



## identifikační údaje

**název** TEXTILANA LIBEREC - revitalizace území

**místo** Liberec - Textilana

**stupěň** územní studie

**investor** Rubin Blue, a.s.

**pořizovatel** Magistrát města Liberec, odbor územního plánování  
nám. Dr. E. Beneše 1/1, 460 59, Liberec I. Staré město

**architekt** **DOMYJINAK** architekti  
office: Zelená 17, Praha 6, 160 00  
sídlo: Vranové 1.díl 95, Malá Skála, 468 22  
tel: +420 773 639 334  
kancelar@domyjinak.cz

**datum** 05 / 2021

## obsah dokumentace

<b>úvod</b>	zadání
<b>5</b>	lokalita, širší vztahy
<b>6</b>	řešené území
<b>7</b>	zmizelé město textilana
<b>8</b>	analýzy
<b>16</b>	územní plány
<b>koncepce</b>	idea a skica konceptu
<b>19</b>	koncept návrhu
<b>20</b>	řešení zástavby
<b>22</b>	hmotový koncept návrhu
<b>urbanistický návrh</b>	
<b>26</b>	textová část
<b>46</b>	schémata
<b>49</b>	situace
<b>64</b>	řezy
<b>69</b>	kapacity
<b>70</b>	vizualizace
<b>73</b>	fyzický model

## úvod

### **zadání / cíl a účel studie**

> posoudit, prověřit a navrhnout možná řešení

> navrhnout řešení využití území s přihlédnutím, že se jedná o významný bod v území a jednu s posledních rozvojových ploch v centru města

> důraz kladen na propojení a zapojení připravované zástavby do sídelní struktury města, zapojení do komunikačního systému města a do systému zeleně

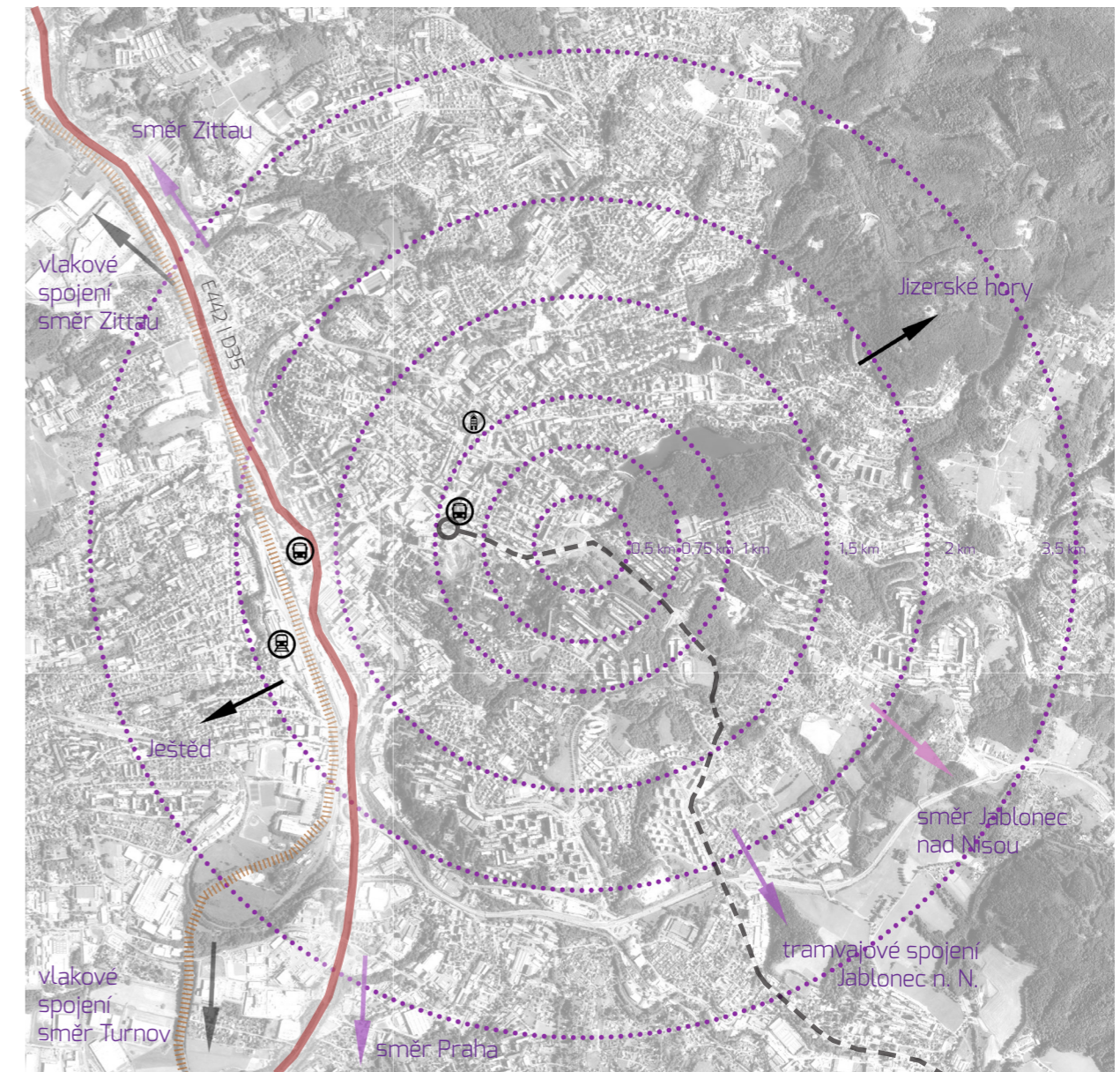
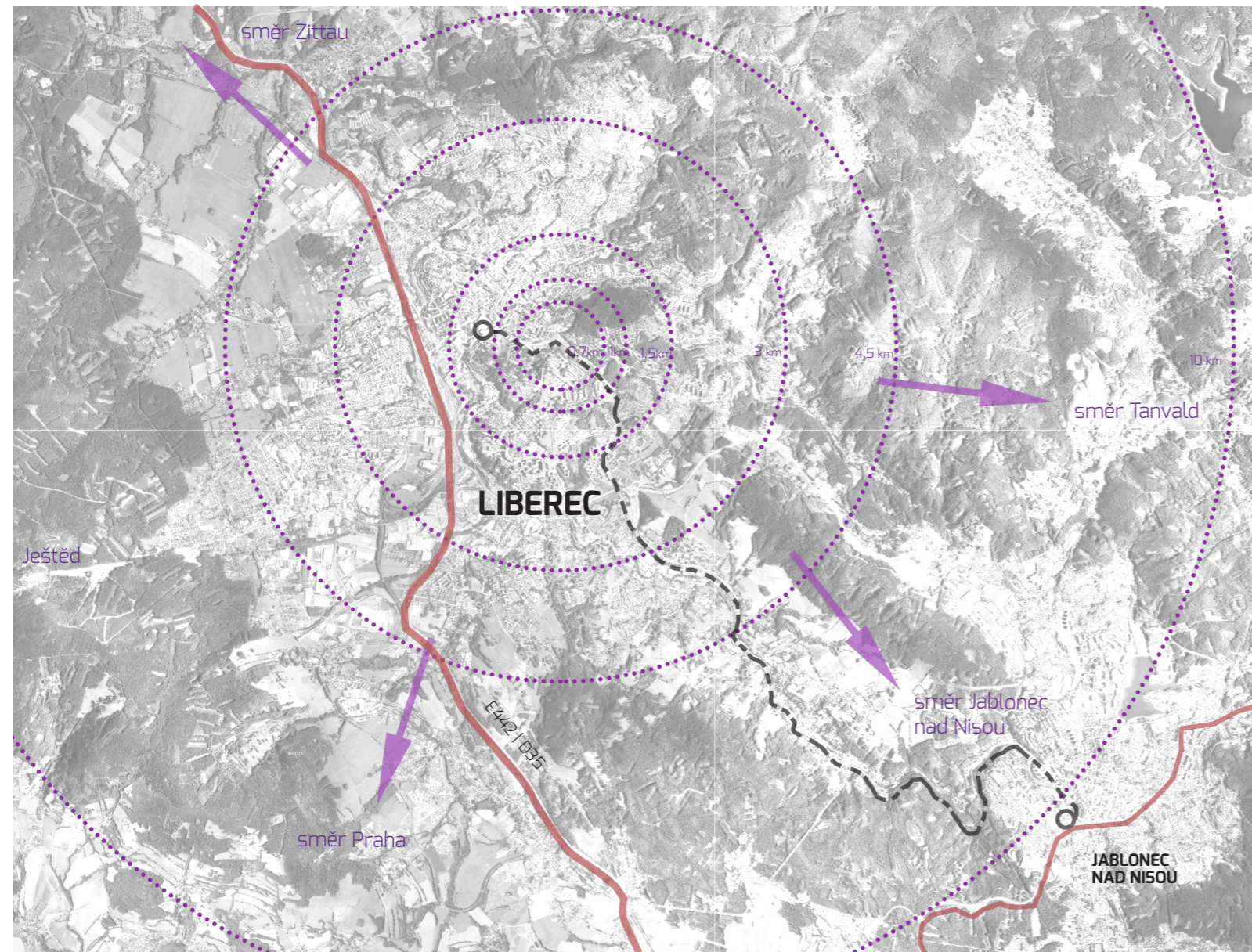
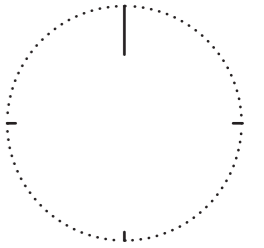
> zohlednění limit v území, návrh opatření

