

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
Stavební čára – orientace uliční fasády	8
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
Plocha Z1.....	10
Plochy Z2 a veřejné prostranství východně od ulice Horské.....	10
Plocha Z2, Z4 a Z5.....	10
9. Údaje o počtu listů územní studie a počtu výkresů k ní připojené grafické části	11

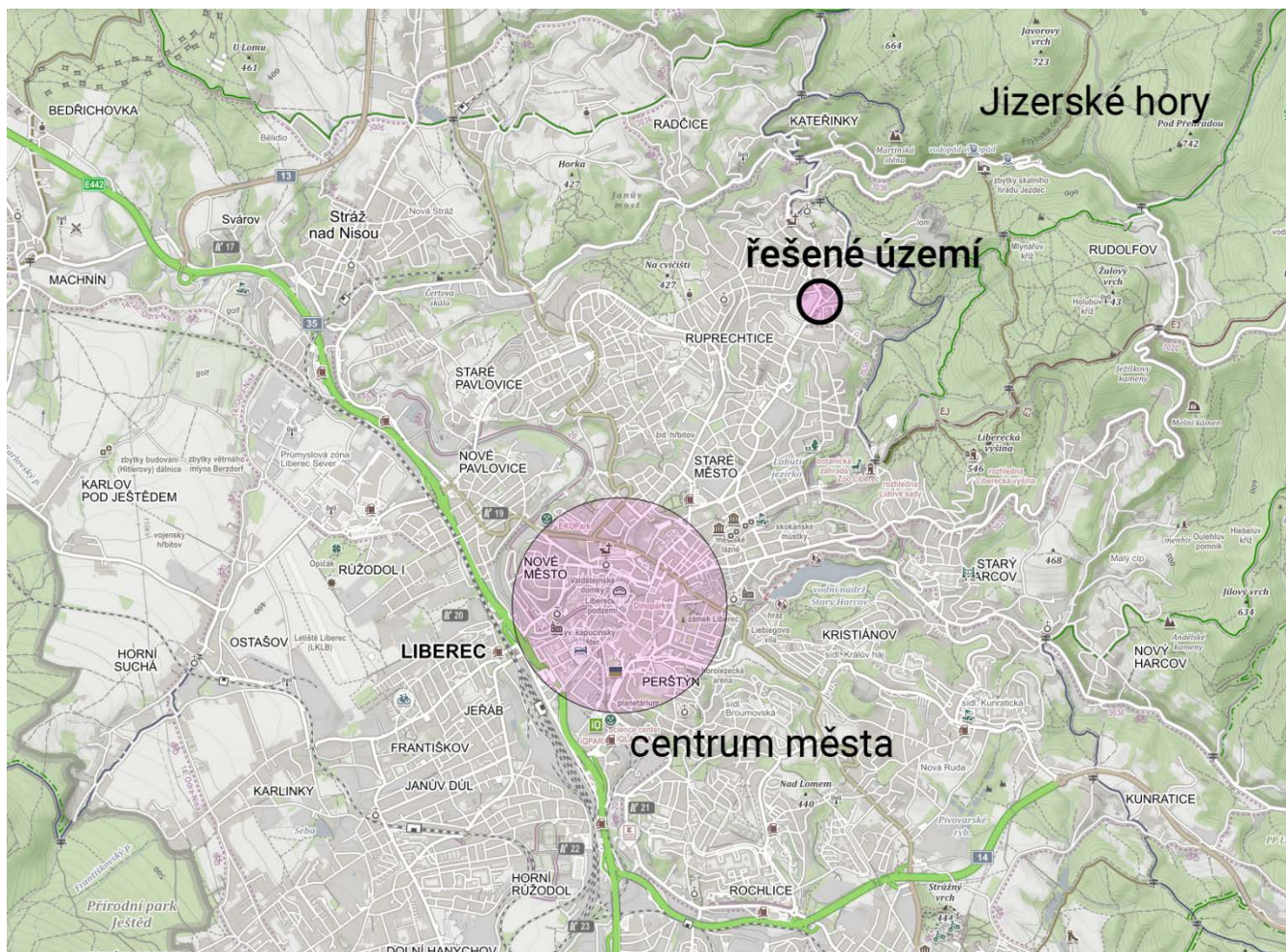
1. Vymezení řešeného území a specifické charakteristiky řešeného území

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.

