

ÚS Horská I

A – textová část

Obsah

Obsah	1
1. Vymezení řešeného území a specifické charakteristiky řešeného území	2
2. Vazby řešeného území na širší okolí	3
3. Charakteristika vegetace.....	3
4. Limity využití území	5
Ochranné pásmo vodního zdroje.....	5
Ochranná pásma inženýrských sítí.....	5
Zatížení hlukem od dopravní sítě.....	5
5. Návrh urbanistické koncepce.....	6
6. Podmínky plošného a prostorového uspořádání.....	7
Regulativy	7
Zastavitelná plocha	7
Stavební čára otevřená.....	7
Stavební čára volná	8
Obchodní parter	8
Popis regulace	8
7. Návrh řešení dopravní a technické infrastruktury.....	9
Dopravní infrastruktura	9
Automobilová	9
MHD	9
Cyklistická a pěší	9
Technická infrastruktura	9
8. Etapizace	10
Plochy Z2, Z3 a Z4	10
Plocha Z4.....	10
Plocha Z1.....	10
9. Údaje o počtu listů územní studie a počtu výkresů k ní připojené grafické části	11

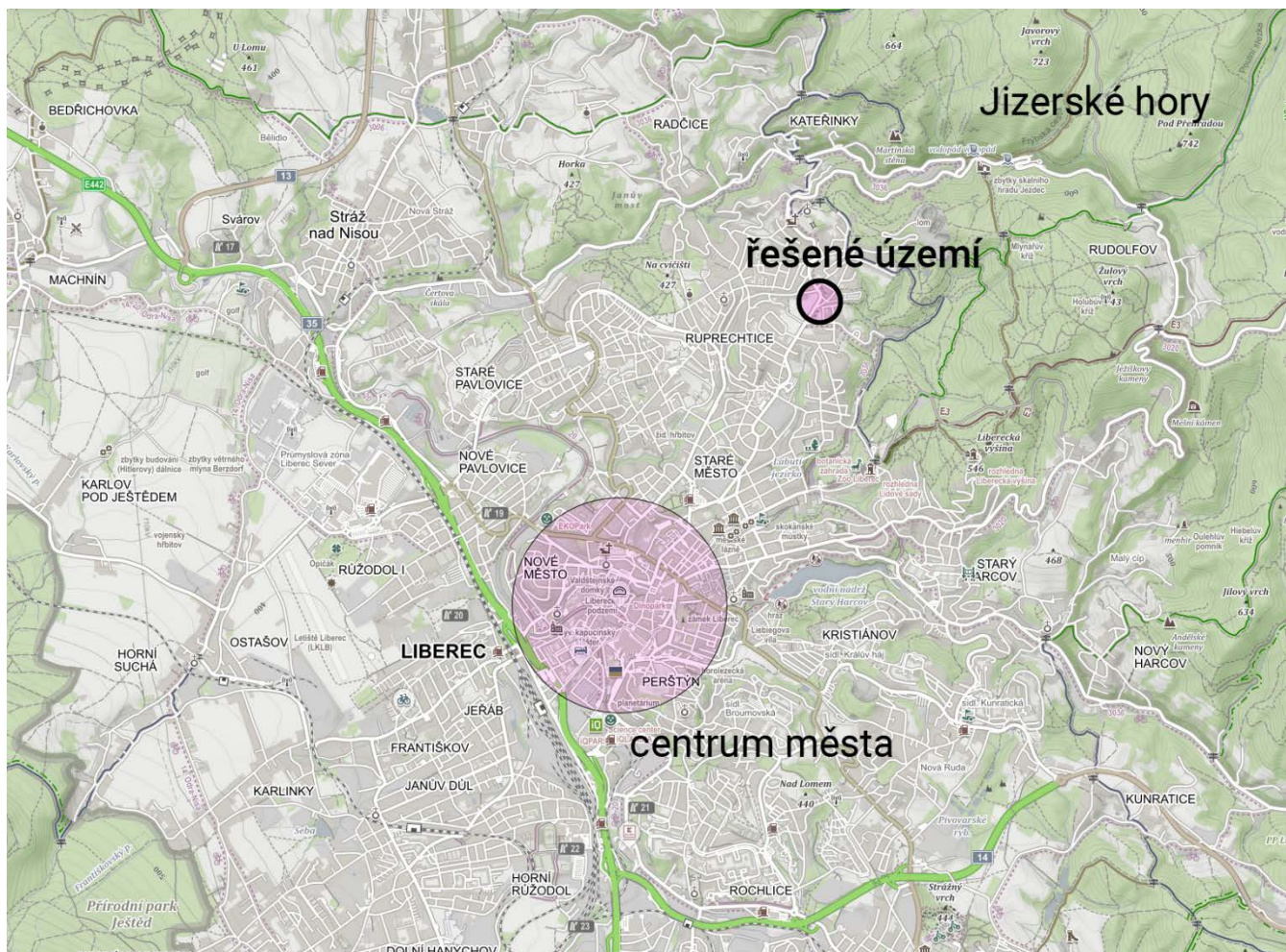
1. Vymezení řešeného území a specifické charakteristiky řešeného území