### **vymezení řešeného území**

Lokalita se nachází v centrální části města Liberec. Jedná se o lokalitu, kde v minulosti byla vybudován textilní závod na místě bývalé hraběcí Clam-Gallasovské manufaktury z roku 1806 v tzv. Josefinině údolí. Podnik se počátkem 20. století postupně rozrostl v největší tovární komplex ve městě - Textilana. Až na několik objektů byl však v roce 2003 celý areál demolován. Zachována zůstala zajímavá stavba tkalcovny vlny.

Přes lokalitu vede tramvajová trať do Jablonce nad Nisou.

Vlastní lokalita zahrnuje především pozemky č.p. 1419, č.p. 1416, č.p. 1417, č.p. 1422, č.p. č.p. 1423, č.p. 1414/2 č.p. 1414/4 č.p. 1414/3, č.p. 1414/1 v k.ú. Rochlice u Liberce č.p. 3596, č.p. 3598/3, č.p. 5806/2, č.p. 3598/14, č.p. 3598/15, č.p. 3620 č.p., č.p. 3621/2 č.p. 3618/2, č.p. 3597/3, č.p. 5903/2 v k.ú. Liberec.



——— hlavní dopravní tahy   
 - - - - - tramvajová trať Liberec-Jablonec n. N.   
 ||||| železniční trať

autobusové nádraží   
 vlakové nádraží   
 radnice, centrum



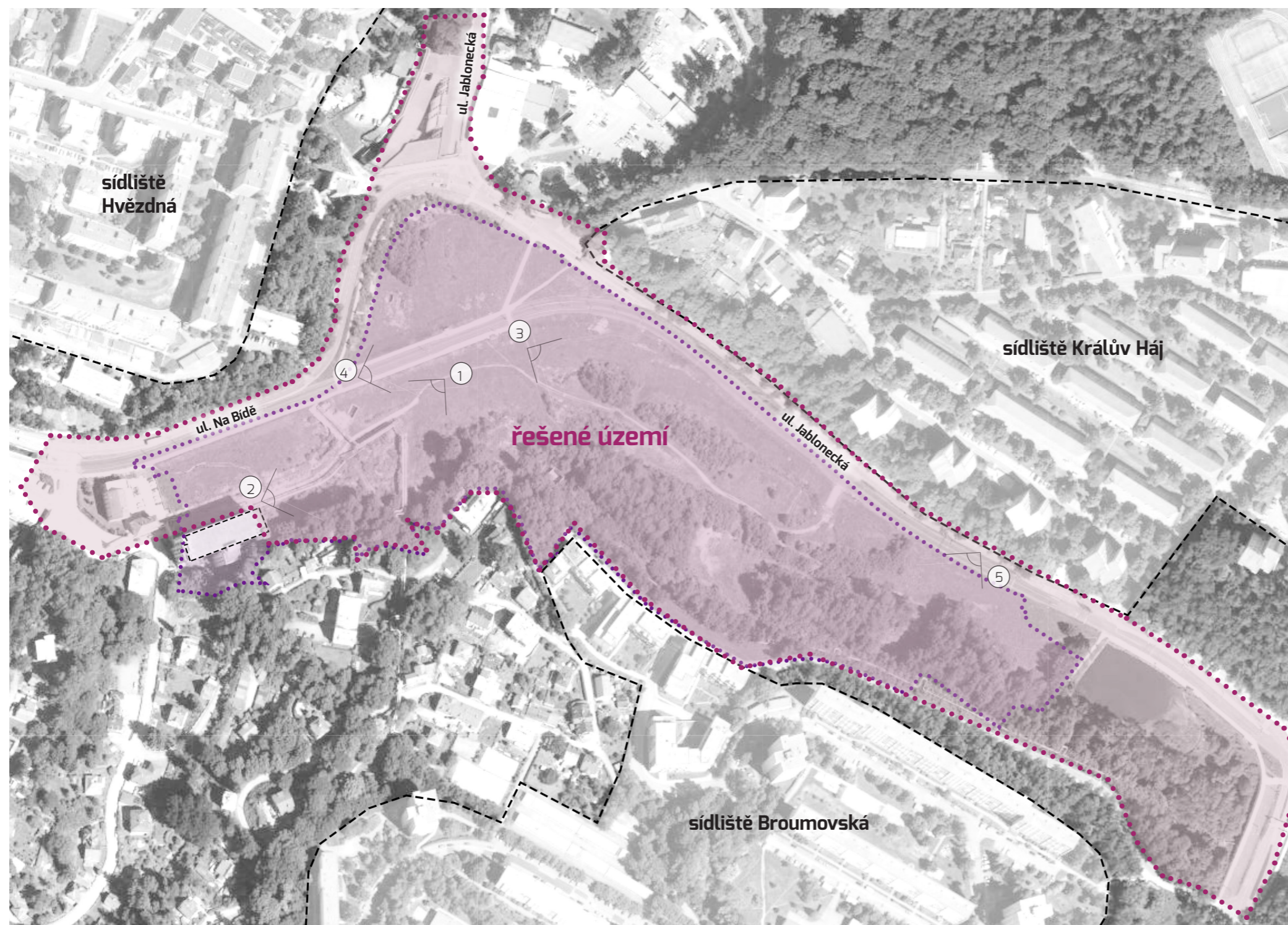
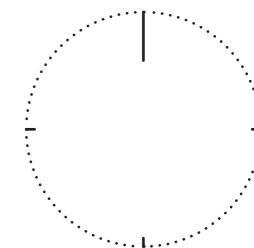
Počet obyvatel:	cca 105 000
Nadmořská výška:	374 m
Katastrální výměra:	cca 106 km <sup>2</sup>
Průměrná teplota v červenci:	16 až 17 °C
Průměrná teplota v lednu:	-2 až -3 °C
Počet dnů se srážkami 1mm a více:	110 - 120
Počet jasných dnů:	40 - 50

**Liberec** (německy Reichenberg) je statutární město na severu Čech a krajské město Libereckého kraje a je pátým největším městem České republiky (třetím v Čechách). Spolu se sousedním Jabloncem nad Nisou a okolními obcemi vytváří širší sídelní aglomeraci. 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. Městem protéká Lužická Nisa a její přítoky, například Černá Nisa a Harcovský potok, na němž leží Harcovská přehrada - významný rekreační prvek města.

