



# ÚZEMNÍ STUDIE: LEGIONÁŘSKÁ UL.-PARK, HRÁDEK NAD NISOU

## Identifikační údaje

### LOKALITA

Název: LEGIONÁŘSKÁ UL. – PARK  
Adresa místa: Hrádek nad Nisou  
464 34  
Okres: Liberec  
Kraj: Liberecký  
Obec: Hrádek nad Nisou [564095]  
Katastrální území: Hrádek nad Nisou [647390]

Parcelní čísla: 595/3, 708/3, 744/1, 744/2, 745/1, 746/1, 747, 772,  
780/1, 781, 782

---

### POŘIZOVATEL

Město Hrádek nad Nisou,  
Horní náměstí 73  
463 34 Hrádek nad Nisou

---

### ZPRACOVATEL

Projektový ateliér DAVID, s. r. o.  
Ruprechtická 199/122  
460 14 Liberec  
Liberec XIV-Ruprechtice  
IČO: 272 77 577

Zodpovědný projektant: Ing. arch. Ladislav David, (ČKA 01 487)  
Vypracoval: Ing. arch. Jan Jirásko

# Textová část

## 1. Rozsah řešeného území

Území řešené v této územní studii se nachází v centru města Hrádek nad Nisou, jedná se o areál u sokolovny s přilehlým svahem mezi ulicemi Legionářská a Sadová. Řešené území se týká parcel p. č.: 595/3, 708/3, 744/1, 744/2, 745/1, 746/1, 747, 772, 780/1, 781, 782 v k. ú. Hrádek nad Nisou [647390].

## 2. Popis řešeného území

Část řešeného území je v dolní části navazující na sokolovnu a ulici Legionářská víceméně rovinatá. Nachází se zde částečně zpevněná plocha využívaná jako parkoviště, zpevněná plocha zbořeniště bývalé přízemní budovy a bývalý zatrubněný náhon. V horní části, tj. od zatrubněného náhonu k severní hranici řešeného území je příkrý a špatně přístupný svah, který je porostlý náletovou zelení a krátkověkými dřevinami. Ve východním cípu území je pobořený objekt prameniště.

Řešené území se nachází v blízkosti městského parku (ul. Generála Svobody) a Dolního náměstí. Přes území vede důležitá pěší spojnice městské části kolem Dolního náměstí a obytnou částí v ulici Sadová resp. Pod Tratí. Tato trasa však není průchozí bez bariér, nachází se zde schodiště.

Svah se sklonem 1:2-1:3 zarostlý krátkověkými dřevinami a náletovou zelení, je tak prudký, že je zde obtížná údržba zeleně i pohyb pěších. Stav vzrostlých stromů je ve většině případů nebezpečný nebo na hranici životnosti.

Oblast je částečně dotčená záplavovým územím Lužické Nisy (Q100), ne však aktivní zónou Q100 – viz Zákres do katastru nemovitostí. Z hlediska územního plánu jsou plochy řešeného území na funkčních plochách OS - plochy občanského vybavení: sport; ZV - plochy veřejných prostranství: veřejná zeleň a SC - plochy smíšené obytné: v centrech.

Vstupními podklady pro navrhované řešení byly obhlídky místa, geodetické zaměření a dendrologický průzkum stávající zeleně.

## 3. Koncept navrhovaného řešení

Celková revitalizace a úprava areálu. Základními pilíři návrhu jsou: 1) organizace a rozšíření parkování osobních automobilů, 2) úprava veřejných prostranství a pěších tras tak, aby byl umožněn průchod bez bariér (vozičkář, kočárek), 3) úprava svahu a revitalizace zeleně, 4) úprava plochy navazující na ulici Legionářská a její příprava na možnou budoucí zástavbu.

## 4. Urbanistické řešení

Část území navazující na sokolovnu navrhujeme upravit tak, aby v parteru sokolovny vznikl městský přívětivý prostor, využitelný jako předzahrádka restaurace či městské sportovní haly. To může být dosaženo úpravou a doplněním zpevněných ploch – chodníků, aby bylo umožněno umístění venkovního mobiliáře (stoly, židle, slunečníky...), zároveň v této části navrhujeme

novou pěší trasu, která s využitím úpravy navazujícího terénu umožní bezbariérový průchod územím i bezbariérový přístup do sokolovny.

### **Doprava v klidu**

Před sokolovnou vymezujeme plochu pro parkoviště s oboustranným kolmým stáním s kapacitou cca 24 míst. Z obou stran parkoviště navrhujeme výsadbu nízkokmenných městských dřevin.

V horní části v ulici Sadová navrhujeme posunout stávající prefabrikované opěrné dílce a upravit je s dosypáním tak, aby zde vzniklo horní parkoviště s kapacitou cca 10 míst. Doporučujeme tuto opěrnou zeď nechat porůst popínavou zelení.

Další plocha vymezená pro parkování vozidel je podél ulice Legionářská v jižní části řešeného území, napojená na komunikaci přes přejížděný chodník, s celkovou kapacitou až 18 míst.

### **Sportovní a herní plochy**

Pod horním parkovištěm je vymezená menší plocha navazující na halu sokolovny určená pro dětské hřiště doplněné herními prvky a městským mobiliářem.

### **Dopravní napojení a pěší komunikace**

V řešeném území nenavrhujeme žádné nové komunikace pro automobilovou dopravu. Parkovací plochy budou napojeny na stávající komunikace, které budou lokálně upraveny nebo rozšířeny (horní parkoviště).

