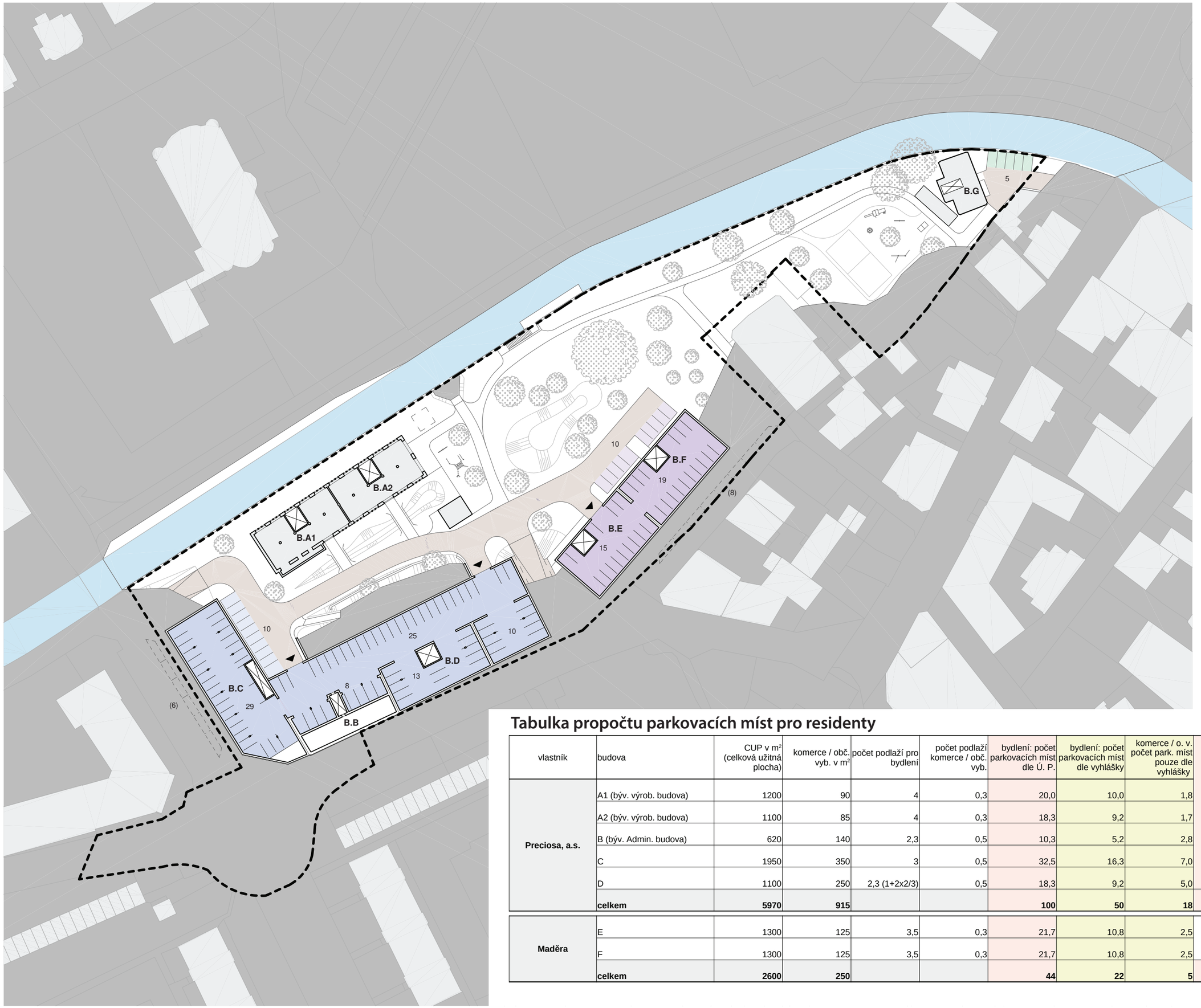
S

0 25 m 50 m

Legenda

- hranice řešeného území
- místní komunikace I. / II. / III. třídy 50 km/h
- návrh místní komunikace I. / II. / III. třídy 50 km/h
- návrh místní komunikace III. / IV. třídy - sdílená zóna
- návrh místní komunikace IV. třídy - pěší zóna s povoleným vjezdem IZS, cyklistů, rezidentů území, vozidel s povolením MML atp.
- cyklotrasa 20 - stávající
- cyklotrasa 20 - navrhovaná
- cyklotrasa 20 - navrhovaná: variantní trasa
- místní komunikace bez IAD
- místní komunikace bez IAD - navrhovaná
- veřejný prostup - pasáž
- parkoviště
- podzemní / kryté parkování
- kontrolovaný vjezd do pěší zóny
- fyzická zábrana vjezdu (výsuvné sloupky / posuvná závora)
- vjezd
- jednosměrný provoz
- autobusová zastávka
- schody

Výkres dopravy v klidu



S

0 25 m 50 m

Legenda

- hranice řešeného území
- **B.C** identifikace domu
- 85 krytá parkovací stání pro budovy: A1, A2, B, C, D
- 10 venkovní parkovací stání - krátkodobá (návštěvy)
- 34 krytá parkovací stání pro budovy: E, F
- 10 venkovní parkovací stání - krátkodobá (návštěvy)
- 5 venkovní parkovací stání pro budovu G
- terén nad úrovní řezu
- vjezd
- (14) počet stání v ulicích (veřejnost)
- schéma umístění vertikální komunikace (schodiště, výtah)

Tabulka propočtu parkovacích míst pro residenty

vlastník	budova	CUP v m² (celková užitná plocha)	komerce / obč. vyb. v m²	počet podlaží pro bydlení	počet podlaží komerce / obč. vyb.	bydlení: počet parkovacích míst dle Ú. P.	bydlení: počet parkovacích míst dle vyhlášky	komerce / o. v. počet park. míst pouze dle vyhlášky	požadovaný počet park. míst dle Ú.P. celkem	požadovaný počet park. míst dle vyhl. celkem	počet parkovacích míst, která máme v garážích + venkovních
Preciosa, a.s.	A1 (býv. výrob. budova)	1200	90	4	0,3	20,0	10,0	1,8			
	A2 (býv. výrob. budova)	1100	85	4	0,3	18,3	9,2	1,7			
	B (býv. Admin. budova)	620	140	2,3	0,5	10,3	5,2	2,8			
	C	1950	350	3	0,5	32,5	16,3	7,0			
	D	1100	250	2,3 (1+2x2/3)	0,5	18,3	9,2	5,0			
	celkem	**5970**	**915**			**100**	**50**	**18**	**118**	**68**	**95**
Maděra	E	1300	125	3,5	0,3	21,7	10,8	2,5			
	F	1300	125	3,5	0,3	21,7	10,8	2,5			
	celkem	**2600**	**250**			**44**	**22**	**5**	**49**	**27**	**44**