Liberec je znám jako město vědy a výzkumu. Technická univerzita v Liberci reflektuje průmyslovou historii města, zabývá se výzkumem textilních technologií a nanotechnologií. Okolí Liberce i město samo nabízí nesčetné příležitosti k různým sportovním aktivitám. Okolní hory vytvářejí ideální podmínky pro turistiku a cyklistiku.

## 5 LOKALITA, ŠIRŠÍ VZTAHY



..... řešené území dle zadání ÚS      ..... řešené území v majetku investora



Pohled č.1



Pohled č.2



Pohled č.3

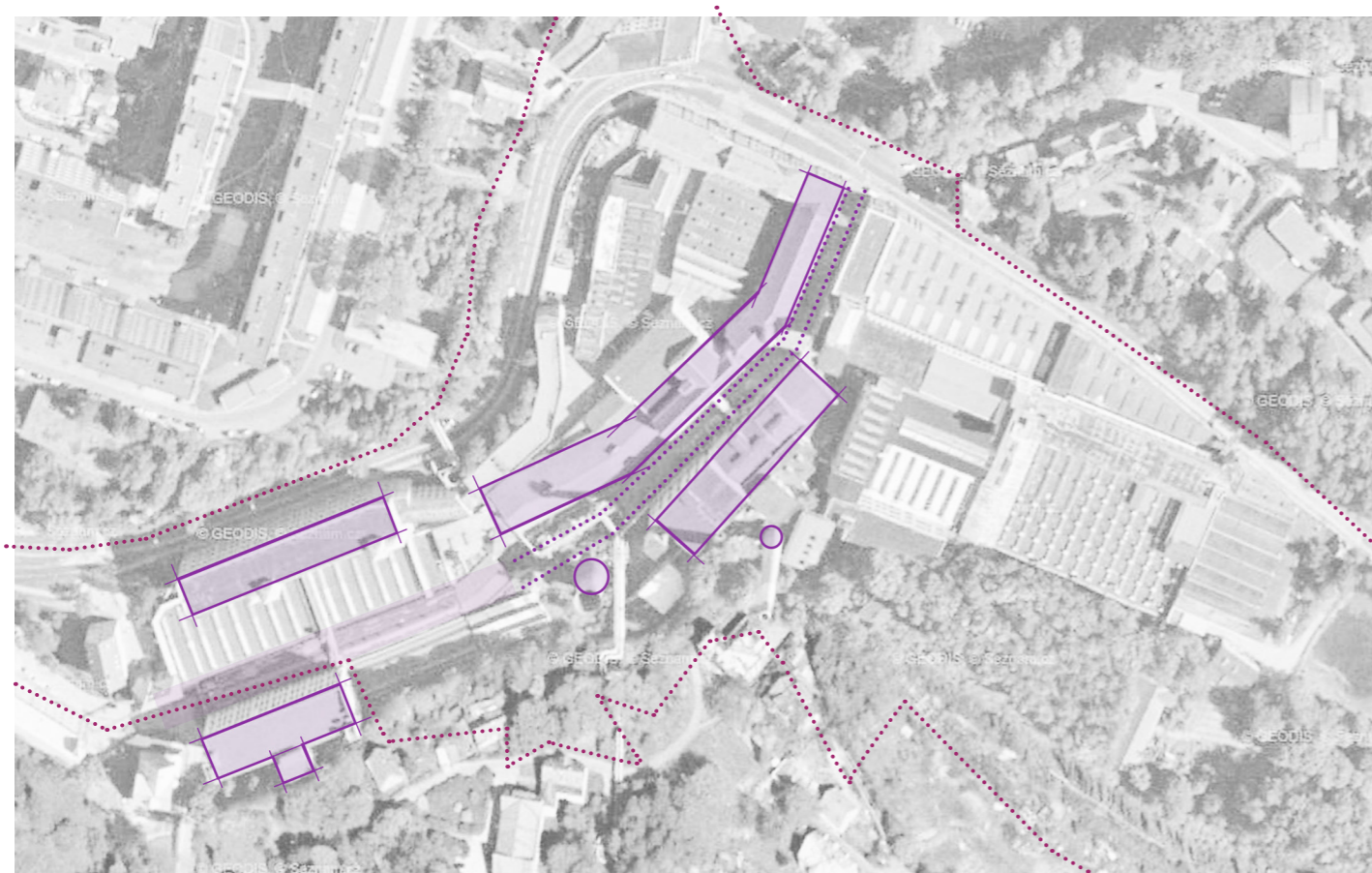
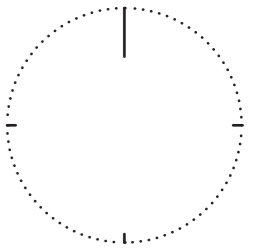


Pohled č.4

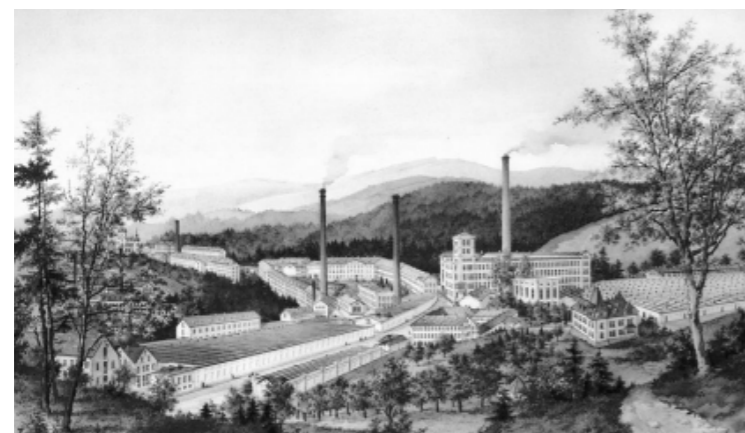


Pohled č.5

## 6 ŘEŠENÉ ÚZEMÍ



Mezi obyvateli, jak píše Vlastimila Bergmanová, není asi mnoho takových, kteří by neznali slogan **Textilana obléká moderního člověka** a nevybavili si zároveň modrý trojúhelník se stylizovanou hlavou berana. Pojem **Textilana** představoval dlouholetou tradici, široký výrobní sortiment, módu a kvalitu, největší vlnářský podnik v našem státě, stejně jako devítihektarový areál na Jablonecké ulici. V průběhu generací zde pracovaly tisíce lidí. Definitivní tečkou za historií této továrny, jež patřila k nejvýznamějším v Liberci, učinil odstřel jejího komína v březnu 2005. **Textilana je neodmyslitelnou součástí historie a struktury města. Zmizelé město, jak jej vnímáme nyní, po sobě zanechalo své stopy, genia loci - specifickou atmosféru místa, bývalé továrny.**



Pohled na textilanu směrem od centra Liberce r. 1898



Pohled na areál bývalé Textilany směrem od Králova Háj (zástavba typu A) r. 1920



Etážová zástavba v areálu Textilany

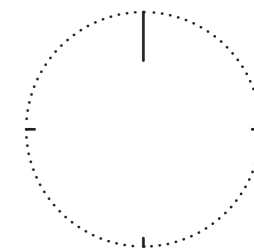


Haly bývalé textilany (zástavba typu B) r. 1970



Etážová zástavba v areálu Textilany

## 7 ZMIZELÉ MĚSTO TEXTILANA



### STRUKTURA OKOLNÍ ZÁSTAVBY

Okolní zástavba je z velké části vícepodlažní (desková i solitérní), ve značném počtu okolních ulic se nachází osmipodlažní (panelové objekty). V ulicích Jablonecká, Oblačná, Vinařská a Na Bídě jsou dokonce desetipatrové věžáky.