Pěší trasu navazující na ul. Trhová resp. Dolní náměstí navrhujeme upravit v návaznosti na terénní úpravy svahu pod bytovými domy v ul. Sadová a Pod Tratí. S tím souvisí i přesunutí stávajícího schodiště, aby byl umožněn přirozený (nejkratší) prostup územím pro pěší, ale i prostup územím bez bariér. Za tímto účelem navrhujeme také novou trasu chodníku pro pěší podél sokolovny a v severní části území navrhujeme novou zpevněnou parkovou cestu - chodník v horní části upravovaného svahu.

### **Revitalizace zeleně, terénní úpravy**

Stávající zarostlý svah navrhujeme v celém rozsahu vykácet a dosypat zeminou tak, aby byl sklon příznivější pro údržbu zeleně a prostup pěších. V této části navrhujeme realizovat novou parkovou výsadbu stromy. V dolní části navrhujeme svah zakončit novou opěrnou zdí výšky 3 m, aby dolní část území dotčená záplavovým územím (Q100) a navazující na ulici Legionářská zůstala v rovině. Další terénní úpravy budou nutné pro vyrovnání terénu při realizaci nových pěších komunikací v návaznosti na roviny ploch vymezených pro parkoviště a dětské hřiště v dolní části území.

### **Likvidace dešťových vod**

Veškeré plochy pro parkovací stání budou realizovány jako plochy zpevněné zatravnovací betonovou dlažbou zajišťující zasakování dešťových vod v místě. Také úpravou svahu, zmírněním jeho spádu a výsadbou zeleně bude zvýšena kapacita zasakování řešené lokality a ekologicky příznivý způsob likvidace dešťových vod.

Plochy parkovišť a paty svahu jsou umístěny tak, aby bylo možné vybudovat v místě retenční nádrže se zasakovacími objekty, nebo je napojit bezpečnostním přepadem na stávající kanalizační síť.

### **Napojení na technickou infrastrukturu**

Navrhované chodníky budou doplněny lampami veřejného osvětlení. Z toho důvodu bude nutné provést přeložku a rozšíření stávající sítě VO, která se v řešené lokalitě nachází. Dále bude možné napojit vybraná parkovací místa na síť distribuce elektrické energie, za účelem zřízení vyhrazených míst s dobíjecí stanicí pro elektromobily.

Nově vybudovaná technická infrastruktura bude mít standardní ochranná pásma.

### **Rezerva pro výstavbu**

Plocha mezi ul. Legionářská resp. Navrhovaným parkovištěm a navrhovanou opěrnou zdí zakončující plochu parku je vymezena jako prostorová rezerva pro případnou budoucí zástavbu. V blízkosti této plochy se nacházejí potřebné sítě technické infrastruktury. Z hlediska urbanismu je zde možné realizovat 1 až 2 budovy o 2-4 nadzemních podlažích při dodržení parkovacích kapacit a měřítka přiměřeného okolní zástavbě. Je však nutno počítat s tím, že území se nachází v záplavovém území (Q100), a proto musí případný návrh zástavby tuto skutečnost zohlednit a podmínky dohodnout se správcem toku (Povodí Labe).

Pro konkrétní druh zástavby (bydlení / občanská vybavenost) zde lze navrhnout i vhodné dopravní napojení a posílit kapacitu parkovacích míst. Pro dodržení technických požadavků na výstavbu uvažujeme maximální konstrukční výšku podlaží 3,8 m pro občanské stavby resp. 3,4 m pro bydlení.

Z důvodu prostorové rezervy se v této části řešeného území nenavrhují žádné parkové úpravy ani výsadby, pouze zatravnění.

## **Odůvodnění územní studie**

### **1. Údaje o pořízené územní studii**

Účelem ÚS je získání kvalifikovaného podkladu pro rozhodování v území, a to zejména s ohledem na lukrativní polohu území v centru města Hrádek nad Nisou a na návaznost lokality na různé funkce, kdy je třeba kvalitně zvážit budoucí využití této lokality, tak aby přinesla obyvatelům města co největší benefity.

### **2. Vyhodnocení souladu územní studie s platnou ÚPD**

Dotčená plocha se nachází v zastavěném území Hrádku nad Nisou, v centru města. Dle územního plánu je řešené území na rozhraní funkčních ploch:

OS - plochy občanského vybavení – sport,

SC – plochy smíšené obytné – v centrech měst,

ZV – plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň,

PX – plochy veřejných prostranství – komunikace.

### **3. Údaje o splnění zadání územní studie**

Zadání územní studie bylo vypracováno pořizovatelem, kterým je MÚ Hrádek nad Nisou, odbor stavební a životního prostředí. Navrhované řešení odpovídá tomuto zadání v plném rozsahu.