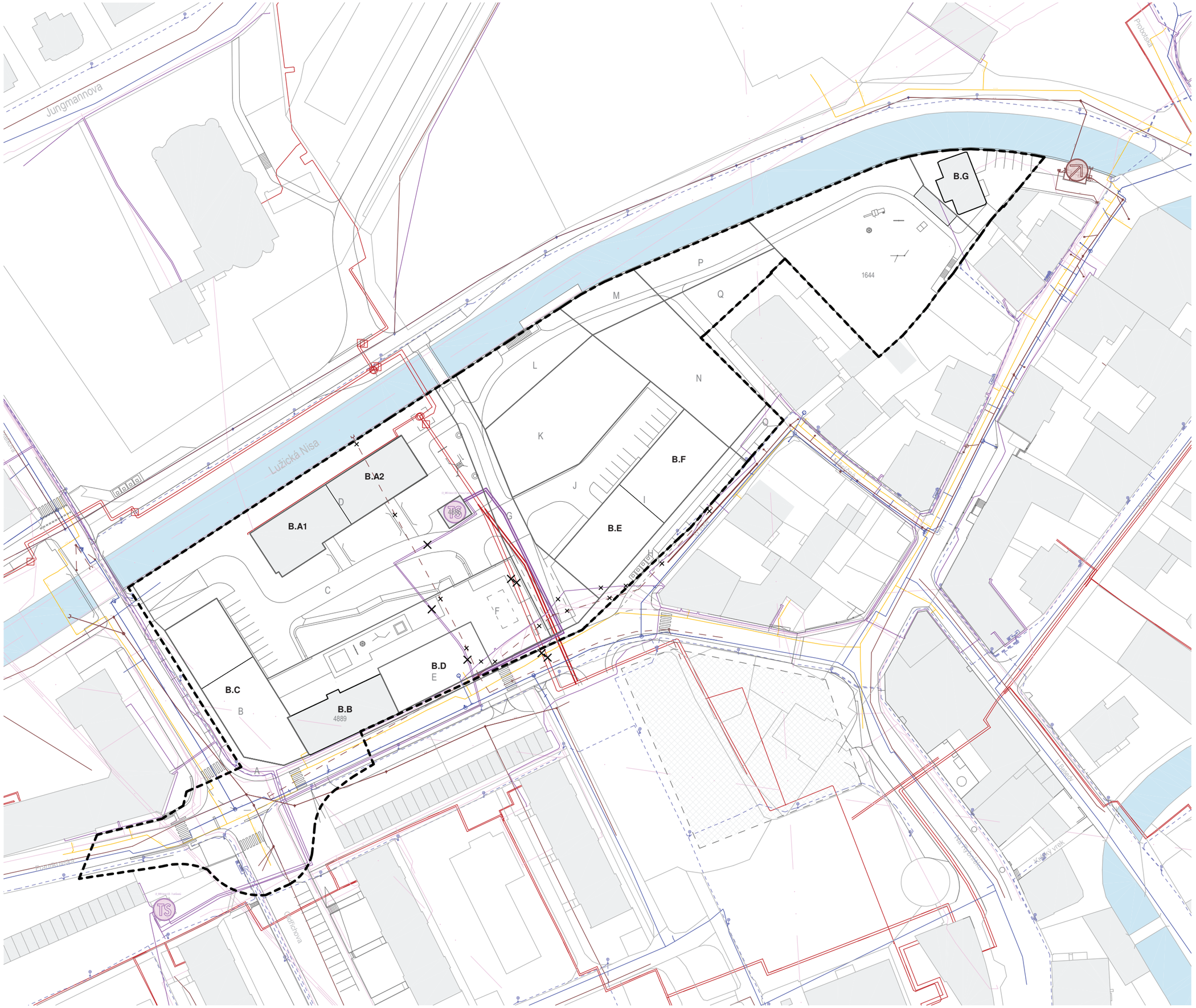
Výkres inženýrských sítí

S

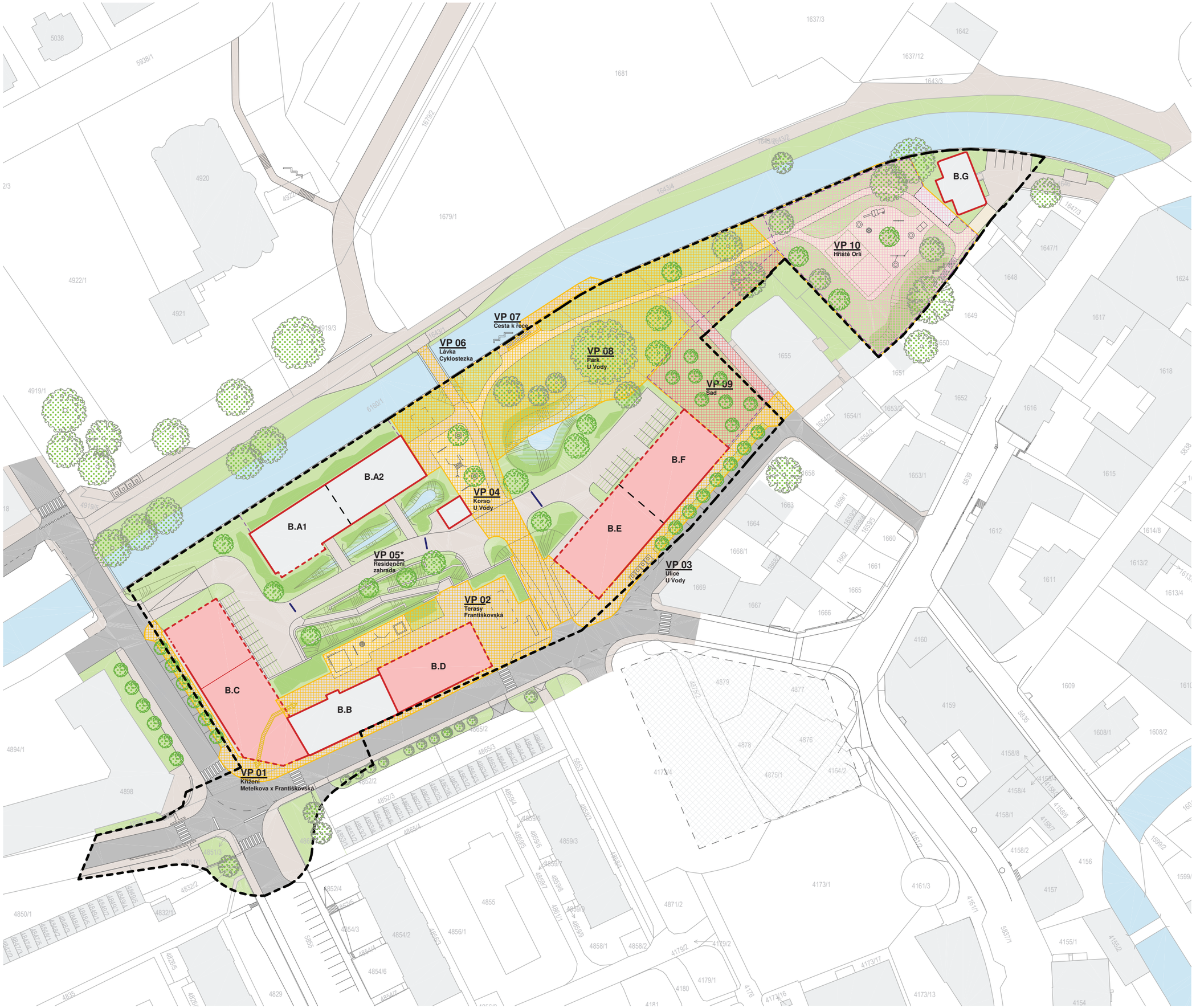
0 25 m 50 m

Legenda

- hranice řešeného území
- B.C identifikace domu
- vodovodní řad
- kanalizační řad (stav / nové)
- kanalizace dešťová
- plynovod
- teplovod (stav / přeložky)
- elektrifikační síť NN (stav / přeložky)
- datové a komunikační síť
- vedení VO
- trafostanice (stávající)
- čerpací stanice odpadních vod (stávající)
- části vedení I. S. určené k přeložení



Výkres veřejných prostranství



S

0 25 m 50 m

Legenda

- hranice řešeného území
- VP 05 Residenční zahrada — identifikace veřejného prostranství
- vodní plochy
- plochy zeleně, trvalkové záhony
- plocha významného veřejného prostranství
- plochy veřejného prostranství v časovém režimu (škola, družina, veřejnost, noc)
- plochy veřejného prostranství s možností regulovaného režimu
- veřejný prostup / pasáž
- fyzická zábrana vjezdu (výsuvné sloupky / posuvná závora)
- oplocení
- retenční průleh
- stávající stromy
- návrh výsadby nových stromů
- schody

Modrozelená infrastruktura

S

0 25 m 50 m

Legenda

- hranice řešeného území
- vodní plochy
- plochy zeleně, trvalkové záhony
- mlat
- vsakovací boxy pod povrchem
- novostavby s převahou zelených střech (extenzivní a intenzivní zeleň)
- odváděná dešťová voda pod povrchem (přepady z průlehů)
- retenční průleh
- stávající stromy
- návrh výsadby nových stromů
- 348,600 výškopis

B.A1
B.A2
B.B
B.C
B.D
B.E
B.F
B.G

348,200 348,200 345,600 348,200 349,200 347,600 348,500 347,900 348,800 348,300 348,800 349,500 348,800 349,000 347,500 348,800 352,250 352,250 352,000 352,250 352,650 352,300 352,700 353,200 349,900 349,300 348,300 349,300 351,450 348,000

Návrh parcelace

S

0 25 m 50 m

Legenda

- hranice řešeného území
- 1668/1 stávající čísla a hranice parcel, slučky
- C označení, navrhované hranice parcel
- věcná břemena
- stávající a nová zástavba v ř. ú.
- Preciosa, a. s.
- Statutární město Liberec
- Jiří Maděra
- Josef Kosina
- František Jouza

B.G
1645
1644
P
M
Q
N
O
L
K
J
I
G
H
B.F
B.E
B.A2
D
B.A1
C
4886
F
B.D
E
B.C
B
B.B
4889
A

Návrh etapizace

S

0 25 m 50 m

Legenda

- hranice řešeného území
- hranice etapy
- E 03 Lávka — označení etapy
- C — označení, navrhované hranice parcel
- Preciosa, a. s.
- Statutární město Liberec
- investice mimo řešené území - související
- stávající a nová zástavba v ř. ú.

E 01
Areál Preciosa
Terasy Františkovská

E 02
Korso
U vody

E 03
Lávka

E 04
Park U Nisy
část 1.

E 05
Areál
U Vody

E 06
Ulice
U Vody

E 07
Park U Nisy
část 2.