Zástavba okolních kopců panelovými sídlišti byla založena na zpracovaném urbanistickém systému s principem řádkové, nebo dokonce zcela volné - tedy již nikoliv tradiční blokové - zástavby, která se skládala z různých typů obytných domů komponovaných uprostřed zeleně. Tato sídliště oproti starším projektům byla důsledně řešená se vším všudy - včetně úpravy veřejného prostoru, výsadby zeleně, umělecké výzdoby, zpracované sítě cest a docházkových vzdáleností, parkování a veřejné dopravy.

#### SÍDLIŠTĚ KRÁLŮV HÁJ

První liberecké sídliště, Králův háj, se začalo stavět až v roce 1959. Objevily se tady první věžáky. Sídlíště Králův háj bylo postaveno v blízkosti areálu Textilany a bylo do jisté míry určeno pro její zaměstnance. Nejstarší část sídliště v dolní části svahu tvoří jedenáct **čtyřpodlažních bytovek** ve čtyřech paralelních ulicích sledujících vrstevnice svahu. Komorní řádkovou zástavbu souboru doplnila na počátku 60. let **čtveřice desetipodlažních** panelových věžáků navržených architektem Jaromírem Vackem. Jejich působivě zalomené hmoty otočené nakoso k Jablonecké ulici měly zdůrazňovat nový vstup do města.

#### SÍDLIŠTĚ BROUMOVSKÁ

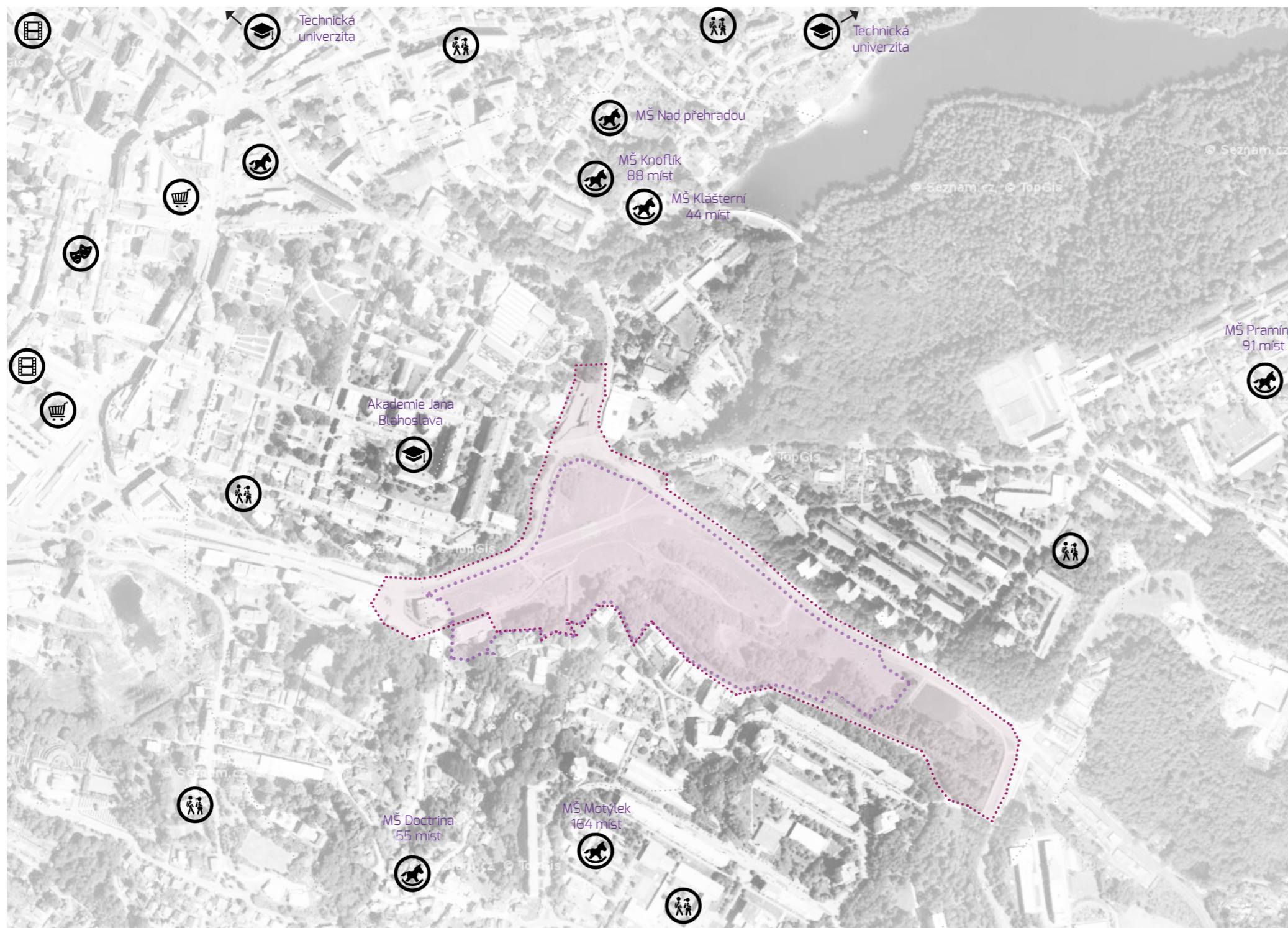
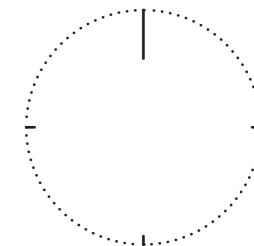
Zástavba se skládá z **devítipodlažních** deskových panelových domů a **dvanáctipodlažních** věžáků. Sídlíště má svoji občanskou vybavenost - MŠ, ZŠ, obchodní centrum aj.

#### SÍDLIŠTĚ HVĚZDNÁ

Zástavbu tvoří **osmipodlažní** deskové panelové domy.

- ..... řešené území dle zadání ÚS
- ..... řešené území v majetku investora

## 8 ANALÝZA OKOLNÍ ZÁSTAVBA



#### DEMOGRAFIE

Demografický vývoj v Liberci se v posledních letech mění způsobem, který víceméně odpovídá celorepublikovému vývoji. Novým trendem je stárnutí obyvatelstva. Nově se projevil nárůst porodnosti, který se však prokládá silným ročníkům. Zlepšuje se zdravotní situace, objevily se změny v migraci obyvatelstva, v rodinném chování a způsobu soužití.

Liberec je vnímán jako atraktivní místo pro život, hlavně díky životnímu prostředí, pracovním příležitostem a dostupnosti standardních bytů. Pracovní příležitosti se nabízí v průmyslu a stavebnictví, posiluje terciární (obchod, služby, administrativa) a kvartérní sektor (věda, výzkum, sofistikované obory). V posledních letech narostl počet obchodních center a vyžití v oblasti sportu a kultury. Vzrostl počet studentů na univerzitě.