### **4. Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení**

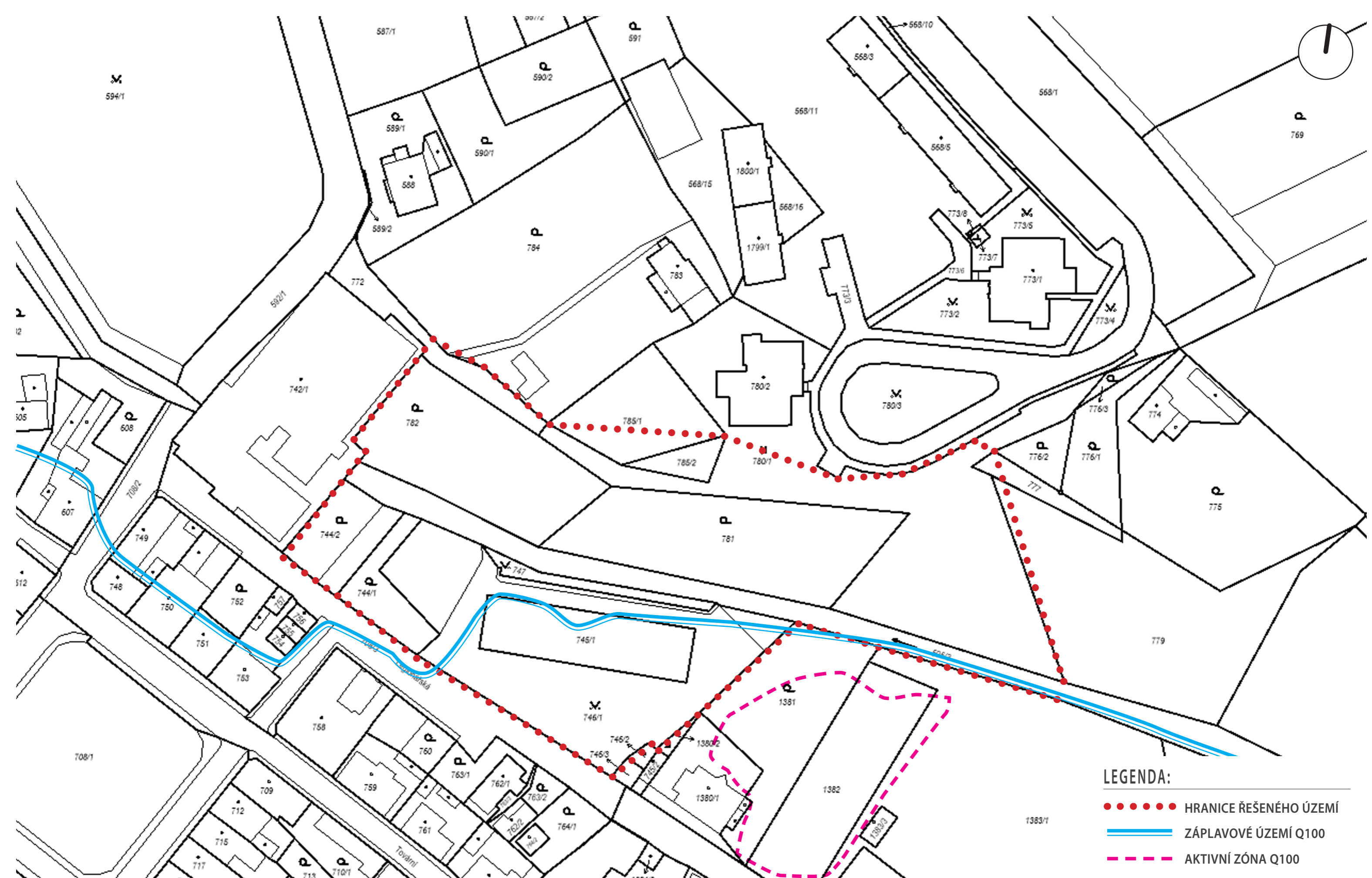
Území je řešeno v návaznosti na okolní zástavbu a plochy veřejné zeleně, a řeší propojení navazujících lokalit s různými funkcemi tak, aby byly vhodně optimalizované pěší komunikace vedoucí skrz území, a aby došlo k využití potenciálních kvalit řešené lokality, a do budoucna byly minimalizované náklady na dopravní a technickou infrastrukturu.

### **5. Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem a obecnými požadavky na užívání území**

Územní studie v zásadě vychází ze stávajícího územního plánu města Hrádek nad Nisou, jeho podmínek a limitů, upravuje pouze trasu pěší komunikace (PX). Územní studie je v souladu se stavebním zákonem a obecnými požadavky na užívání území a umožňuje další rozvoj lokality.



## SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ



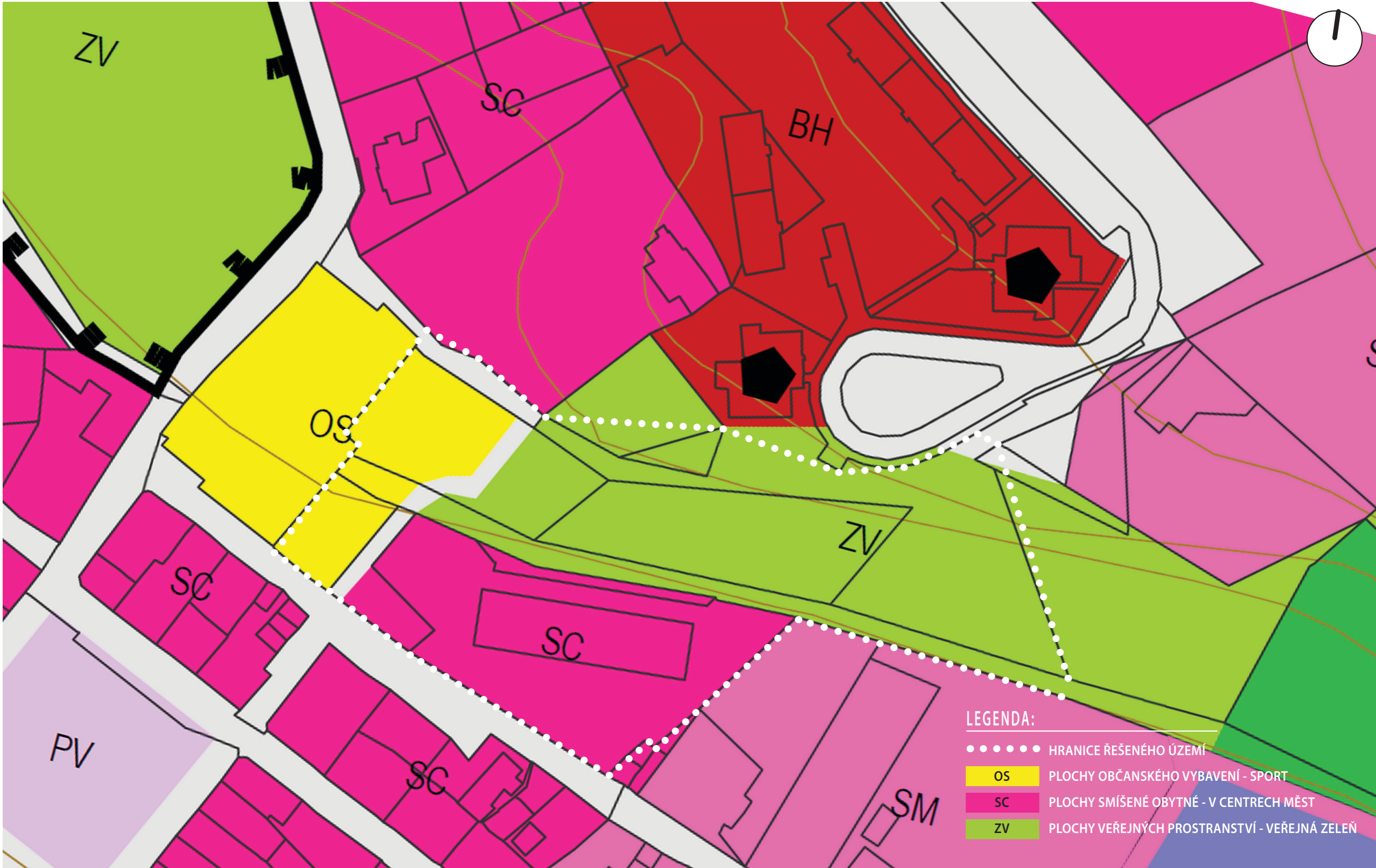
- LEGENDA:**
- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
  - ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ Q100
  - - - - - AKTIVNÍ ZÓNA Q100