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

Jedná se o lokalitu dle platného územního plánu města Liberec vymezenou plochami Z2.97.SC.4.40.30.z, Z2.17.CS.4.40.30.z, Z2.53.SC.4.40.30.z, P2.21.BO.2.30.40.p, část stabilizované plochy 493.BO.4.25.50.z, Z2.61.PP, P2.20.PP, stabilizovaná plocha dopravy silniční (DS), stabilizovaná plocha veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP). Předmětem řešení je soubor pozemků o celkové výměře cca 3,5 ha.

Řešené území leží na ulici Horská, jež je důležitou radiálou spojující centrum Liberce a severně ležící sídelní oblasti. Ruprechtice mají své historické centrum na cca 600 m vzdáleném náměstí Míru. Okolo řešeného území ale v posledních 30ti letech probíhá intenzivní rozvoj sídelních struktur a nabízí se proto myšlenka nového lokálního centra, které by logicky mohlo ležet právě na důležité dopravní trase.

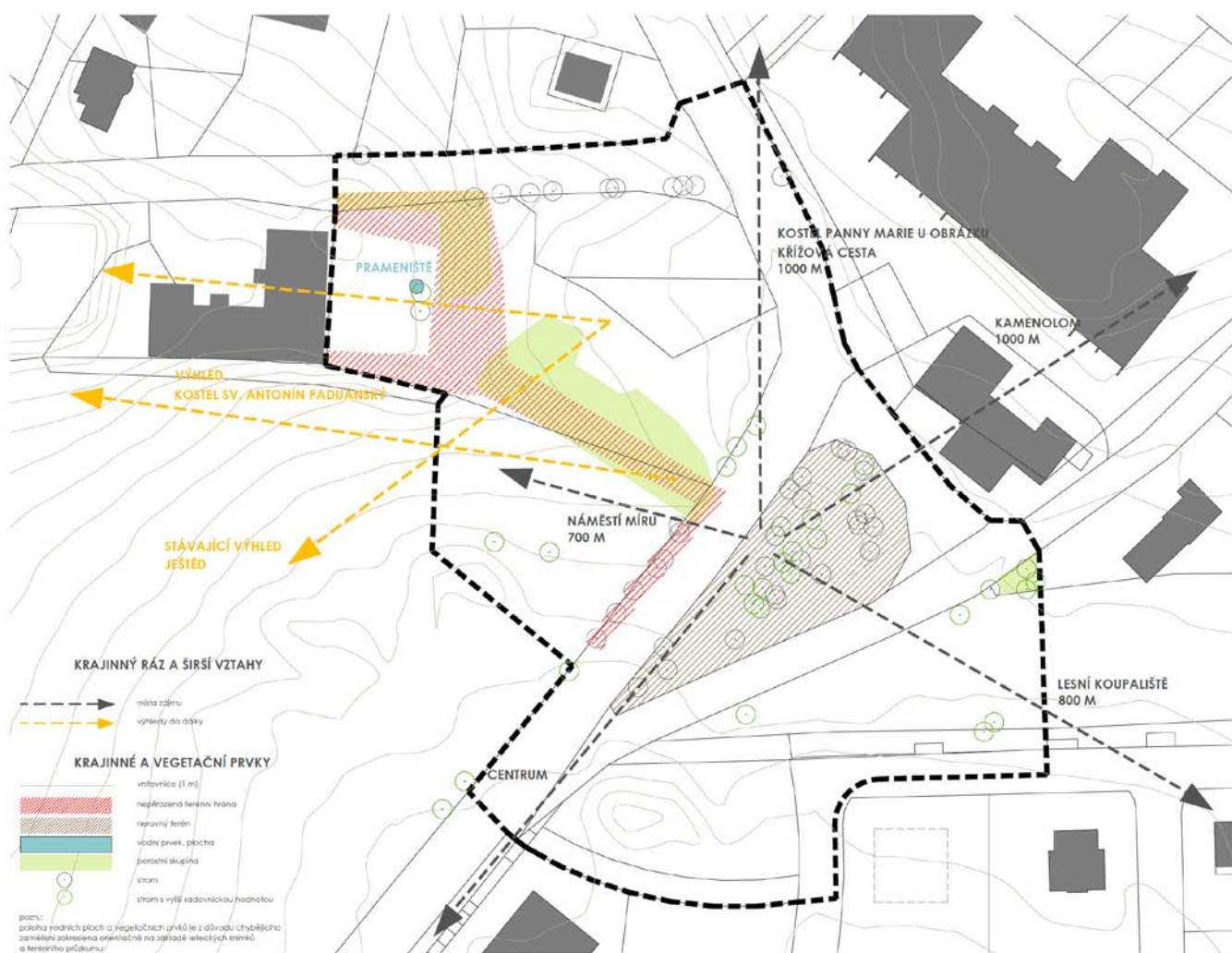
Střed území je v současnosti tvořen skupinou stromů na trojúhelníkovém pozemku, který je obkroužen asfaltovou komunikací. Ze severu sousedí komplex bytových domů a blok rodinných domů, z jihu bloky novostaveb. Ze západní a východní strany pak rozvojové plochy, na nichž jsou již zpracované a schválené záměry v různém stupni projektové přípravy. Východně je to území „Ekoflora“, na které již je zpracována územní studie, západně územní studie „Ruprechtice Vilapark Horská“.