E 08
Hřiště
Orli

E 09
Dům u řeky

X 01
Úprava
ulice Měsíčná

X 02
Ul. Myslivecká
úprava cyklostezky

A B C D E F G H I J K L M N O P Q

1644 1645 4886 4889

Návrh změn územního plánu

S

0 25 m 50 m

Legenda

- hranice řešeného území
- hranice parcel (návrh)
- SC - smíšené obytné centrální
- ZP - zeleň parková a parkově upravená
- PU - veřejná prostranství všeobecná

SC.5.50.20.m navrhované regulativy

SC.4.70.10.m

ZP

SC.4.50.20.m

SC.5.50.20.m

PU

PU

Celkové řezy uzemí

M 1:500

ŘEZ A-A'

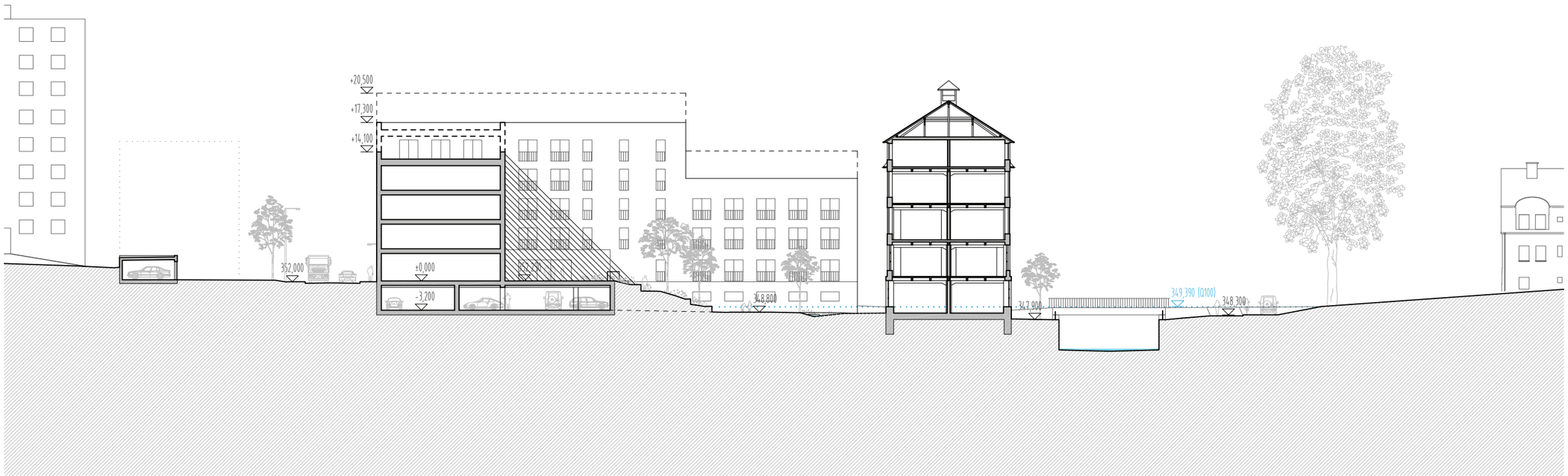
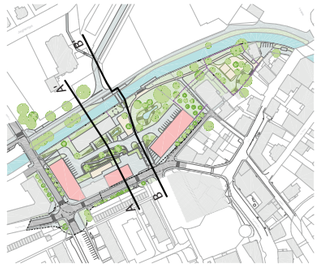


Schéma umístění řezů



ŘEZ B-B'



Celkové řezy uzemí

M 1:500

ŘEZ C-C'

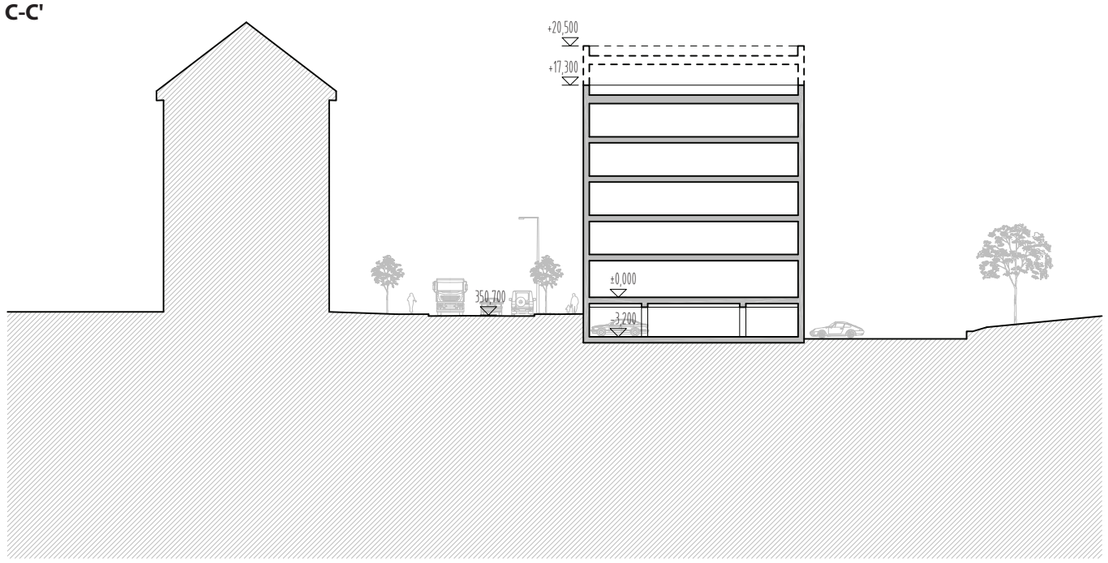
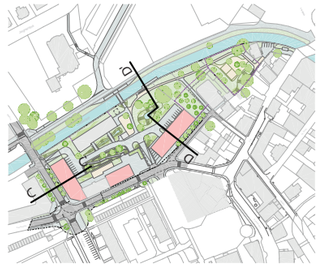
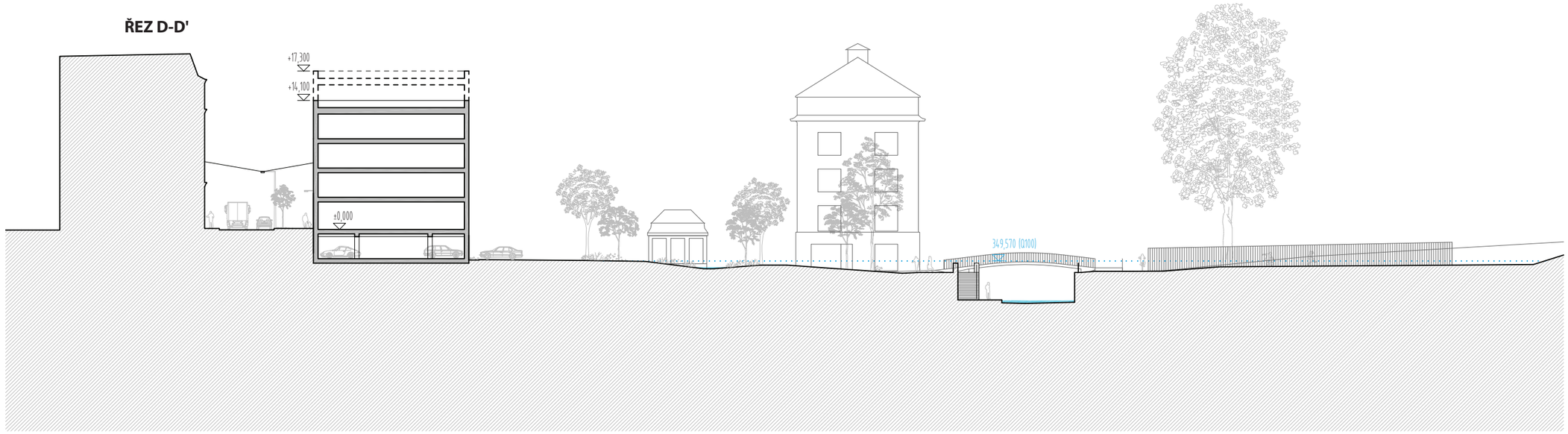


Schéma umístění řezů

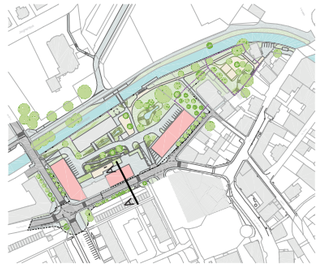


ŘEZ D-D'



ŘEZ A-A'