**ZÁKRES DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ**



LEGENDA:  
..... HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

## ZÁKRES DO ORTOFOTO MAPY



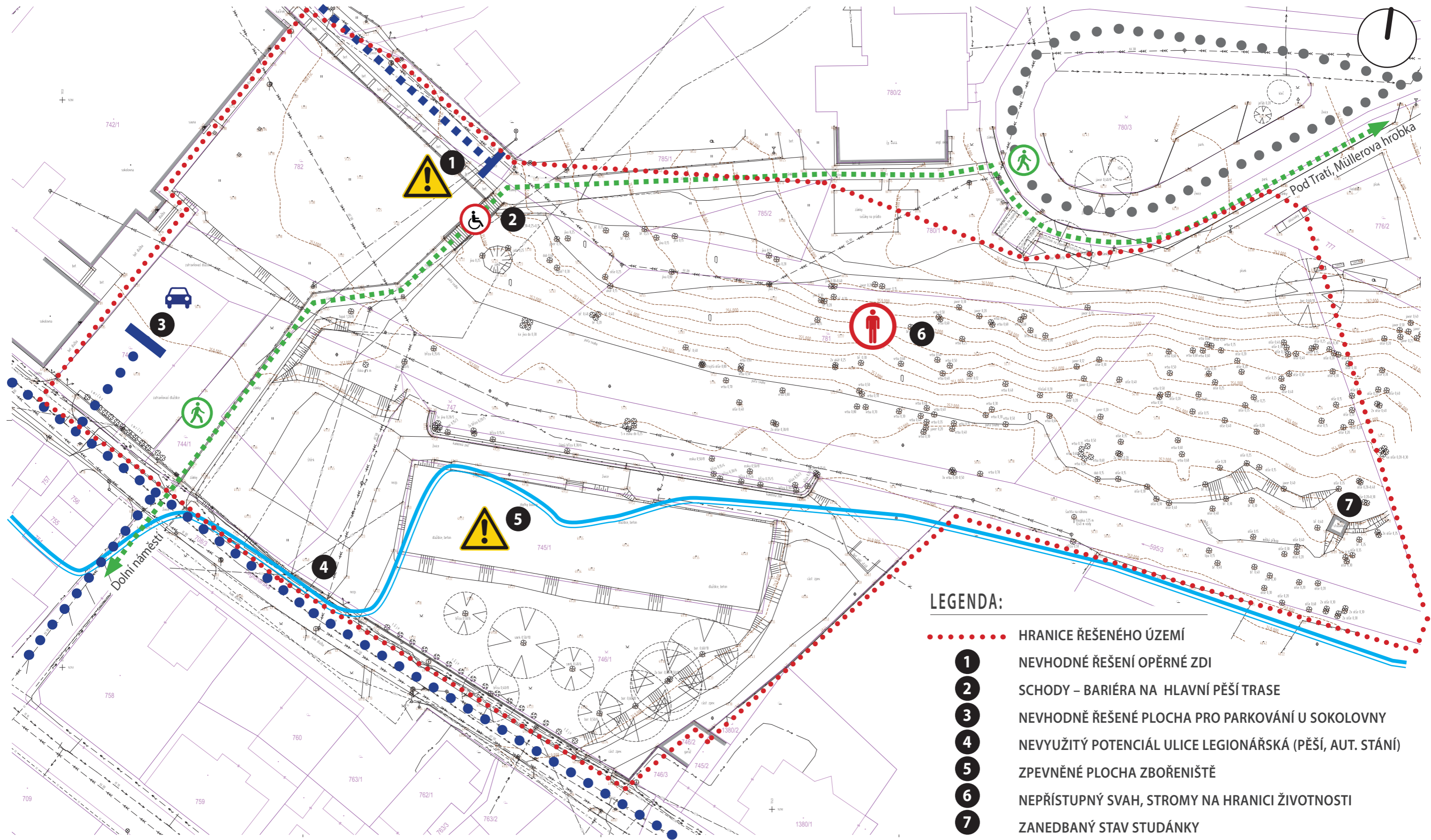
LEGENDA:

- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- OS PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - SPORT
- SC PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - V CENTRECH MĚST
- ZV PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - VEŘEJNÁ ZELEŇ

ZÁKRES DO ÚZEMNÍHO PLÁNU



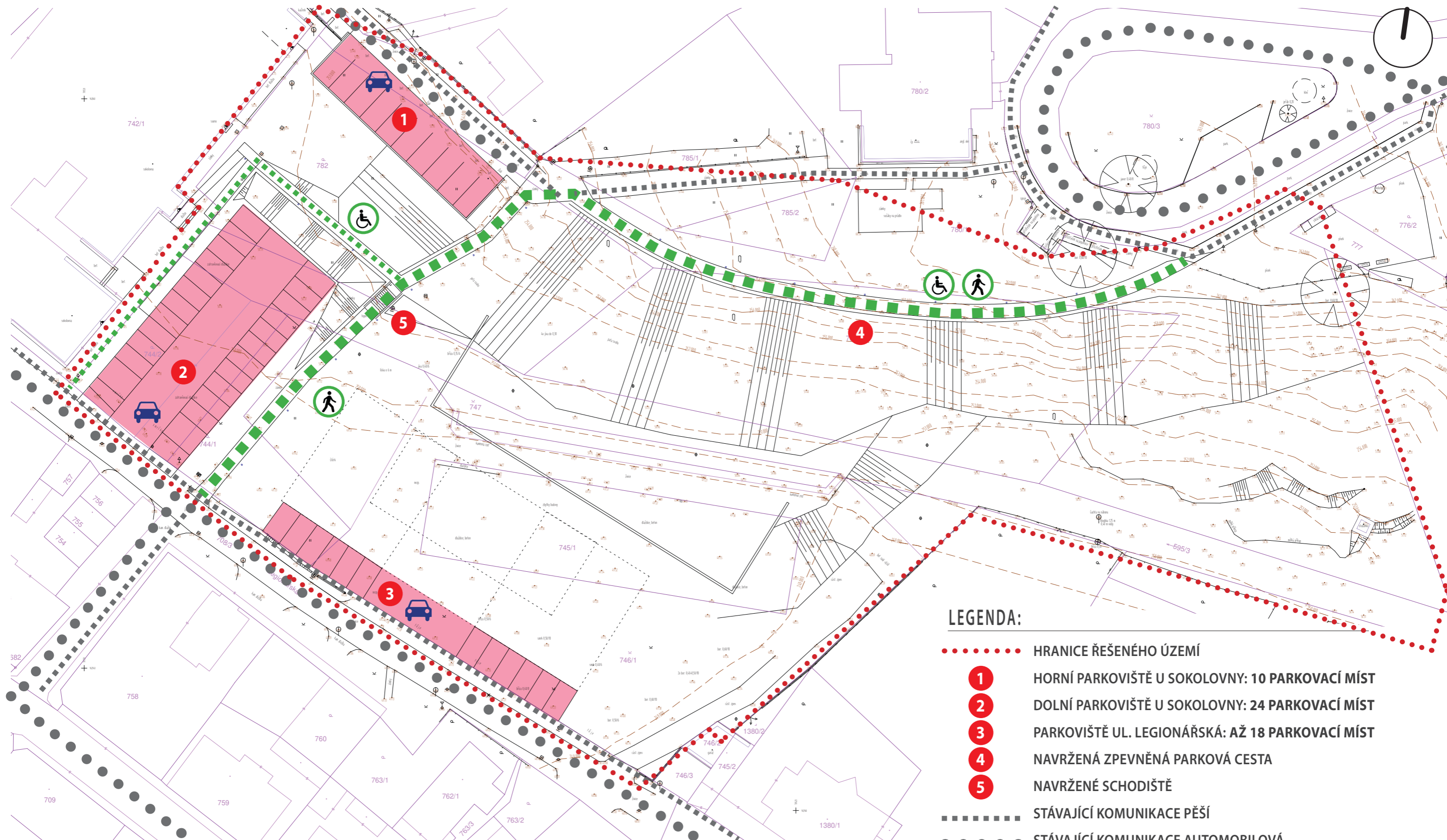




**LEGENDA:**

- ..... HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- ① NEVHODNÉ ŘEŠENÍ OPĚRNÉ ZDI
- ② SCHODY – BARIÉRA NA HLAVNÍ PĚŠÍ TRASE
- ③ NEVHODNĚ ŘEŠENÉ PLOCHA PRO PARKOVÁNÍ U SOKOLOVNY
- ④ NEVYUŽITÝ POTENCIÁL ULICE LEGIONÁŘSKÁ (PĚŠÍ, AUT. STÁNÍ)
- ⑤ ZPEVNĚNÉ PLOCHA ZBOŘENIŠTĚ
- ⑥ NEPŘÍSTUPNÝ SVAH, STROMY NA HRANICI ŽIVOTNOSTI
- ⑦ ZANEDBANÝ STAV STUDÁNKY
- PĚŠÍ TRASY SKRZE ÚZEMÍ
- AUTOMOBILOVÁ DOPRAVA
- ==== HRANICE ZÁPLAVOVÉHO ÚZEMÍ Q100