2. Vazby řešeného území na širší okolí

Z geomorfologického hlediska se lokalita nachází na rozhraní Žitavské pánve a Jizerských hor v nadmořské výšce 450 m. n. m. Díky své poloze v podhůří a svažitému terénu se na části lokality vyskytují zajímavé terénní modelace a nabízejí se zajímavé výhledy do dálky na Ještědsko-kozákovský hřbet, v bližším okolí na Kostel Sv. Antonína Paduánského.

Lokalita se nachází severně od centra Liberce, západně od lokálního centra Ruprechtic Náměstí Míru. Jako významné body v nejbližším okolí můžeme označit místní kamenolom, lesní koupaliště, Kostel Panny Marie u Obrázku s křížovou cestou a Kostel sv. Antonína Paduánského. Zajímavostí samotné lokality je v současnosti zakryté prameniště v její západní části. Naopak, charakter lokality je narušen navážkou, resp. vyrovnaním terénu západně od ulice Horská, díky které zde vznikly nepřírozené terénní hrany.



3. Charakteristika vegetace

Z klimatologického hlediska se lokalita nachází v mírně chladném klimatickém regionu s průměrnou roční teplotou 5-6 °C a průměrným ročním úhrnem srážek 700-800 mm. Kdyby byla lokalita zcela bez zásahů člověka vyvinula by se zde zejména na základě klitických a geologických faktorů potenciální přirozená vegetace ve formě bikové bučiny (*Luzulo-Fagetum*).

Jedná se o acidofilní bučinu na minerálně chudých horninách s převládajícím bukem lesním (*Fagus sylvatica*) a příměsí zejména javoru kleny (*Acer pseudoplatanus*), dubu zimního (*Quercus petraea*), dubu letního (*Quercus robur*), lípy srdčité (*Tilia cordata*), jedle bělokoré (*Abies alba*) a smrku ztepilého (*Picea abies*). Keřové patro většinou chybí nebo má malou pokryvnost, pokud je vyvinuto, zmlazují se v něm dřeviny stromového patra. Bylinné patro bývá druhově dosti chudé a zpravidla nepřesahuje 50 % pokryvnosti.