Počet obyvatel k 31.12.2019:

celkem	104 802 ob
muži	50 704 ob
ženy	53 881 ob
z toho zastoupení dětí ve věku 0-14let	17 479 ob

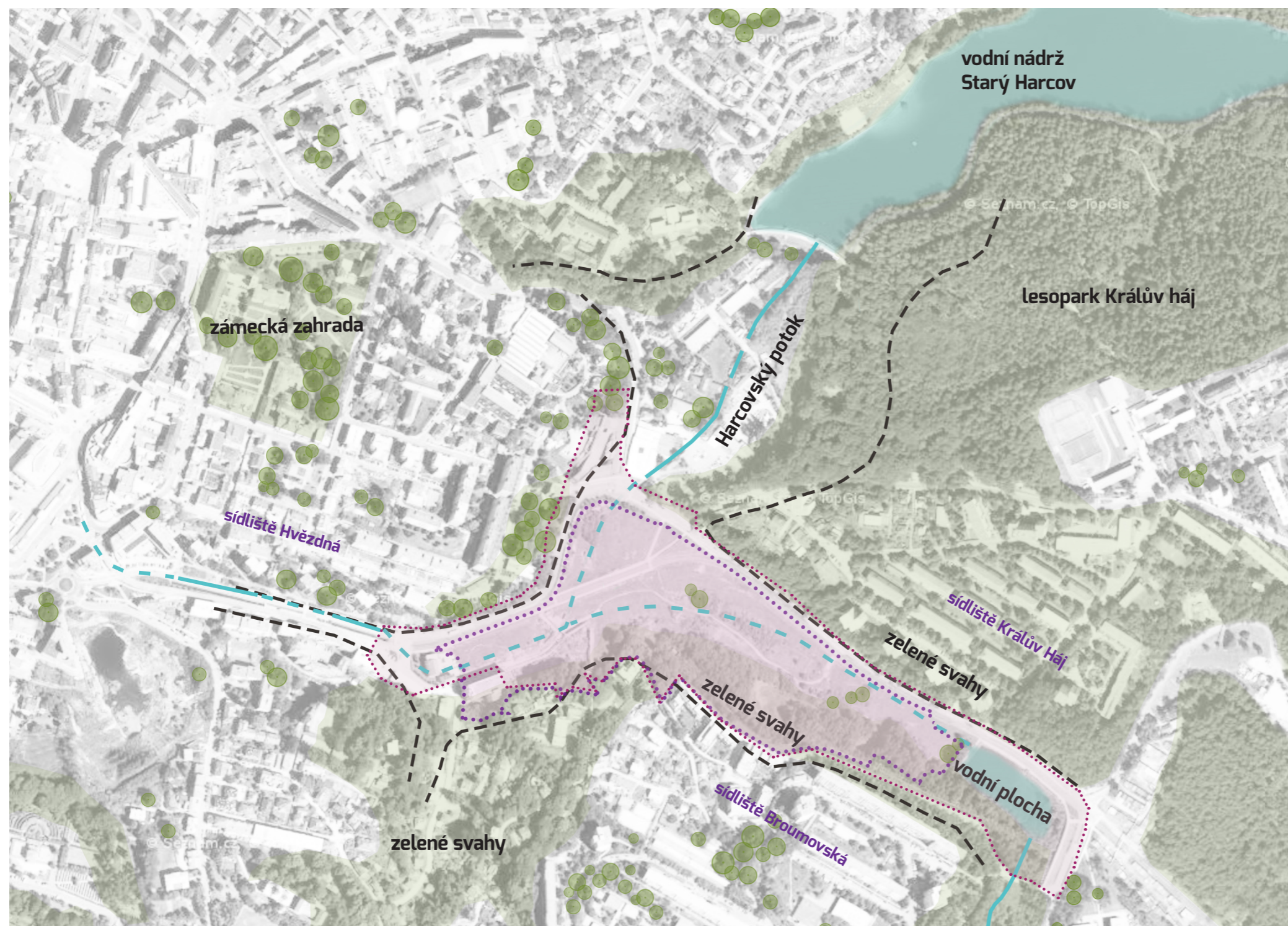
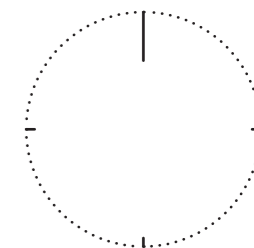
#### OBČANSKÁ VYBAVENOST

Vzhledem ke skutečnosti, že se řešené území nachází v centrální části města, je zde občanská vybavenost hojně zastoupena. V okolí se nachází mateřské i základní školy v ideální docházkové vzdálenosti od bydliště, tj. 600m. Školská zařízení přiléhají k okolním sídlitím a z řešeného území jsou přístupné veřejnou dopravou, popř. pěší trasou. V docházkové vzdálenosti od řešeného území se nachází obchodní centra, divadlo, kino a další občanská vybavenost například po sportovní vyžití a další.

-  mateřská škola
-  základní škola
-  univerzita, akademie
-  obchodní centrum
-  divadlo
-  kino

..... řešené území dle zadání ÚS

..... řešené území v majetku investora



#### MORFOLOGIE

Město leží na dně kotliny, kterou v průběhu věků rozeklalo množství protékajících říček a potůčků. Vzniklo tak prostředí střídajících se plošin a dolin, které je pro město typické. Větší rovná plocha je ve městě vzácností. Historicky vznikalo město z praktických důvodů na dně těchto dolin, poblíž zdroje vodní energie pro textilní průmysl. V 2. pol. 20. stol. byla většina vyvýšených ploch zastavěna sídlišti, což dalo městu dnešní rozečkanou věžovitou a deskovitou strukturu.

Hlavními sídlištními celky jsou v Liberci sídliště Broumovská, Králův Háj, Hvězdná, Oblačná, Kunratická aj.

Řešené území je jasně definováno zmíněnými terénními svahy, na kterých je hustá náletová vegetace. Svahy představují hranici, okraj i bariéru.

#### ZELENÉ PLOCHY

Okolí řešeného území je bohatě zarostlé vegetací. Především v oblasti historické vilové čtvrti v údolí se nachází řada solitérů. V oblasti pod hrází se vegetace přelévají z lesoparku Králův háj, která prostupuje sídlištěm až k řešenému území a dále na svahy na jihu území.