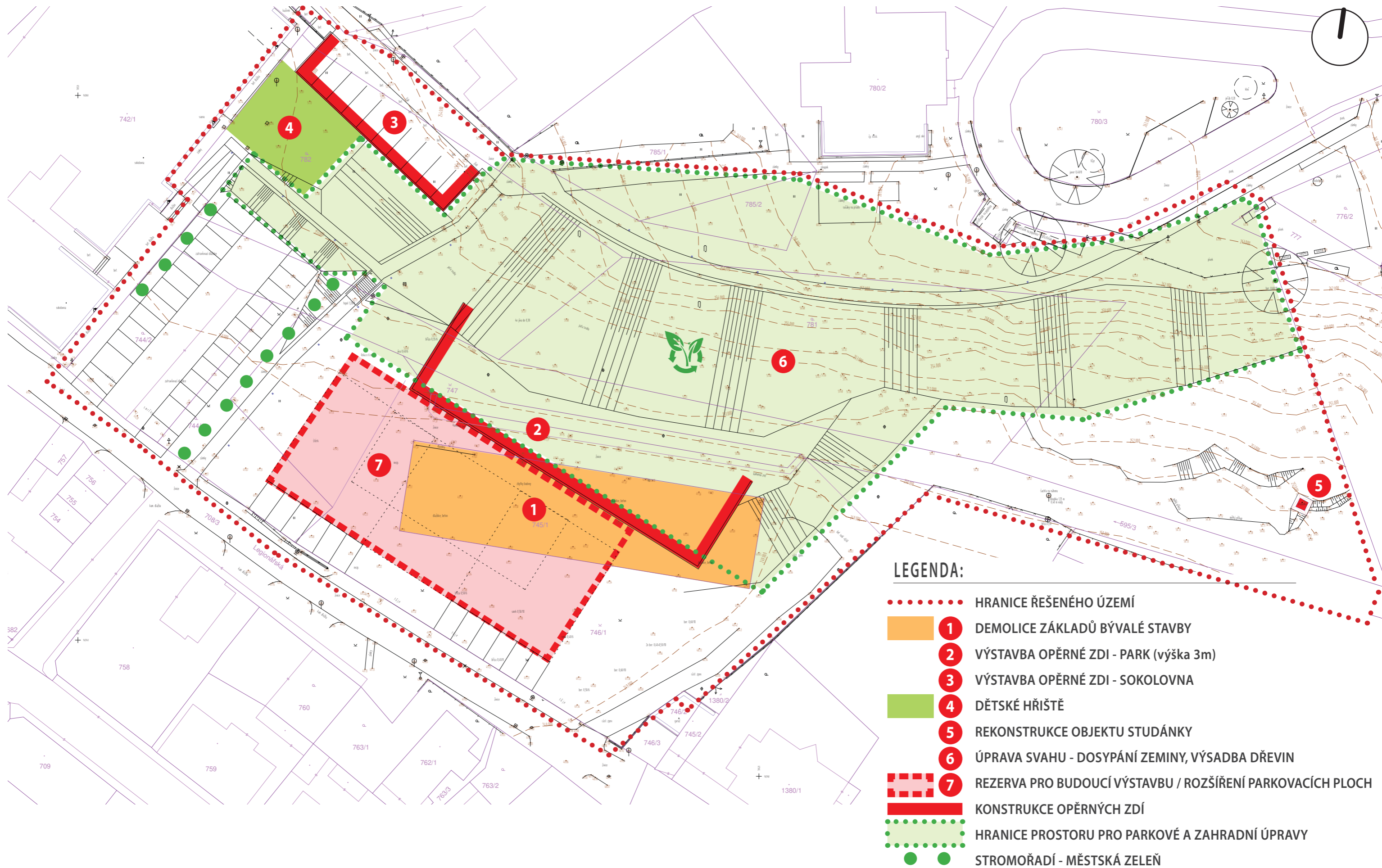
**SITUACE: SOUČASNÝ STAV – ANALÝZA**



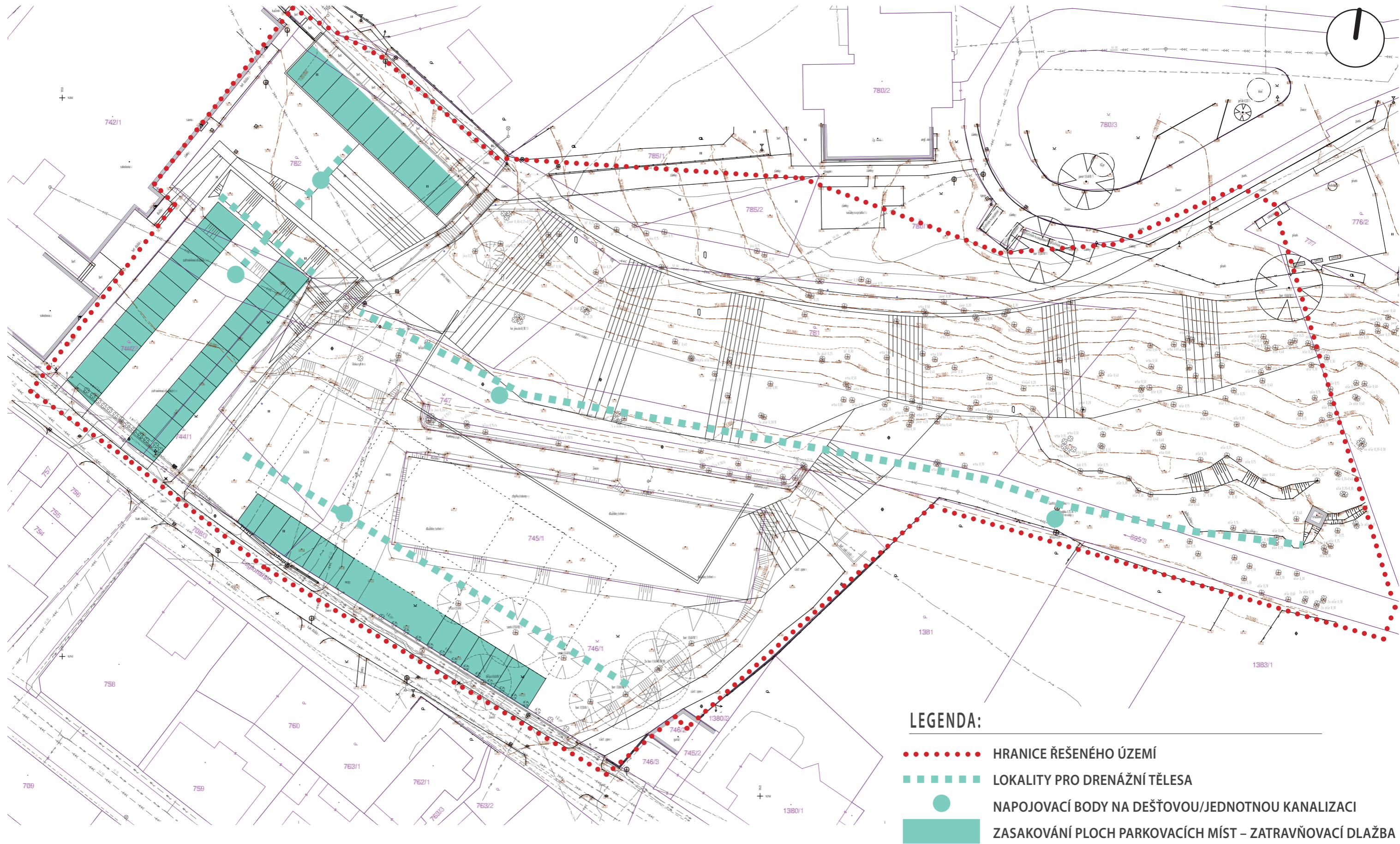
**LEGENDA:**

- ..... HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- ① HORNÍ PARKOVIŠTĚ U SOKOLOVNY: 10 PARKOVACÍ MÍST
- ② DOLNÍ PARKOVIŠTĚ U SOKOLOVNY: 24 PARKOVACÍ MÍST
- ③ PARKOVIŠTĚ UL. LEGIONÁŘSKÁ: AŽ 18 PARKOVACÍ MÍST
- ④ NAVRŽENÁ ZPEVNĚNÁ PARKOVÁ CESTA
- ⑤ NAVRŽENÉ SCHODIŠTĚ
- STÁVAJÍCÍ KOMUNIKACE PĚŠÍ
- STÁVAJÍCÍ KOMUNIKACE AUTOMOBILOVÁ
- ■ ■ ■ ■ NAVRŽENÁ HLAVNÍ PĚŠÍ KOMUNIKACE
- ..... NAVRŽENÁ VEDLEJŠÍ PĚŠÍ KOMUNIKACE – BEZBARIÉROVÁ