Stávající vegetaci v lokalitě dominují zejména nenáročné krátkověké a středněvěké dřeviny jako bříza bělokorá (*Betula pendula*), vrba jíva (*Salix caprea*) a jasan ztepilý (*Fraxinus excelsior*). Dále se zde vyskytují javor mléč, javor klen, olše lepkavá, lípa srdčitá, dub letní, třešeň ptačí. Z introdukovaných dřevin jsou to borovice černá, smrk Pančičův, dub letní 'Fastigiata', jírovec maďal.

Převážnou většinu stromů na lokalitě tvoří vzrostlé nálety zhoršeného až silně narušeného zdravotního stavu se zřetelně sníženou až zbytkovou vitalitou. Běžnými defekty jsou jednostranná koruna a asymetrické větvení, proschlá koruna, kodominantní a tlakové větvení, křivý růst a kořenové náběhy a velmi vysoko nasazená koruna. Některé jedince mají poškozené kmeny, jsou napadené houbou apod.

Sadovnická hodnota (vzhled, zdravotní stav, perspektiva vývoje a význam pro kompozičního záměr) většiny těchto dřevin je průměrná až velmi malá. Na přiložené schématické mapě jsou vyznačené stromy s vyšší sadovnickou hodnotou. Nejvýznamnějším stromem v lokalitě je dub letní u prameniště.

4. Limity využití území

Ochranné pásmo vodního zdroje

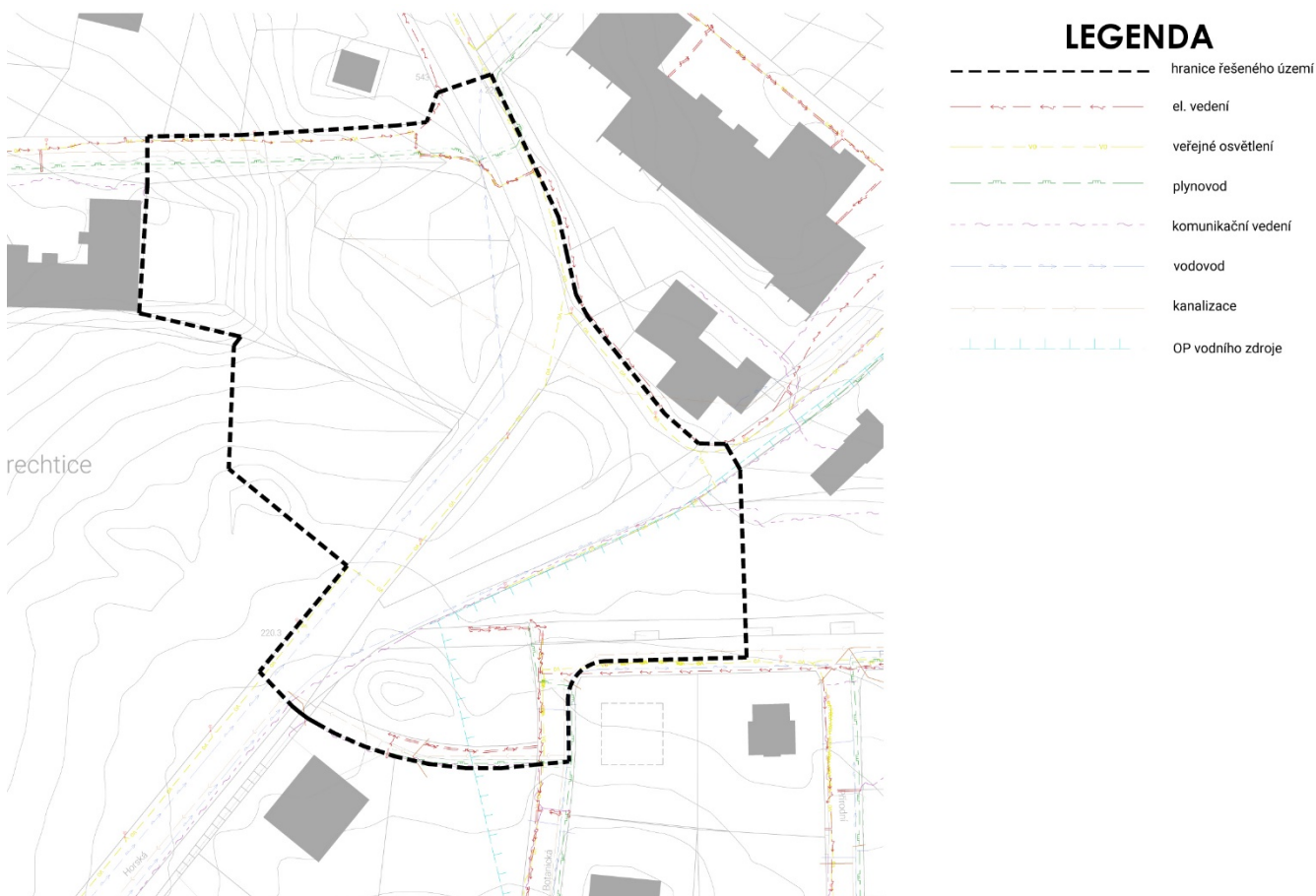
Zasahuje do jihovýchodní části řešeného území. Vzhledem k možnosti napojení na veřejný vodovod i kanalizaci ale nově navrženou zástavbu limitovat nebude.