Schéma umístění řezů



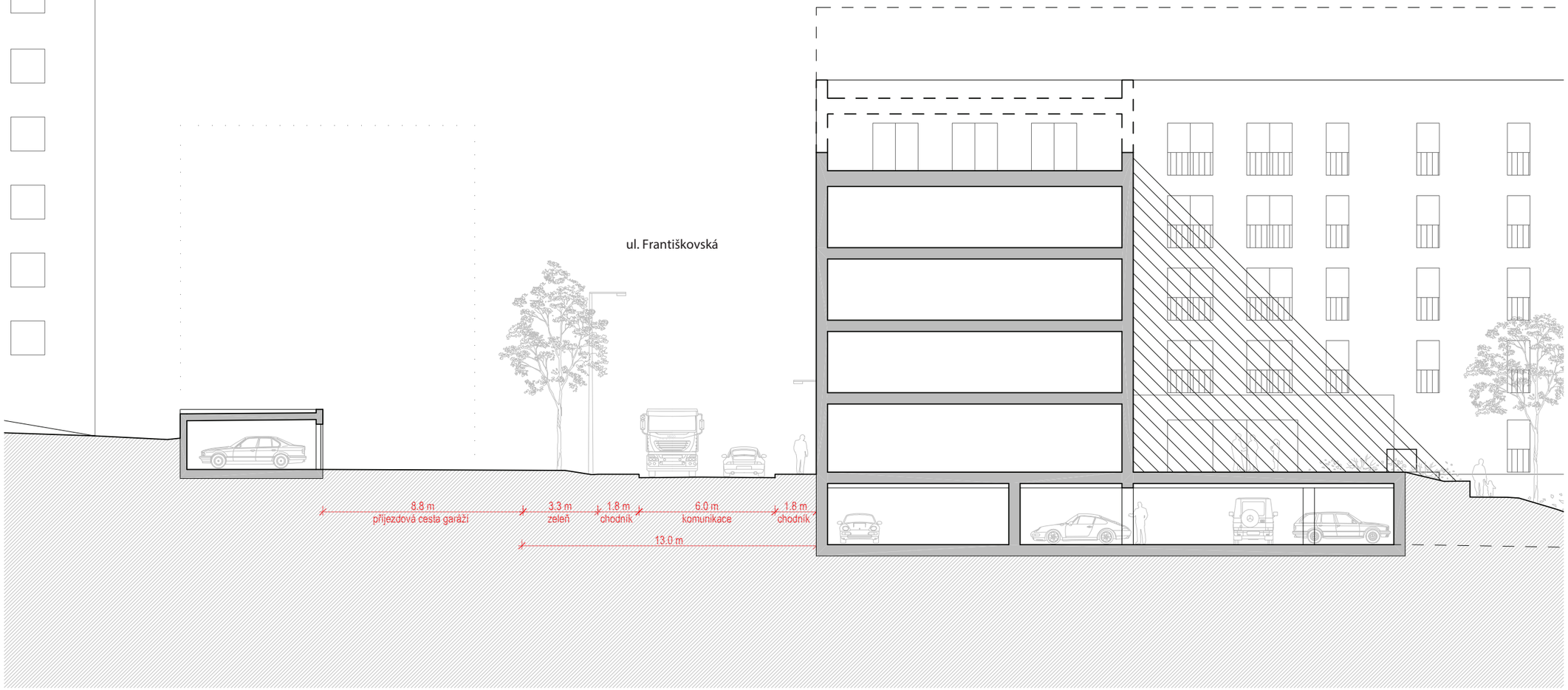
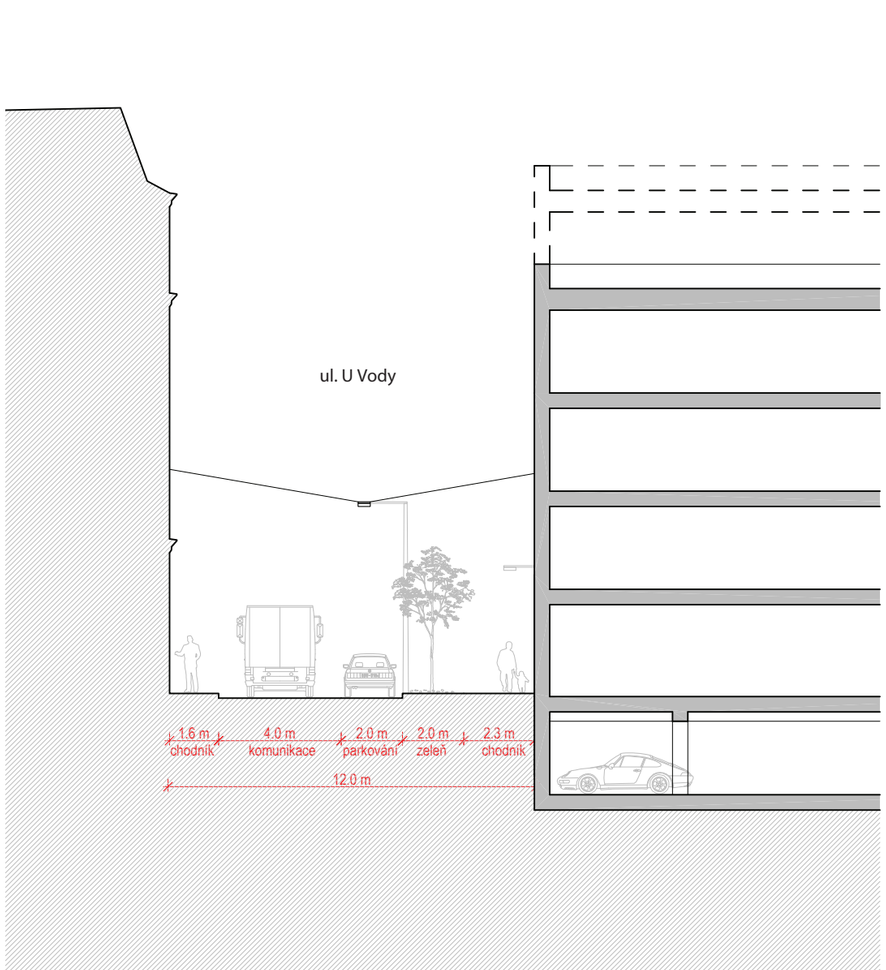