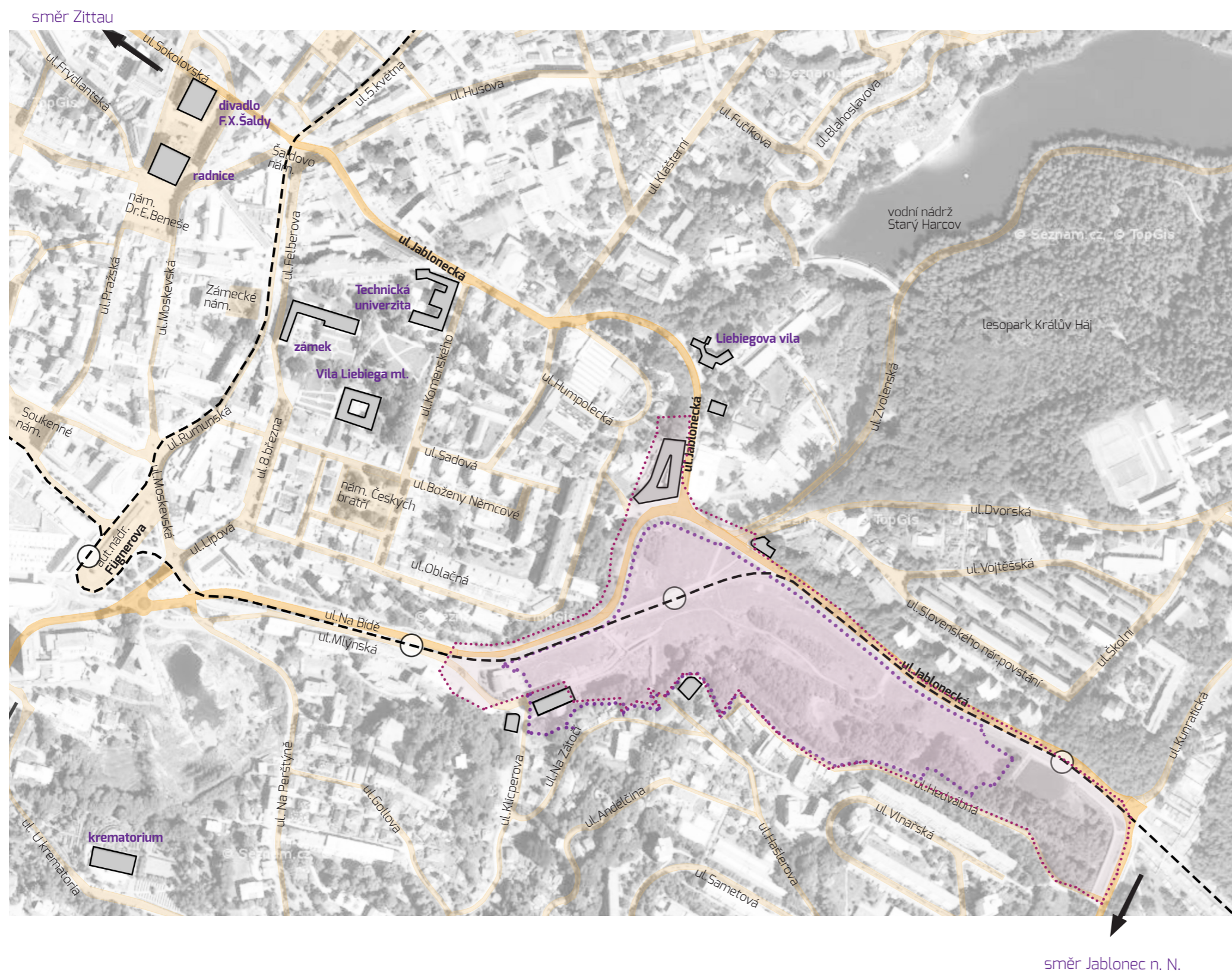
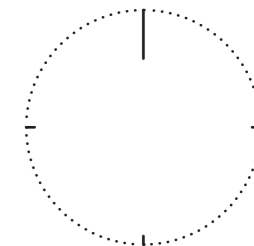
Druhově se vegetace skládá z buků, dubů, bříz, jasanů a javorů.

#### VODNÍ PLOCHY

Řešeným územím protéká Harcovský potok, který pramení na západních svazích Vysokého hřebene Jizerských hor a sestupuje do Žitavské pánve, kde naplňuje vodní nádrž Harcov a dále teče do Lužické Nisy. Vodní nádrž Harcov slouží zejména jako rekreační místo obyvatel Liberce, původně však byla navržena na ochranu města před povodněmi a jako zásobárna vody pro potřeby průmyslu.

Na řešeném území je potok zcela zakryt v korytě hloubky cca 3m. Z východní strany území do potoka ústí boční přítok, na kterém byla dříve zřízena vodní nádrž pro potřeb původního textilního průmyslu. Nádrž je součástí mimopstruhového rybářského revíru.

- ..... řešené území dle zadání ÚS
- ..... řešené území v majetku investora
- bariéra = terénní zlomy
- zelené plochy
- vodní plochy
- solitérní zeleň



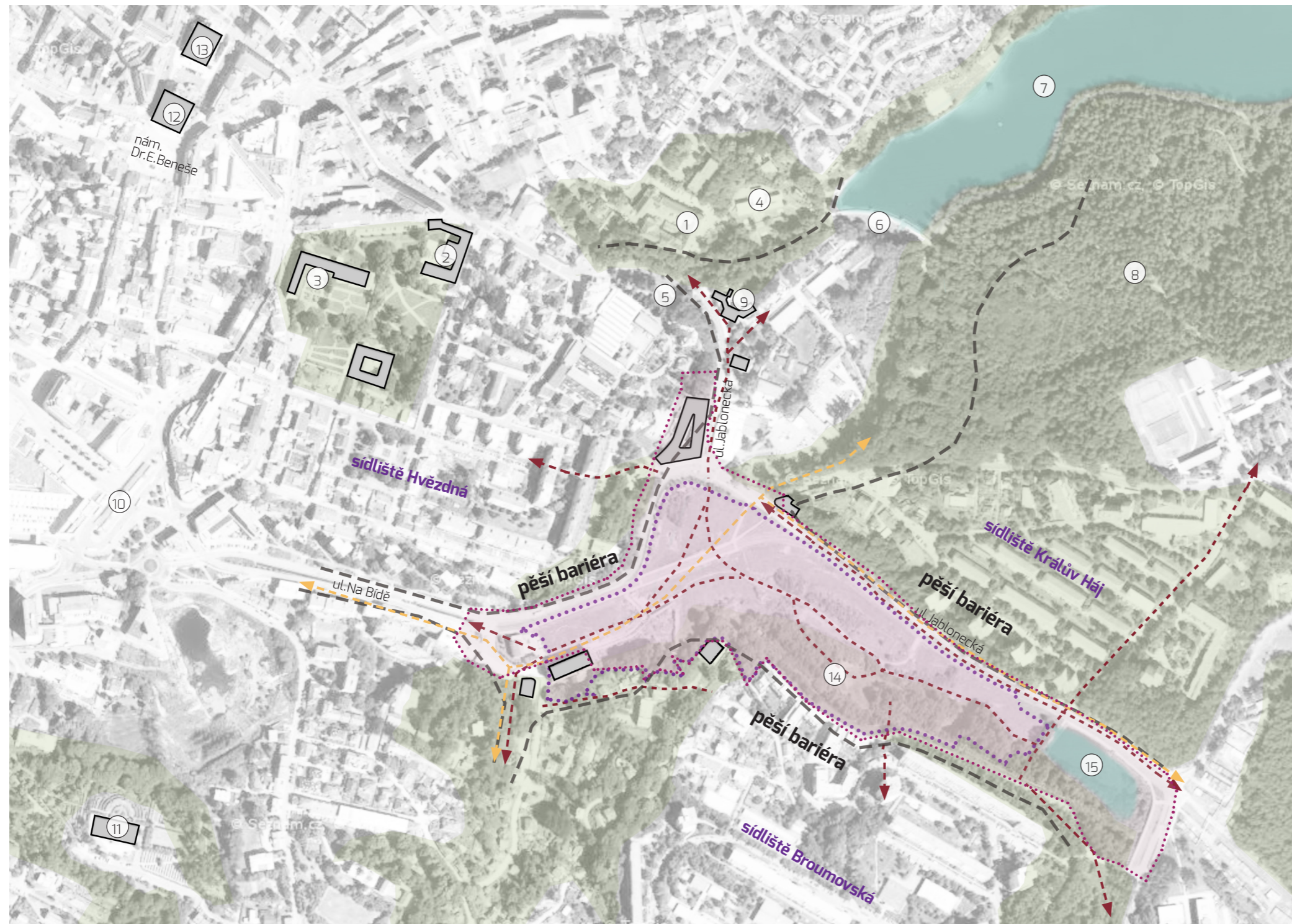
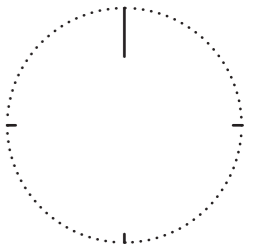
### HISTORIE