Ochranná pásma inženýrských sítí

Sítě jsou převážně vedeny veřejnými komunikacemi, vzhledem k faktu, že stávající podoba veřejných prostranství i dopravní sítě je návrhem územní studie měněna, není možné vyloučit kolizi nově navržených staveb se stávajícími sítěmi, aniž by nebyla ovlivněna celková koncepce návrhu. Vyvolané přeložky ale nejsou nijak zásadního charakteru a nebudou představovat neúnosné navýšení realizačních nákladů.

Zatížení hlukem od dopravní sítě

Ulice Horská je důležitou dopravní spojnici, nicméně intenzita dopravy zde není nijak extrémně vysoká. Při projednání projektů navrhovaných objektů ale může být ze strany DOSS vznesen požadavek na prokázání splnění limitů hluku.



5. Návrh urbanistické koncepce

Cílem navrženého řešení je především vytvoření nového lokálního centra s kvalitním veřejným prostranstvím a atraktivní parterem. Stávající i budoucí kapacity bytových a rodinných domů jsou schopny zajistit dostatečný počet obyvatel, kteří budou místo navštěvovat a užít obchodní parter budov. Důležitá je poloha přímo na ulici Horská a přítomnost autobusové zastávky.

Nové lokální centrum je navrženo jako centrální veřejné prostranství, jehož tvar je definován pěti soliterními budovami. Tři z budov leží ve stavebních blocích – č. 3, 4 a 5, ostatní jsou navrženy jako solitéry uprostřed veřejného prostranství, mimo okolní stavební bloky. Toto řešení bylo navrženo z několika důvodů. Stávající dům č.p. 1372 je bytový, bez obchodního parteru, který by vhodně vymezoval veřejné prostranství. Nově navržená budova v zastavitelné ploše Z2 by mohla severně navazující stavební blok rozšířit, kvůli zklidnění dopravy ale byla stávající ulice U Slunečních lázní odkloněna mezi č.p. 1372 a novou budovu. Obdobně je tomu u budovy v ploše Z1. Zde je již navržena nová komunikace projektem Ruprechtice Vilapark Horská, která zakončuje stavební blok této akce, kde ale nejsou navrženy budovy vhodně vymezující centrální veřejné prostranství.

Navržené řešení eliminuje dopravní funkci v území a přináší vznik zajímavého veřejného prostoru propojujícího rozdílné funkce jeho jednotlivých částí – náměstí a parku.

Nově vzniklému náměstí ve východní části dominuje centrální mlatová plocha s dětským hřištěm, s dostatkem prostoru pro umístění zahrádky u restaurace i na konání akcí jako např. menší trhy. Prostor je prostupný všemi směry. Dominují mu ‚remízkovité‘ skupiny stromů a pravidelné liniové výsadby alejových stromů. Jednotlivou plochu obzvlášťují nízkoúdržbové přírodně laděné trvalkovotravné výsadby, které taky lemují ulici Horská a odcloňují obě části prostranství od dopravy. Dlážděné plochy v blízkosti budov vytváří dobrý předpoklad pro rozvoj aktivního obchodního parteru. Dlážděná trasa prostředkem náměstí umožňuje dobrou prostupnost i pro cyklisty.