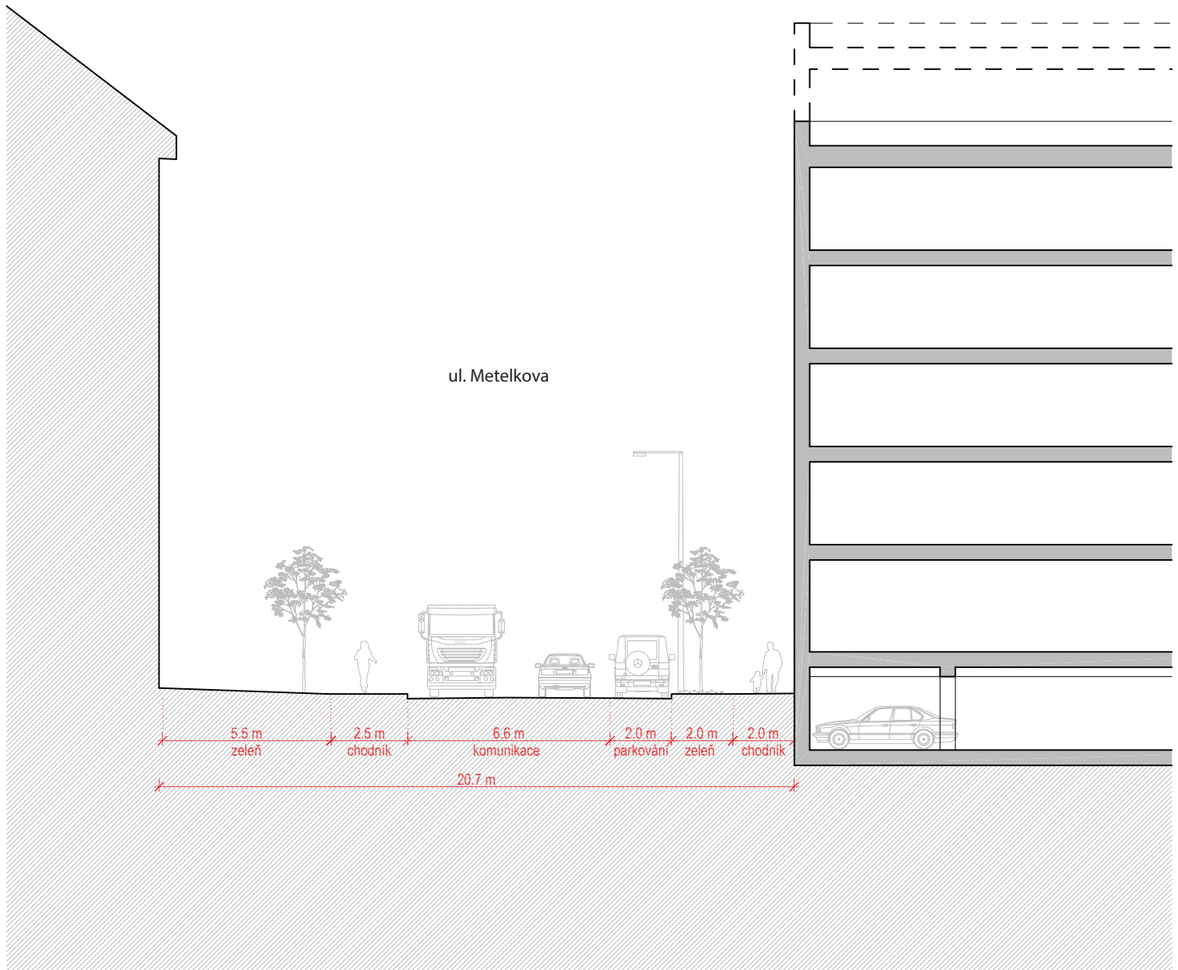
Schéma umístění řezů



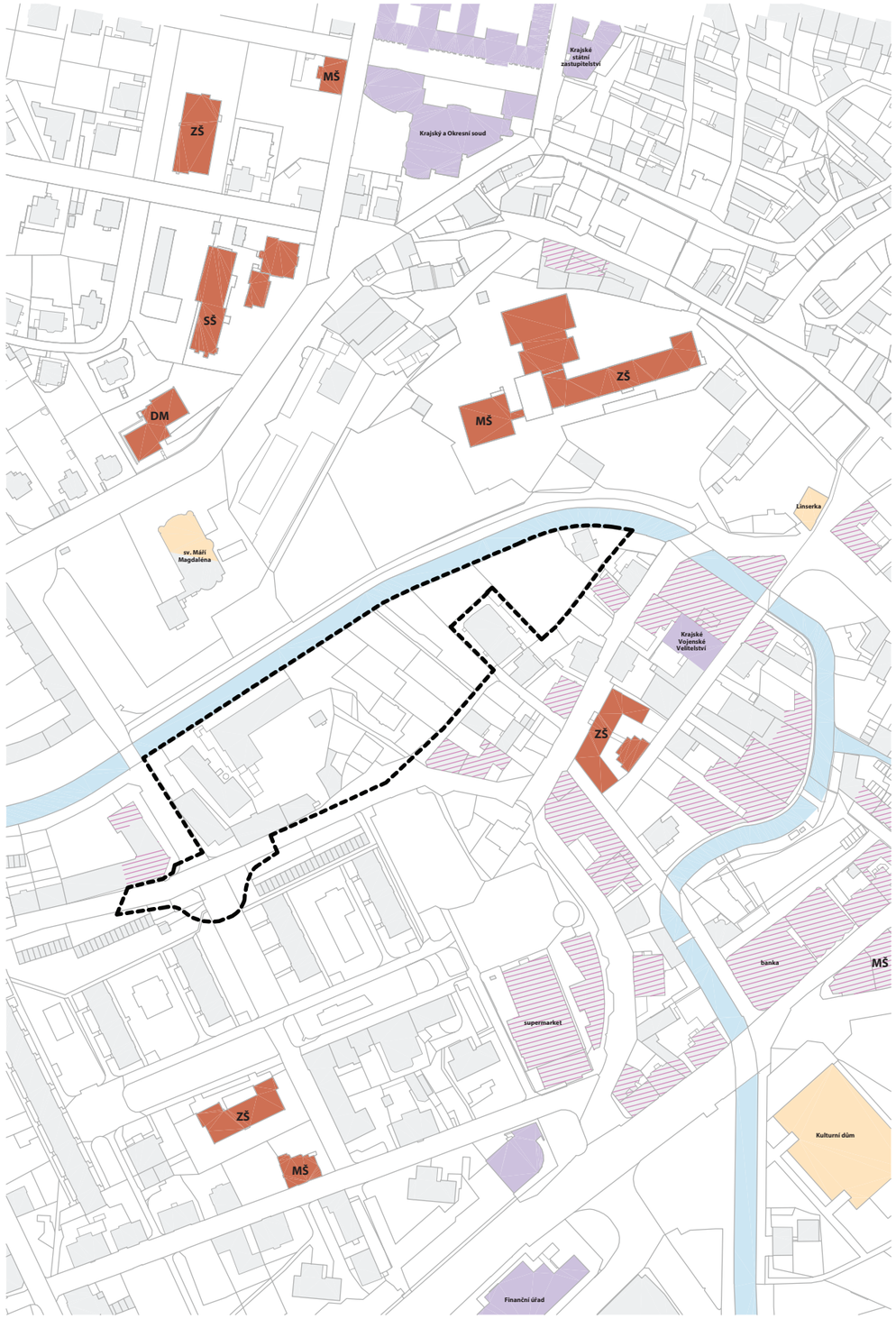
ŘEZ C-C'



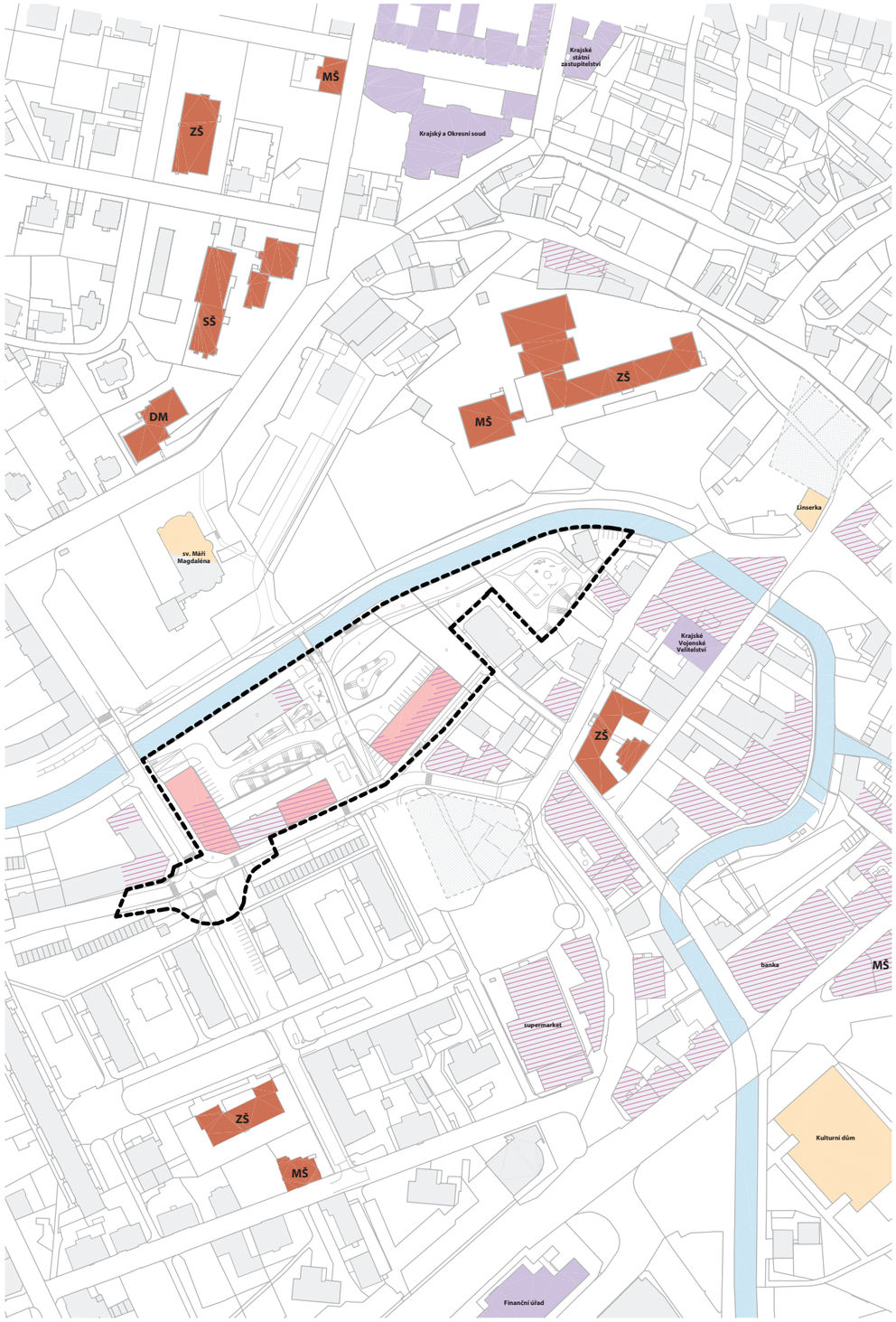
ŘEZ D-D'