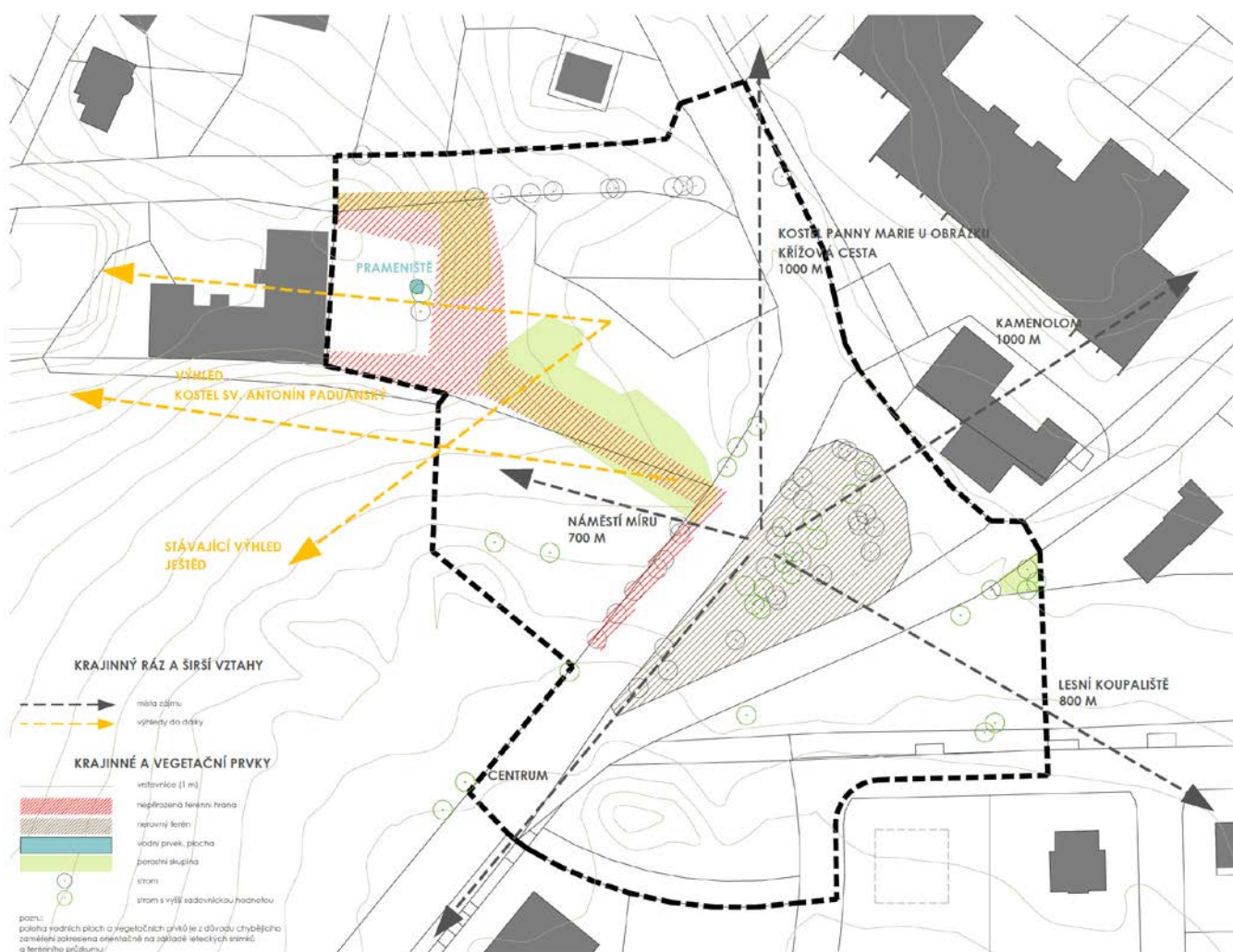
Střed území je v současnosti tvořen skupinou stromů na trojúhelníkovém pozemku, který je obkroužen asfaltovou komunikací. Ze severu sousedí komplex bytových domů a blok rodinných domů, z jihu bloky novostaveb. Ze západní a východní strany pak rozvojové plochy, na nichž jsou již zpracované a schválené 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. vyrovnáním 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. 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 redukuje 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 a multifunkčním 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.