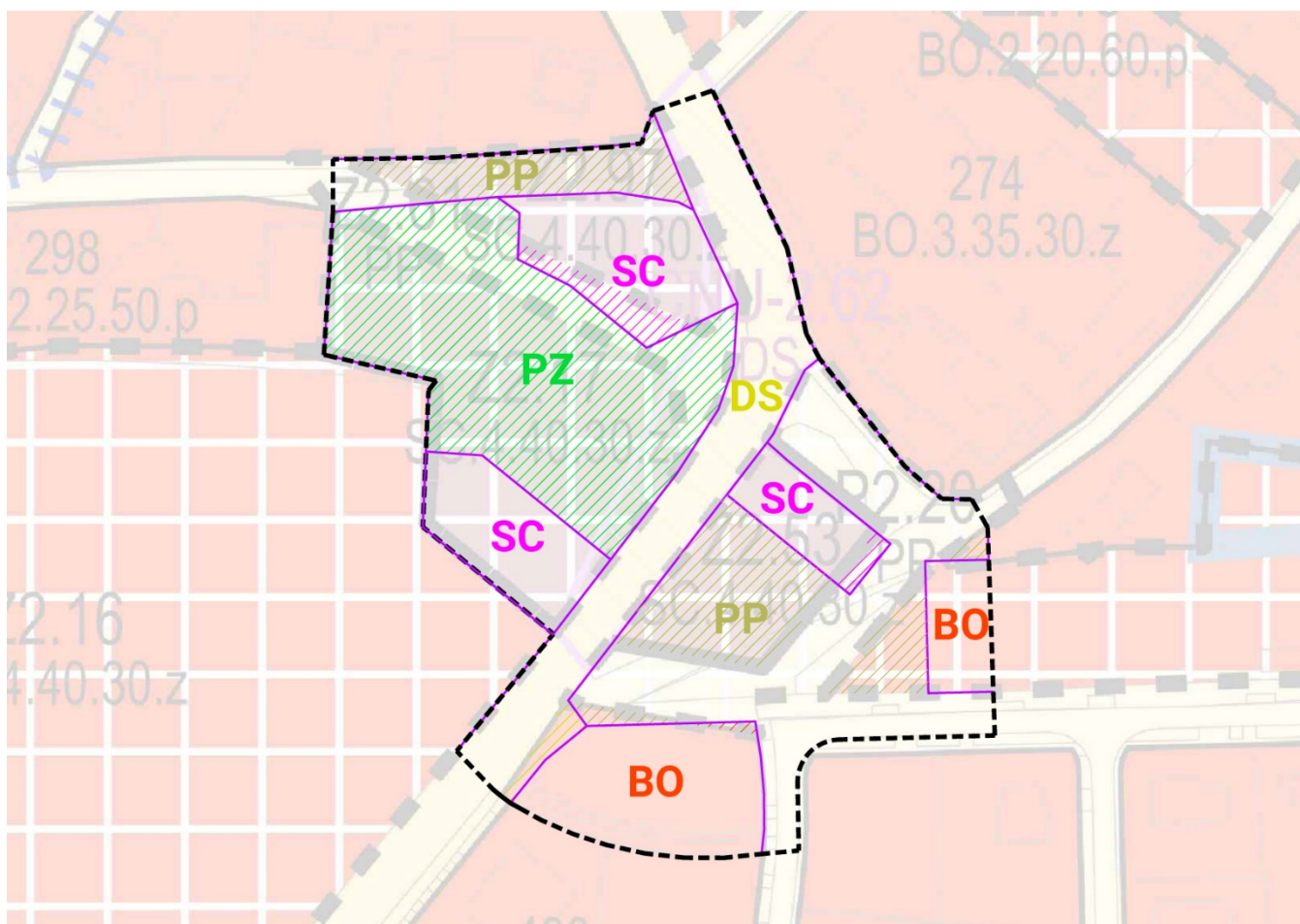
Malá parková úprava přírodního charakteru západně od ulice Horská přinese obyvatelům možnost aktivní i pasivní relaxace. Její dominantu tvoří rovinatá část s cestou, velkorysou travnatou plochou pro hry, workoutovým hřištěm a dřevěnými lavicemi s výhledem do dálky. Díky modelaci klesajícího terénu a odstranění stávajících terénních hran vznikne pod rovinatou částí morfologicky zajímavý přirozeně zvlněný terén. V nejnižší části bude odkryto prameniště. Dřevěné molo u nově vzniklé vodní plochy a u letitého dubu přinese prostor pro klidnou relaxaci.