Občanská vybavenost - současný stav



Občanská vybavenost - návrh



M 1:3000

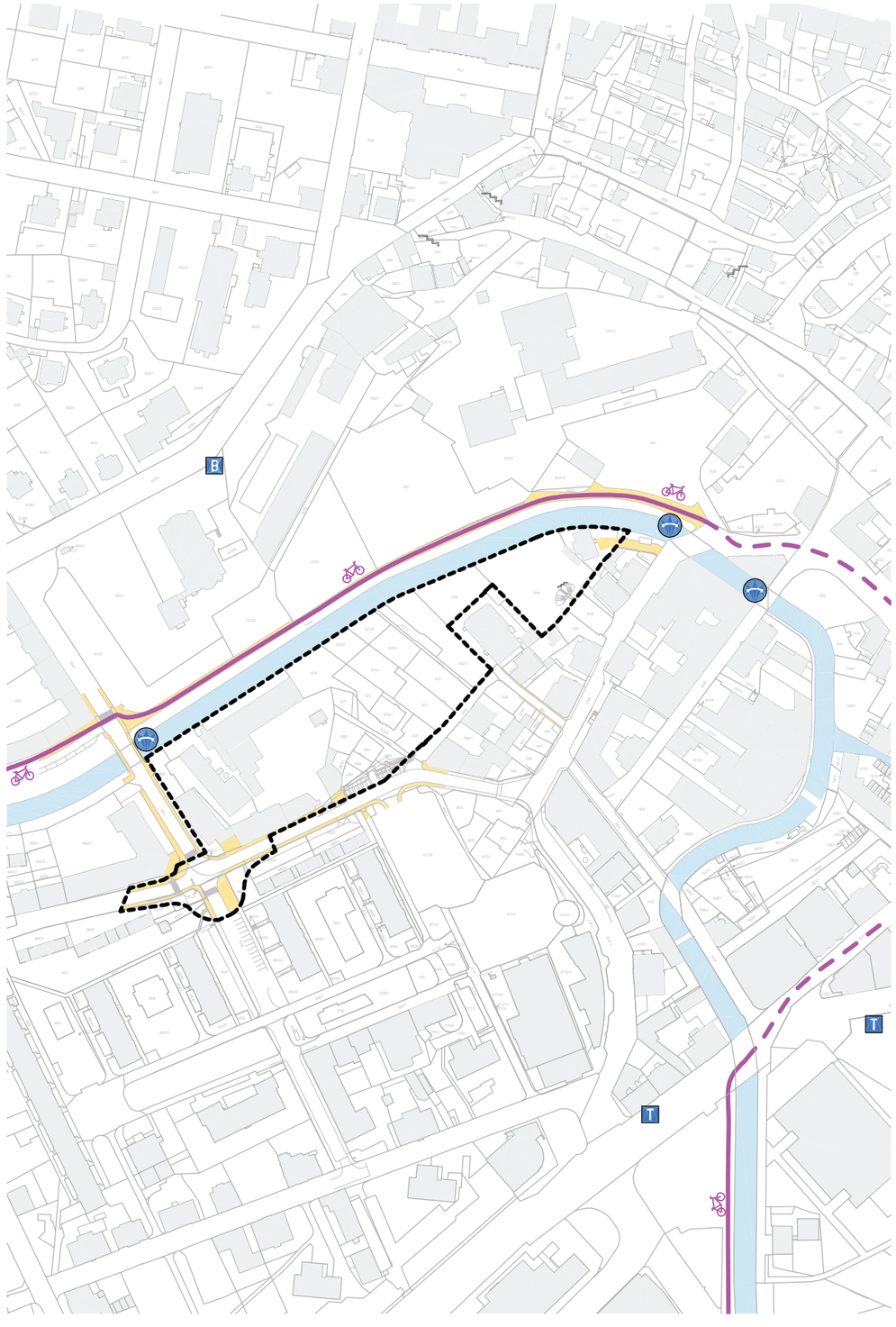
S

0 50 m 100 m

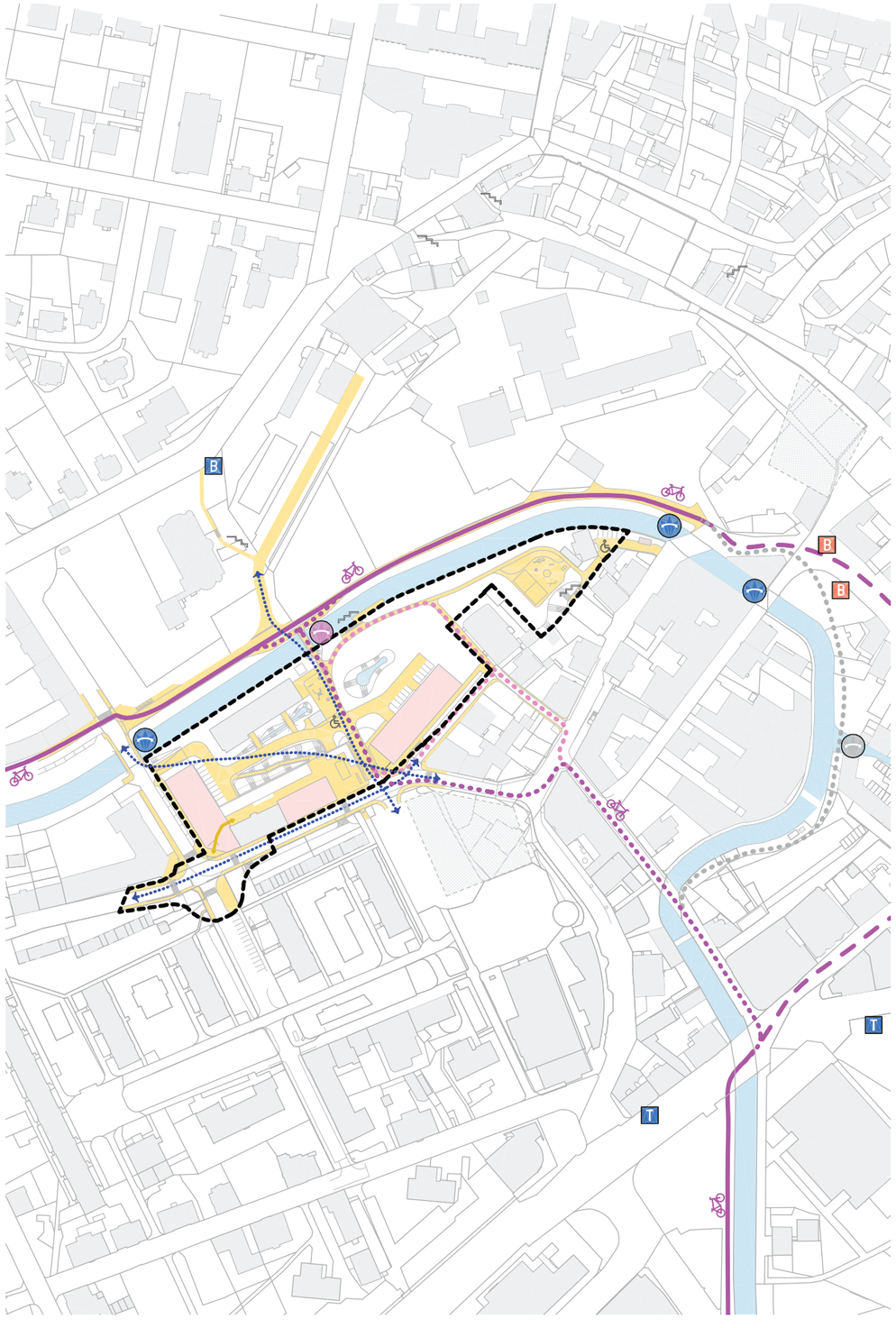
Legenda

- hranice řešeného území
- stávající domy / parter s komerční a občanskou vybavenosti
- nové domy / parter s komerční a občanskou vybavenosti
- školské stavby
- státní správa, úřad, soud
- kulturní instituce