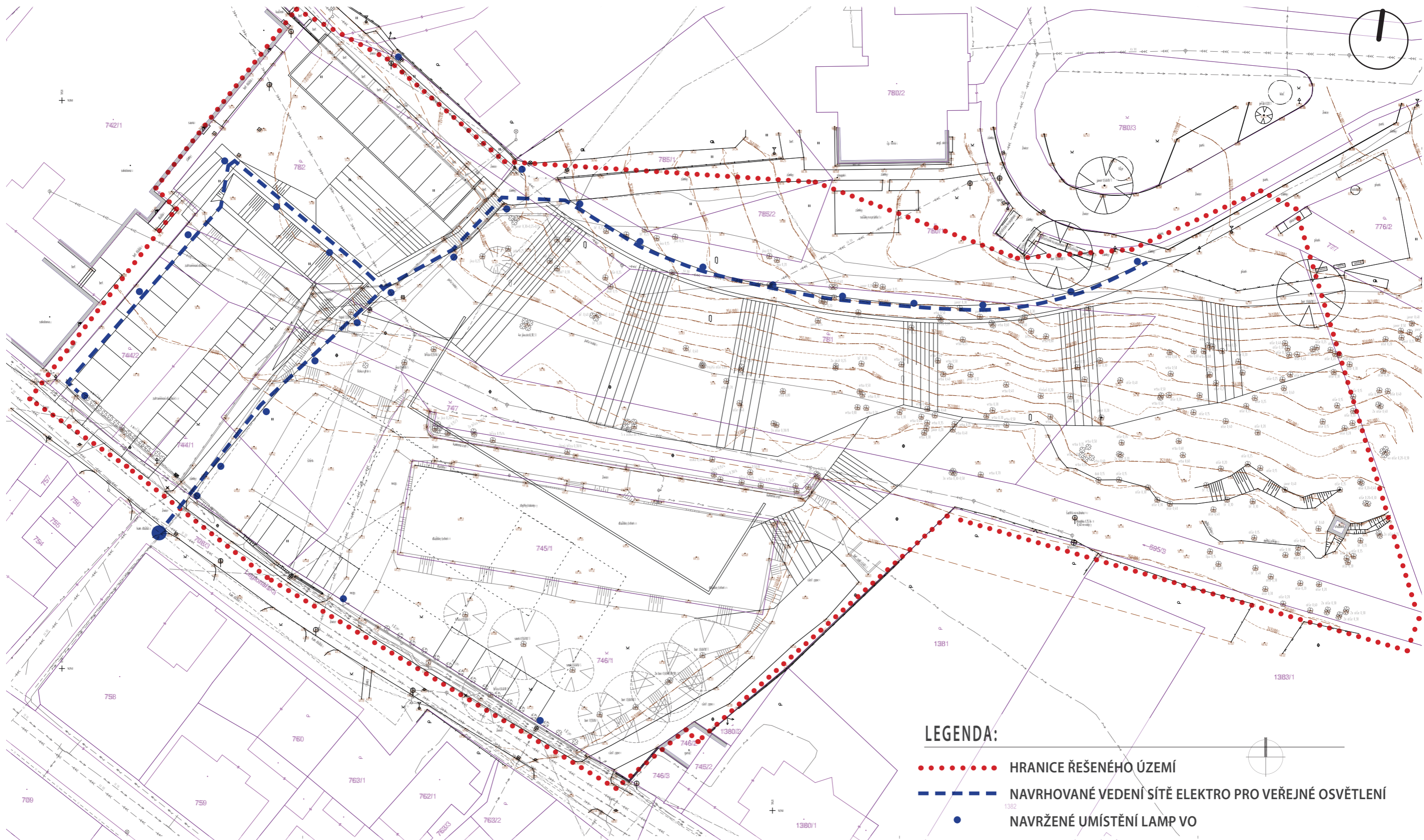
**SITUACE: NAVRHOVANÉ DOPRAVNÍ NAPOJENÍ A ŘEŠENÍ DOPRAVY V KLIDU**



## SITUACE: URBANISTICKÁ A FUNKČNÍ STRUKTURA, ZASTAVĚNÍ



## SITUACE: LIKVIDACE DEŠŤOVÝCH VOD, NAPOJENÍ NA TI



**LEGENDA:**

- ..... HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- - - - - NAVRHOVANÉ VEDENÍ SÍTĚ ELEKTRO PRO VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ
- NAVRŽENÉ UMÍSTĚNÍ LAMP VO

## SITUACE: VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ - NAPOJENÍ NA TI



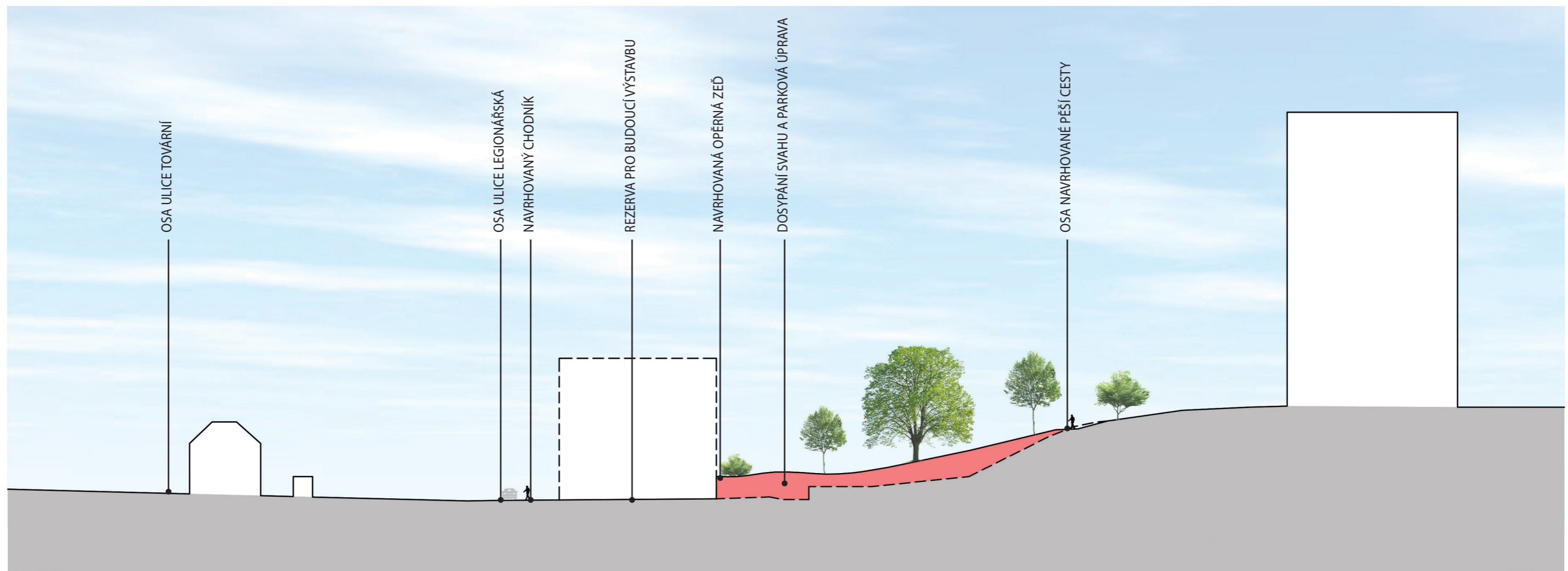
**LEGENDA:**

- 1** POSUNUTÍ A ÚPRAVA OPĚRNÉ ZDI: 10 PARKOVACÍ MÍST