Obě části jsou vzájemně propojené a jeden druhému otevřené. Zklidněná doprava na ulici Horská a přehledný přechod umožňují snadný a bezpečný přechod z jedné části do druhé. Propojujícím prvkem obou prostorů je vegetace. Zatímco parkové části dominuje volná travnatá plocha se skupinami stromů a několika liniovými výsadbami, náměstí dominuje velkorysá mlatová plocha, několik skupin stromů a výrazné liniové výsadby.

6. Podmínky plošného a prostorového uspořádání

Územní studie není v souladu s Územním plánem Liberce a je podkladem pro jeho změnu. Navrhované změny jsou patrné ze schématu níže (šrafované části představují změnu). Změny byly vynucené především kvůli záměru vytvoření nového lokálního centra, pro které je dopravní řešení navržené v ÚP nevhodné. Nově navržená podoba ploch z rozdílným využitím zachovává využití v rámci ploch SC – smíšené obytné centrální a trasu ulice Horská, rozdílná je ale poloha ploch PP – veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch.

Mimo funkčních ploch se změny dotýkají i jiných částí ÚP, především veřejně prospěšných staveb a opatření, která jsou zde vymezena pro dopravní infrastrukturu. Dále pak záměry ÚP vedení nových tras technické infrastruktury.



Regulativy

V hlavním výkresu jsou patrné použité regulační prvky. Jsou použity klasické regulativy, a to:

Zastavitelná plocha

Půdorysný průmět všech částí stavby musí ležet v zastavitelné ploše. Výjimky jsou možné pouze dle definice stavebních čar, které tvoří její hranice.

Stavební čára otevřená

Fasády navržených staveb musí být v poloze otevřené stavební čáry, ale nemusí využít celou její délku. Odsadit je možné pouze vstup, vjezd do garáže nebo lodžie, a to maximálně na 30% plochy uliční fasády, předsadit je možné pouze zastřešení vstupu, balkóny, přesah střechy a krytý vstup.

Přesah střechy a krytého vstupu přes stavební čáry může být maximálně 0,5 m, balkonu 1,5 m.

Stavební čáru nemusí respektovat podzemní části stavby.

Stavební čára volná

Fasády navržených staveb nemusí být v poloze volné stavební čáry ani nemusí využít celou její délku. Předsadit je možné pouze zastřešení vstupu, balkóny, přesah střechy a krytý vstup.

Přesah střechy a krytého vstupu přes stavební čáry může být maximálně 0,5 m, balkonu 1,5 m.

Stavební čáru nemusí respektovat podzemní části stavby.

Obchodní parter

Přízemí budovy je nutné navrhnout tak, aby umožňovalo provoz obchodně komerčních aktivit. Vnitřní prostory musí být bezbariérově přístupné přímo z parteru.

Popis regulace

Vzhledem k potřebě vytvořit jasně definované centrální veřejné prostranství jsou nové budovy poměrně jasně a striktně definovány zastavitelnými plochami a stavebními čarami. Každá z nových budov je pro budoucí podobu lokálního centra důležitá. Fasády, které jej definují, mají přesně určenou polohu.

Stavby by měly být navrženy na jednoduchém obdélníkovém půdorysu a poměru stran alespoň 1:2

Navržena je výšková regulace na 3+1 podlaží, tzn. tři nadzemní podlaží a jedno ustoupené nebo podkroví. Při zastřešení sedlovou střechou je požadován sklon alespoň 40°. Ustoupení posledního podlaží při zastřešení plochou střechou ustoupeno alespoň o 2 m na obou delších stranách objektu.

Pro veškeré plochy okolo budov mimo stavební bloky platí, že musí být veřejně přístupné.

7. Návrh řešení dopravní a technické infrastruktury

Dopravní infrastruktura

Automobilová

Ulice Horská je ponechána ve stávající trase, naopak další komunikace jsou měněny. Největším zásahem odstranění části ulice U Slunečních lázní, resp. její obousměrné napojení na Horskou upravením stávajícího napojení u č.p. 1372. Tato úprava zajistí, že nové veřejné prostranství nebude zbytečně zatěžováno dopravou.