Pěší a cyklistická doprava - současný stav



Pěší a cyklistická doprava - návrh



M 1:3000

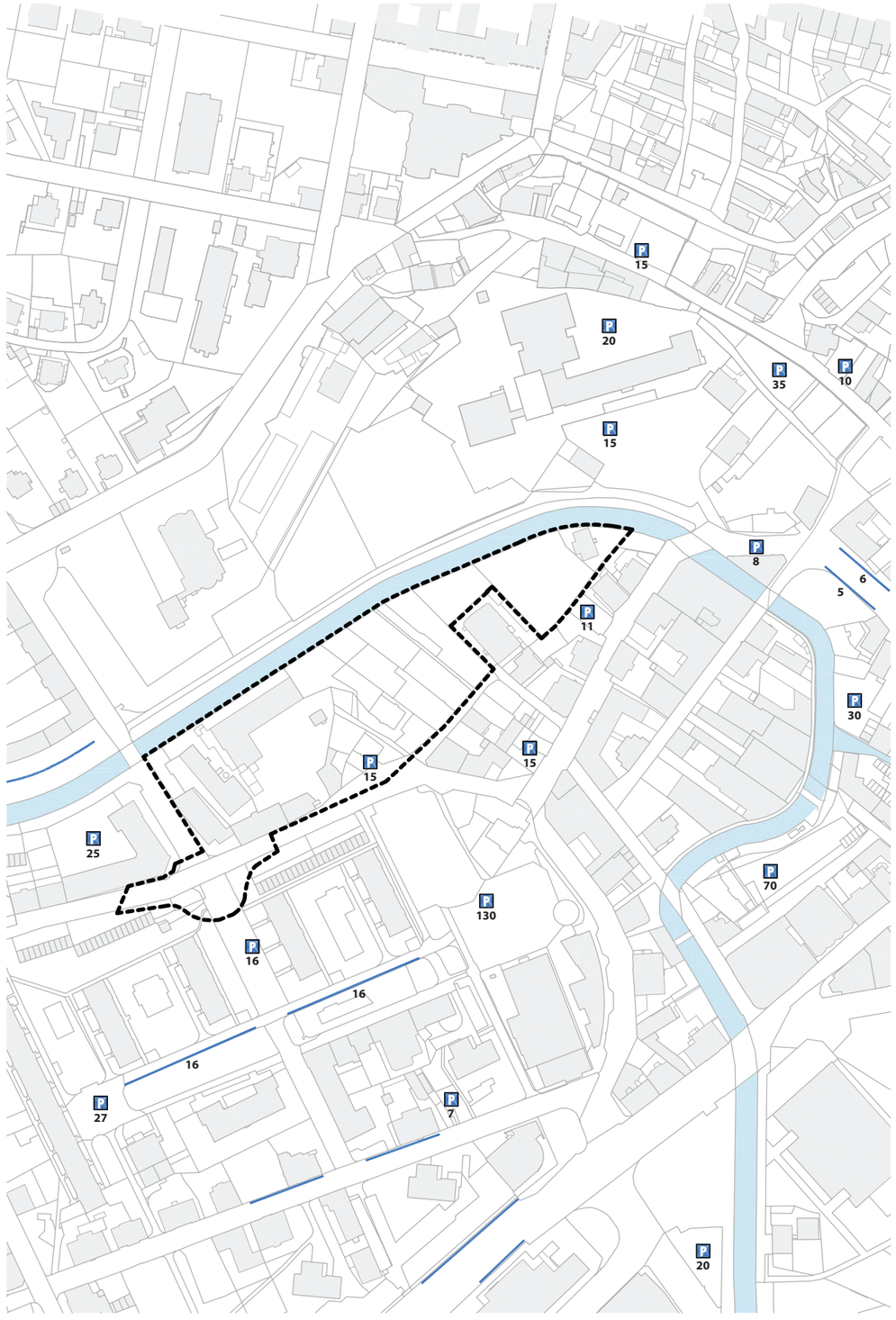
S

0 50 m 100 m

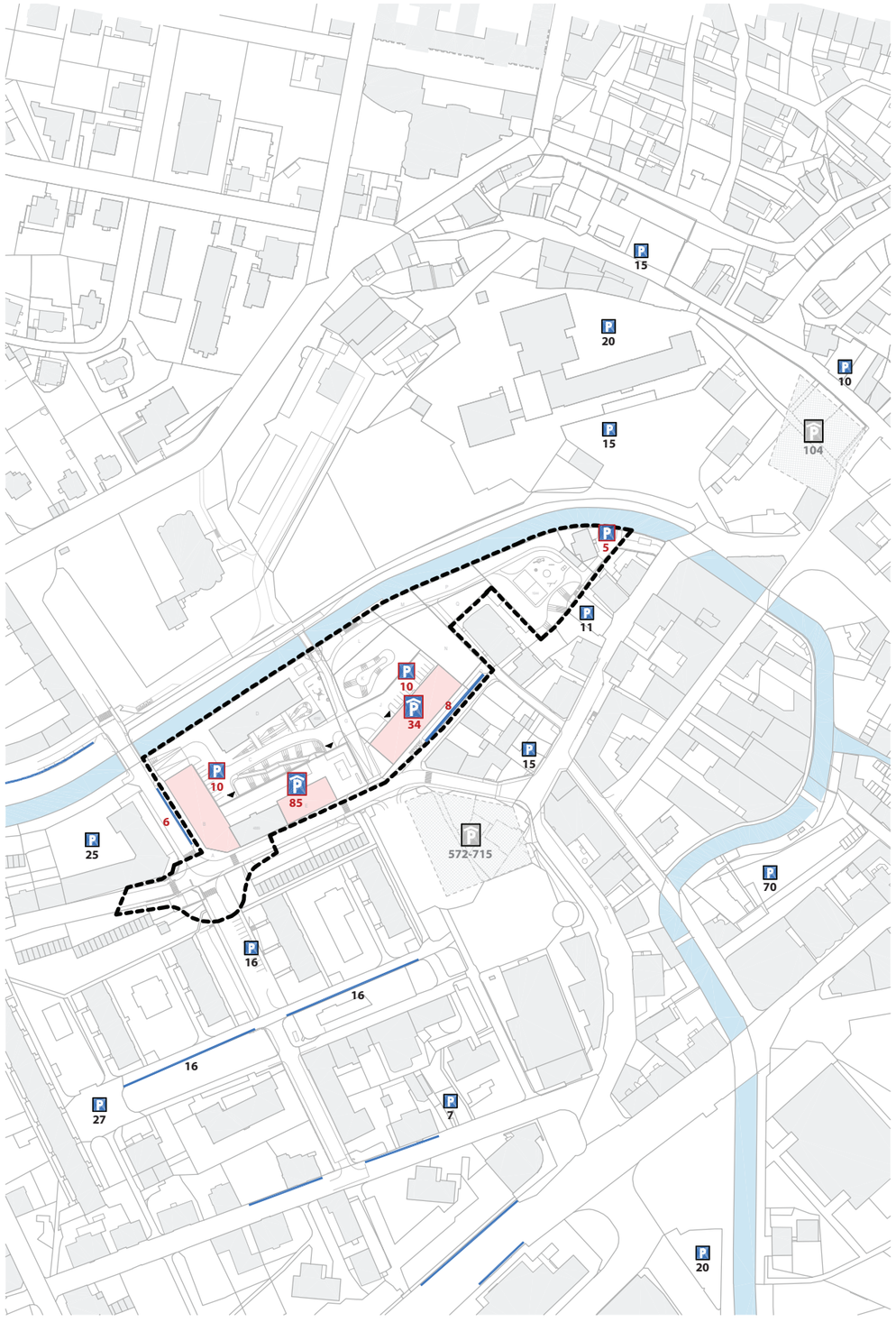
Legenda

- hranice řešeného území
- chodníky
- veřejný prostup - pasáž
- hlavní pěší trasy
- most
- lávka návrh
- lávka návrh - Papírák 2030
- cyklotrasa 20 - stávající
- cyklotrasa 20 - navrhovaná
- cyklotrasa 20 - navrhovaná: variantní trasa
- cyklotrasa 20 - navrhovaná: Papírák 2030
- schody
- bezbariérově přístupné
- autobusová zastávka
- tramvajová zastávka
- autobusová zastávka - navrhovaná Papírák 2030