- 2** ÚPRAVA CEST - BEZBARIÉROVÁ CESTA SKRZ ÚZEMÍ
- 3** PARKOVIŠTĚ U SOKOLOVNY: 24 PARKOVACÍ MÍST
- 4** CHODNÍK A NOVÁ PARKOVACÍ PLOCHA: 6+6 PARKOVACÍ MÍST
- 5** PŘÍPRAVA ÚZEMÍ NA MOŽNOU BUDOUCÍ VÝSTAVBU
- 6** DOSYPÁNÍ A ZMÍRNĚNÍ SVAHU, PARKOVÁ VÝSADBA
- 7** REKONSTRUKCE OBJEKTU STUDÁNKY
- 8** DĚTSKÉ HŘIŠTĚ U SOKOLOVNY
- 9** ÚPRAVA PARTERU – TERASA U SOKOLOVNY
- LAVIČKA
- VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ

**KOORDINAČNÍ SITUAČNÍ SCHÉMA**



ŘEZ A: AREÁL PŘED SOKOLOVNOU – NOVÉ HORNÍ PARKOVIŠTĚ



ŘEZ B: ÚPRAVA SVAHU, ÚPRAVA PLOCHY PRO BUDOUCÍ VÝSTAVBU

## SCHEMATICKÉ ŘEZY