Dále bylo prověřováno přímé propojení Přírodní a Horské se závěrem, že z hlediska zklidnění dopravy bude vhodnější nechat komunikace nepropojené.

Stávající křižovatka U pramenů X Horská X Kovařovicova nebude měněna. Je sice odsazené, což z pohledu dnešní legislativy není vhodné a takovéto křižovatky se již navrhovat nemohou, nicméně odsazení je mírné a křižovatka se jako nebezpečná nejeví.

Ulicí U Slunečních lázní projíždí nákladní automobily do lomu. Vzhledem k topografii terénu není reálné, že by bylo možné vybudovat jinou příjezdovou trasu a předpoklad uzavření lomu zatím není. Je proto nutné s tímto provozem počítat.

MHD

Stávající uspořádání, kdy je možné autobus MHD v místě odstavit a otáčet, bude změněno. V navrženém stavu jsou dvě zastávky přímo v ulici Horská, další točna se nachází cca 800 m dál směrem z města. Zastávky jsou navrženy přímo v jízdnicích pruzích, v prostoru zastávek je navíc vozovka podélně dělena středovými ostrůvky, takže není možné stojící autobus předjíždět.

Cyklistická a pěší

Stávající cyklostezka vede ulicí Horská, dle Generelu cyklistické dopravy by další měla vést ulicí U Slunečních lázní. Prostor veřejného prostranství je pěší zónou, nicméně mezi ulicemi U Slunečních lázní a Přírodní a také Přírodní a Horská jsou navržena cyklistická propojení. V ulici Horská jsou navrženy samostatné cyklopruhy.

Nová pěší trasa je navržena novým parkem k prameništi a do ulice U pramenů. Celkově jsou zpřístupněny plochy, které jsou v současném stavu oploceny a budou se podílet na podobě veřejného prostranství.

Technická infrastruktura

Sítě technické infrastruktury jsou v lokalitě rozvedeny a tak nebude problém s napojením.

Přeložky vyvolané návrhem jsou pouze lokální. Jedná se především o kolizi s kanalizací v ploše Z5, zde je ale návrhu větší budovy s přeložkou, nebo menší bez přeložky. Dále kolize vodovodu a sdělovacího kabelu v ploše Z4. Dotčené nároží je zde pro nové veřejné prostranství důležité natolik, že není možné budovu zmenšit či posunout, aby ke kolizi nedošlo. Při maximalizaci objemu v ploše Z2 by došlo ke kolizi se stejnými sítěmi. Budou také vhodné úpravy dalších sítí, např. zrušení napojení areálu Ekoflora na elektřinu a plyn, které se ocitá ve veřejném prostranství a také přizpůsobení veřejného osvětlení nově navrženému stavu.

8. Etapizace

Pro realizaci stavebních záměrů v zastavitelných plochách není nutná změna územního plánu, je ale nutné aby v první etapě byla realizována dopravní kostra, veřejná prostranství, zastávka MHD a další úpravy veřejných prostranství dle územní studie dle definice níže.

Výstavba v plochách SC byla při projednání ÚP Krajskou hygienickou stanicí podmíněna měřením hluku.

Plochy Z2, Z3 a Z4

Před realizací stavebních záměrů musí být realizováno nové veřejné prostranství, resp. jeho část od ulice Horská včetně k ulici Přírodní a U Slunečních lázní. Ulice U Slunečních lázní musí být upravena na pouze jedno napojení a zřízena MHD zastávka v ulici Horská dle územní studie. Případně tyto akce mohou probíhat souběžně.

Plocha Z4

Veřejný průchod podél stávající zástavby je navržen ke zrušení a přidružení ke stavebnímu pozemku. Před tím je ale nutné vyřešit stávající síť technické infrastruktury, které se zde nachází (kanalizace, plyn, elektro), a to přeložkou (nákladné a problematické), zřízením věcného břemene (není ideální) nebo ponecháním veřejného průchodu.

Plocha Z1

Před realizací záměru v této plochách je nutné zajistit, že veřejné prostranství bude opravdu veřejné v celé ploše dle územní studie.

9. Údaje o počtu listů územní studie a počtu výkresů k ní připojené grafické části

Bude doplněno do čistopisu.