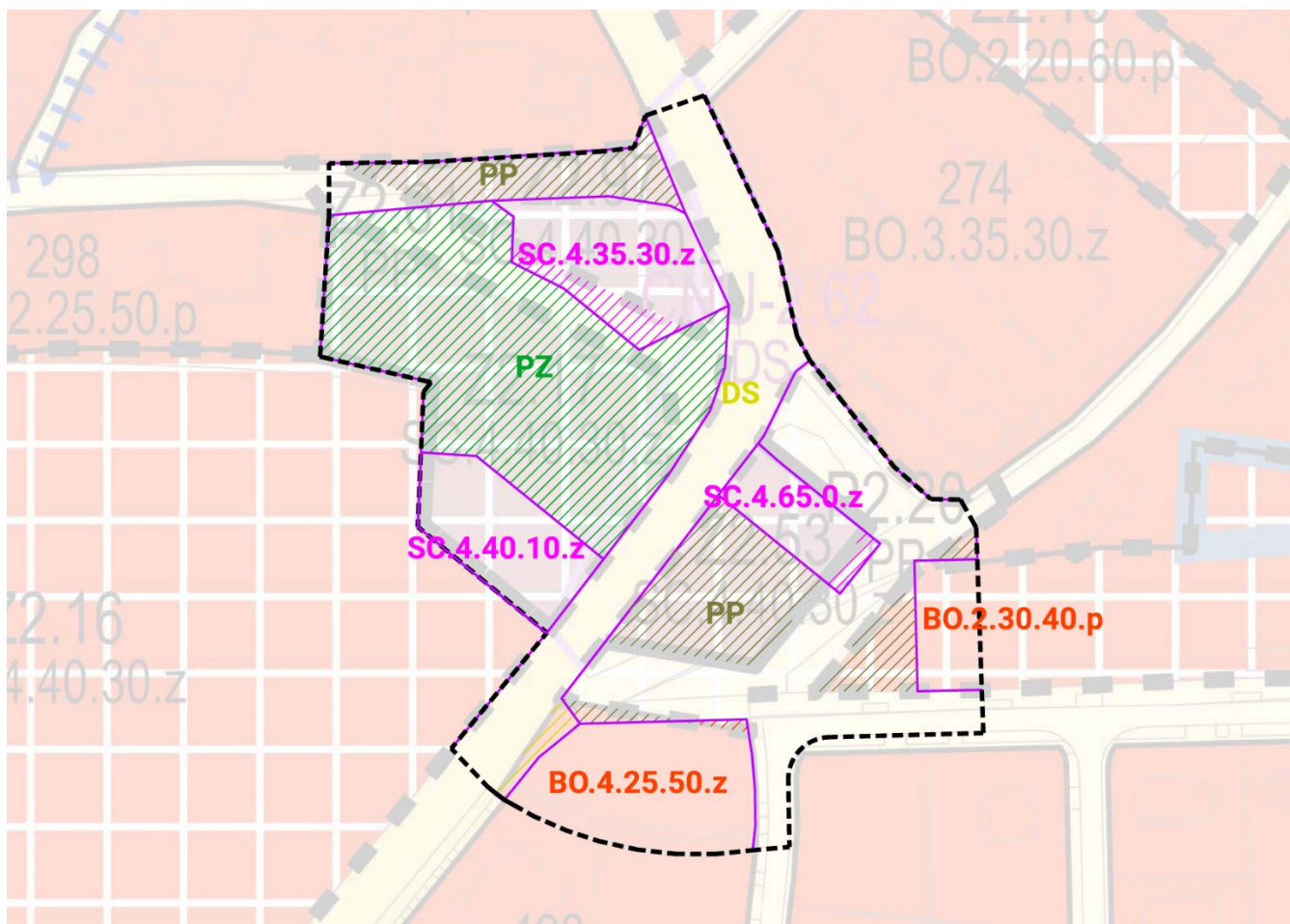
Obě části jsou vzájemně propojené a jeden druhému otevřené. Zklidněná doprava na ulici Horská a přehledný přechod umožňují snadný a bezpečný přechod z jedné části do druhé. Propojujícím prvkem obou prostorů je vegetace. Zatímco parkové části dominuje volná travnatá plocha se skupinami stromů a několika 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 s 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.