Parkování - současný stav



Parkování - návrh



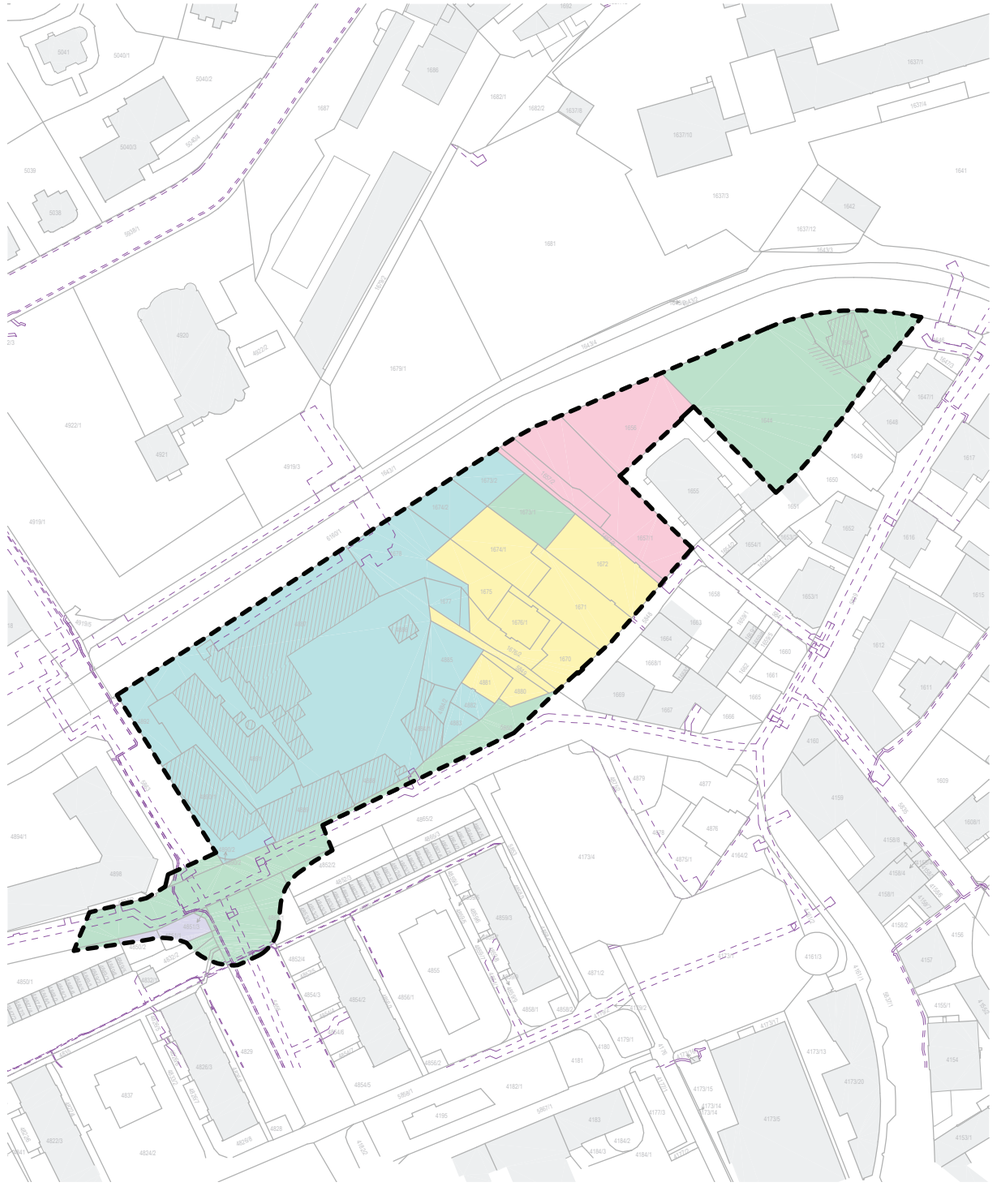
M 1:3000



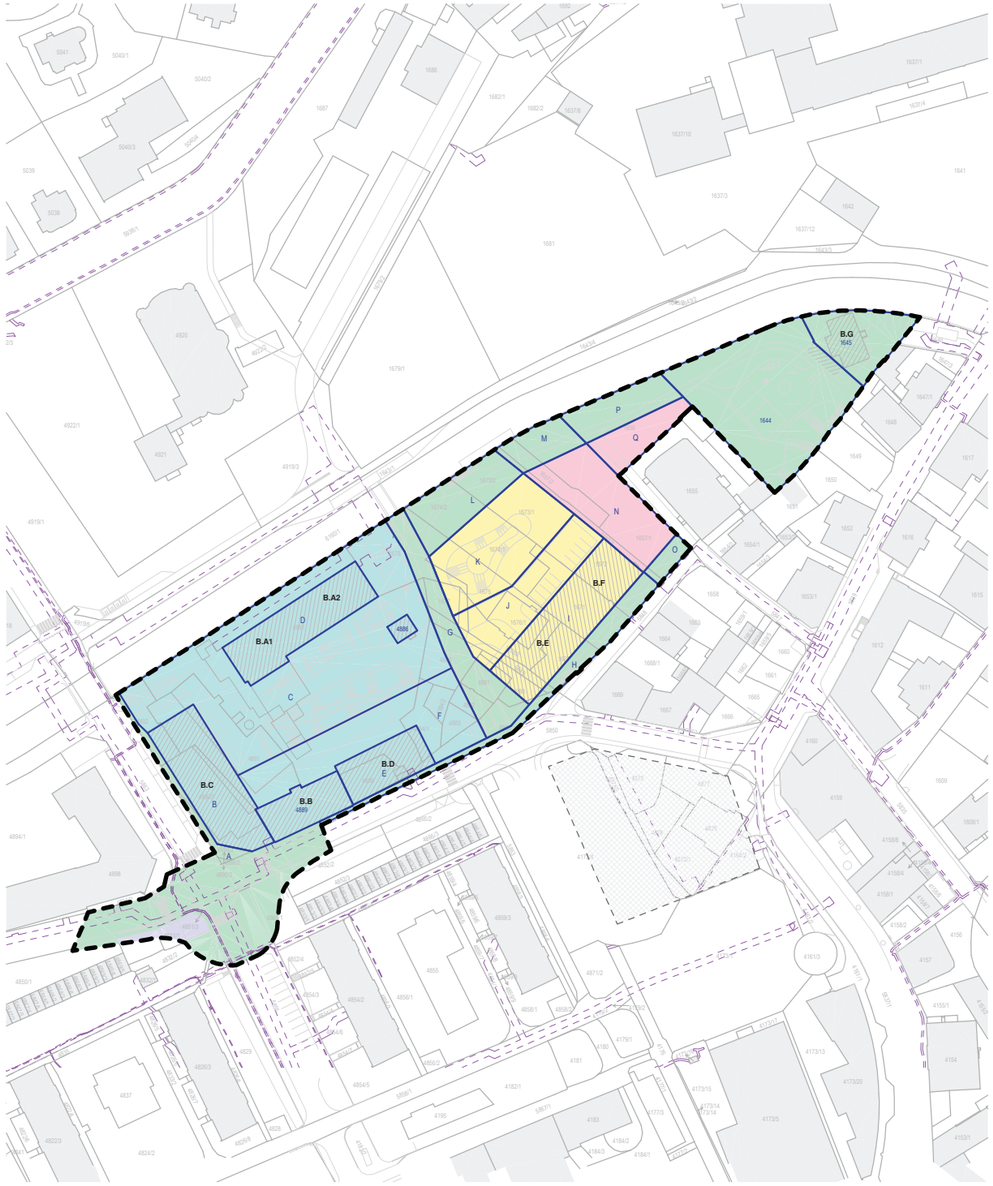
Legenda

- hranice řešeného území
- parkoviště stávající
- podélná stání
- parkoviště navrhované
- podzemní / kryté parkování navrhované
- parkovací domy Papírák 2030
- 5 kapacita

Majetkové poměry - současný stav



Majetkové poměry - návrh



M 1:2000

S

0 50 m 100 m

Legenda

- hranice řešeného území
- stávající čísla a hranice parcel, slučky
- označení, navrhované hranice parcel
- věcná břemena
- stávající a nová zástavba v ř. ú.
- Preciosa, a. s.
- Statutární město Liberec
- Jiří Maděra
- Josef Kosina
- František Jouza

PARCELACE – NÁVRH

vlastník	p. p. č. / ozn. poz.	výměra v rámci řešeného území (m²)	výměra v ř. ú. celkem (m²)	poznámka
Statutární město Liberec	A	156	6 708	podmínka dohody odkupu s Preciosa, a.s.
	G	698		podmínka dohody odkupu s Preciosa, a.s. a Jiřím Maděrou
	H	454		podmínka dohody odkupu Jiřím Maděrou
	L	555		podmínka dohody odkupu s Preciosa, a.s.
	M	280		podmínka dohody odkupu s Josefem Kosinou
	P	390		podmínka dohody odkupu s Josefem Kosinou
	O	104		podmínka dohody odkupu s Josefem Kosinou
	1644	1943		
	1645	527		
	4829	15		
	4831	25		
	4832/2	24		
	4835	6		
	4850/1	16		
	4851/3	19		
	4852/2	37		
	4865/1	139		
	4850/1	17		
	4890/2	4		
	5850	888		
	5855	343		
	5863	68		
Preciosa, a. s.	B	845	7 048	
	C	3450		
	D	734		
	E	418		
	F	1190		
	4886	48		
	4889	363		
Jiří Maděra	I	969	2 839	
	J	800		podmínka dohody směny s Preciosa, a. s.
	K	1070		podmínka dohody směny s Preciosa, a. s.
Josef Kosina	N	851	1 175	scelení pozemků
	Q	324		
Ing. František Jouza	4851/1	130	130	
celkový výměra			17 900	

PARCELACE – STAV

Současný stav – výměra v ř. ú. celkem (m²)	rozdíl
4 791	+1967
8 194	-1146
2 839	0
1 946	-771
130	0
17 900	0

Skici

- detaily jednotlivých řešení
- axonometrie

ulice Františkovská, korso U Vody







park U Vody, lávka pro pěší a cyklisty, schody k řece



celkový pohled, centrální část výstavby



ÚZEMNÍ STUDIE

ÚS.1 METELKOVA, FRANTIŠKOVSKÁ (AREÁL PRECIOSA)

čistopis
paré 57 stran

dat.: 10/2026, v 1.0

vypracoval: Ing. arch. Jan Jirásko

© Projektový atelier DAVID, 2026