Historické jádro města, které je tvořeno architekturou z 19. a 20. století, spadá pod památkovou ochranu - vymezena městskou památkovou zónou. Ta má chránit především hmotovou a prostorovou strukturou centra s osnovou středověkých cest, které původně spojovali několik samostatných osad. Těžištěm památkového významu jsou dvě náměstí s radnicí a kostelem, areál zámku, Kristiánovo město z 18. století a vilové čtvrti z přelomu 19. a 20. století. V městské památkové zóně leží kolem 50 památkově chráněných objektů. Jedním ze symbolů města je liberecká radnice, novorenesanční stavba z roku 1893. Širším symbolem nejen města, ale i kraje, je hotel a vysílač na Ještědu. Významnou památkou je také liberecký zámek, vystavěný v 80. letech 16. století Rederny a rozšiřovaný ještě v prvním desetiletí 17. věku včetně zámecké kaple, jejíž dosud dochovaný renesanční interiéř patří k nejcennějším sakrálním prostorám ve městě. Novorenesančních staveb je ve městě řada, například v údolí Harcovského potoka se nachází novorenesanční bývalé sídlo rodiny textilních průmyslníků Liebiegů z roku 1897, tj. Liebiegova vila.

### DOPRAVA

Řešenou oblastí prochází dopravní osa ulice Jablonecká a Na Bídě, která je spojnicí centra města, libereckých sídlišť a silnice na Jablonec nad Nisou. Na severním cípu území je velmi frekventovaná křižovatka, kde je do budoucna počítáno s reorganizací a možným vyústěním plánovaného tunelu. Územím vede jedna ze čtyř tramvajových linek Liberec - Jablonec n. N. Přímou v řešeném území se nachází 2 zastávky, které jsou významnými body zajišťující spojení MHD pro okolní sídliště. Vedení trati bylo v minulých letech přeloženo tak, že nyní vede středem řešeného plochy a rozděluje funkční plochu. Centrem MHD je terminál v nedaleké Fügnerově ulici. V Liberci je dále 39 denních a šest nočních linek městských autobusů. Tramvajové trasy spojují východní část města (Lidové sady) a západní část města (Horní Hanychov, lanovka na Ještěd). V centru města se trasa větví směrem na jihovýchod (Vratislavice, Jablonec n. N). Z města vychází pět železničních tratí. Příměstskou autobusovou dopravu zajišťuje zejména ČSAD Liberec, přímé expresní linky do Prahy provozují dopravci RegioJet a FlixBus. České dráhy provozují **kabinovou lanovou dráhu na Ještěd**, jejíž dolní stanice se nachází v libereckém Horním Hanychově.

- ⋯ řešené území dle zadání ÚS
- ⋯ řešené území v majetku investora
- významné objekty
- trasa tramvajové dopravy
- veřejná prostranství, ulice
- hlavní dopravní trasa



### PĚŠÍ PROPOJENÍ

V rámci řešeného území se nachází řada nezapomenutelných pěších tras, která vznikla, mimo jiné, v souvislosti se zastávkami tramvaje, jako spojení s okolními sídlišti. Některé překonávají bariéry a vypovídají o nutnosti důležitých pěších propojení.

Území má ideální polohu jak k docházkové vzdálenosti do centra města a na spojení MHD, tak blízkostí k volnočasovým plochám.

V oblasti se nachází několik architektonicky hodnotných staveb. V rámci řešeného území je to například objekt Blaupunkt. V blízkém okolí pak významná stavba Liebiegova vila či zámek se zámeckou zahradou.

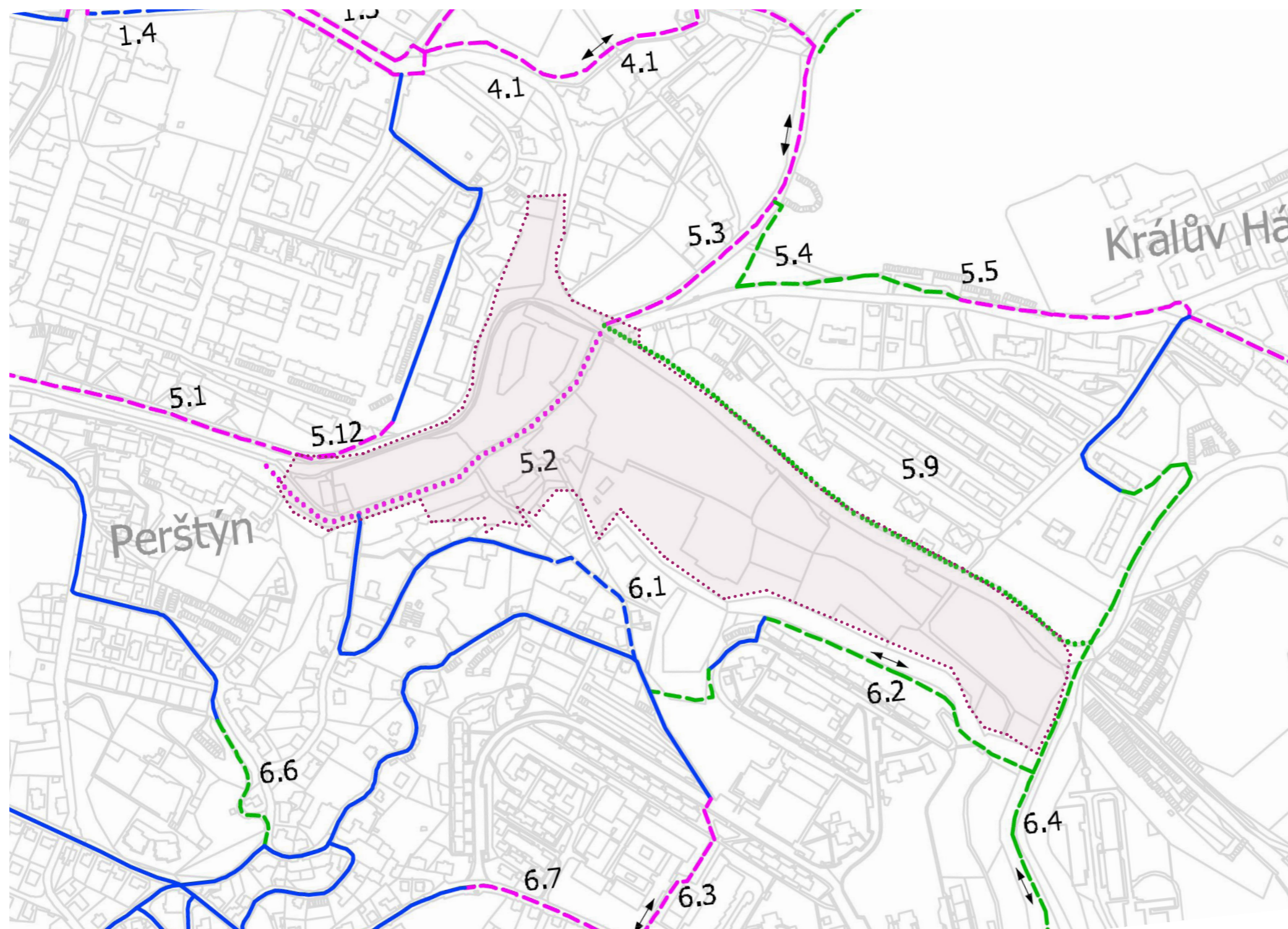
### CYKLISTICKÁ DOPRAVA

Na území Liberce je současné době nespojitá síť stezek. K řešenému území vede stezka od vodní nádrže Starý Harcov, která vede do Jizerských hor.