Regulační kódy některých funkčních ploch byly upraveny a přepočítány, protože značná část některých pozemků je navržena na změnu na plochy PP nebo PZ. Přestože jsou některé koeficienty zastavění vyšší a koeficienty zeleně nižší, oproti stávajícímu stavu územního plánu je zástavba více regulována ve prospěch veřejných prostranství.

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:

Stavební čára – orientace uliční fasády

Fasády navržených staveb musí ctít orientaci 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 stavebními čarami. Každá z nových budov je pro budoucí podobu lokálního centra důležitá. Fasády, které jej definují, mají přesně určenou polohu.

Navržena je výšková regulace na 3+1 podlaží, tzn. tři nadzemní podlaží a jedno ustoupené nebo podkroví. Ustoupení posledního podlaží při zastřešení plochou střechou ustoupeno alespoň o 2 m na obou delších stranách objektu. Výška hlavní římsy objektů je stanovena na 18 m, měřeno od stavební čáry.

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 odsazená, 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. Je připravována nová příjezdová trasa, termín dokončení ale v době zpracování územní studie nebyl znám. Proto je s provozem nákladních automobilů počítáno a nově navržené komunikace jejich provoz umožňují.

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 středovým ostrůvkem, 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 vodovodem v ploše Z5, zde je ale možnost návrhu větší budovy s přeložkou, nebo menší bez přeložky. Při maximalizaci objemu v ploše Z2 by došlo ke kolizi se stejnými sítěmi. Vhodné budou přeložky vodovodu a VO, případně i sdělovacího kabelu, které by limitovaly výsadbu v novém veřejném prostranství.

Každý bytový dům na svém pozemku/v rámci objektu bude mít prostor pro umístění základní sestavy nádob na odpad, tj. směsný odpad, papír a plast.

8. Etapizace

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

Plocha Z1

Před realizací záměru v této plochách je nutné zajistit, že veřejné prostranství bude opravdu veřejné v celé ploše dle územní studie a bude realizováno nové hřiště pro míčové hry.

Plochy Z2 a veřejné prostranství východně od ulice Horské

Úpravy a novostavbu je možné realizovat až po dokončení nové příjezdové cesty do kamenolomu.

Plocha Z2, Z4 a Z5

V těchto plochách jsou navrženy změny územního plánu. Změny jsou částečné na malých částech vymezených ploch a je tedy možné záměry realizovat před změnou, v této situaci ale není někde možné využít celou délku stavební čáry.

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

Textová část	6 listů
Grafická část	B1 Situace širších vztahů
	B2 Hlavní výkres
	B3 Výkres dopravní infrastruktury
	B4 Výkres technické infrastruktury
	B5 Výkres veřejných prostranství
	B6 Řezopohled
	B7 Detail křižovatky