### VÝZNAMNÉ PRVKY

- 1 Poliklinika
- 2 Technická univerzita
- 3 Zámek
- 4 Mateřská škola
- 5 Památník obětem komunismu
- 6 Harcovská přehrada - hráz
- 7 Vodní nádrž Harcov
- 8 Lesopark Kralův Háj
- 9 Liebiegova vila
- 10 Autobusové nádraží Fügnerova
- 11 Krematorium
- 12 Radnice
- 13 Divadlo F.X. Šaldy
- 14 Přírodní amfiteáter
- 15 Vodní nádrž

- - - - - řešené území dle zadání ÚS
- - - - - řešené území v majetku investora
- - - - - hlavní pěší trasy
- - - - - cyklotrasy
- terénní zlomy = pěší bariéry
- zelené plochy
- vodní plochy
- významné objekty



#### RADIÁLY V BLÍZKOSTI ÚZEMÍ

- č. 4: Soukenné nám. - ul. Milady Horákové - Rochlice - Vratislavice - Jablonec n. N.
- č. 4b: Soukenné nám. - Perštýn - Broumovská - Vratislavice
- č. 5: Soukenné nám. - ul. Milady Horákové - Rochlice - přehrada Vesec (projekt) - Jeřmanice
- č. 6: Soukenné nám. - ul. Milady Horákové - Rochlice - Doubí - Minkovice - Rašovka

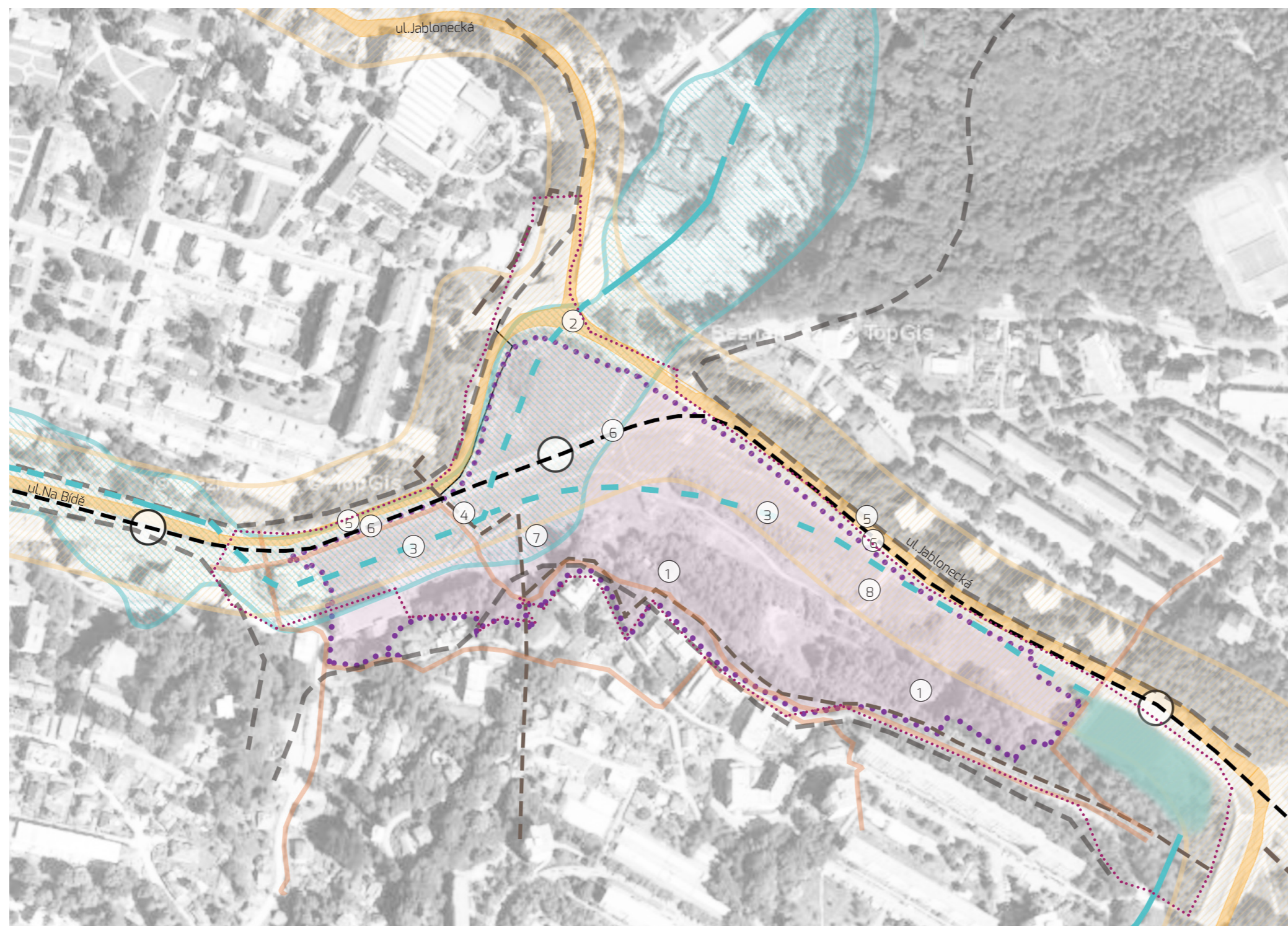
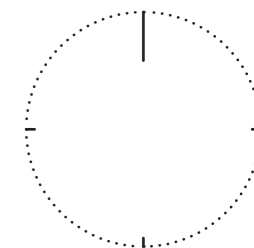
#### ŠÍŘKY CYKLISTICKÉHO PRUHU

- > Vyhrazený pruh pro cyklisty (v hlavním dopravním prostoru tj. v úrovni vozovky) se navrhuje v šířce 1,50 m (za určitých podmínek 1,25 m)
- > Pruh pro cyklisty (v přidruženém prostoru tj. na úrovni chodníku) se navrhuje v šířce 1,00 m
- > Cyklistický pás obousměrný se navrhuje v šířce 2,50 m, při nižších intenzitách cyklistů je možné šířku zmenšit až na 2,0 m
- > Stezka pro chodce a cyklisty se sloučeným provozem se navrhuje v šířce nejméně 3,00 m, při menších intenzitách cyklistické a pěší dopravy lze tuto šířku zmenšit na 2,5 - 2,0 m.

#### PŘEHLED STAVEBNÍCH AKCÍ

- 5.1 zřízení cyklistického pásu podél ul. Na bídě v délce 500 m
- 5.2 vybudování cyklistického pásu v průchodu revitalizovaným územím Textilany v délce 500 m, včetně rekonstrukce křižovatky s Jabloneckou ul.
- 5.3 vybudování cyklistické stezky podél Zvolenské ulice od křižovatky u Textilany k hrázi přehrady Harcov v délce 350 m
- 5.9 nespecifikováno

- ..... řešené území dle zadání ÚS
- smíšený provoz cyklistů a aut - méně vytižené obslužené komunikace
- cyklistické pruhy a pásy - stezky
- stezky pro chodce a cyklisty smíšené, pěší zóny s povolením vjezdu cyklistům



#### PROBLÉMY V ÚZEMÍ

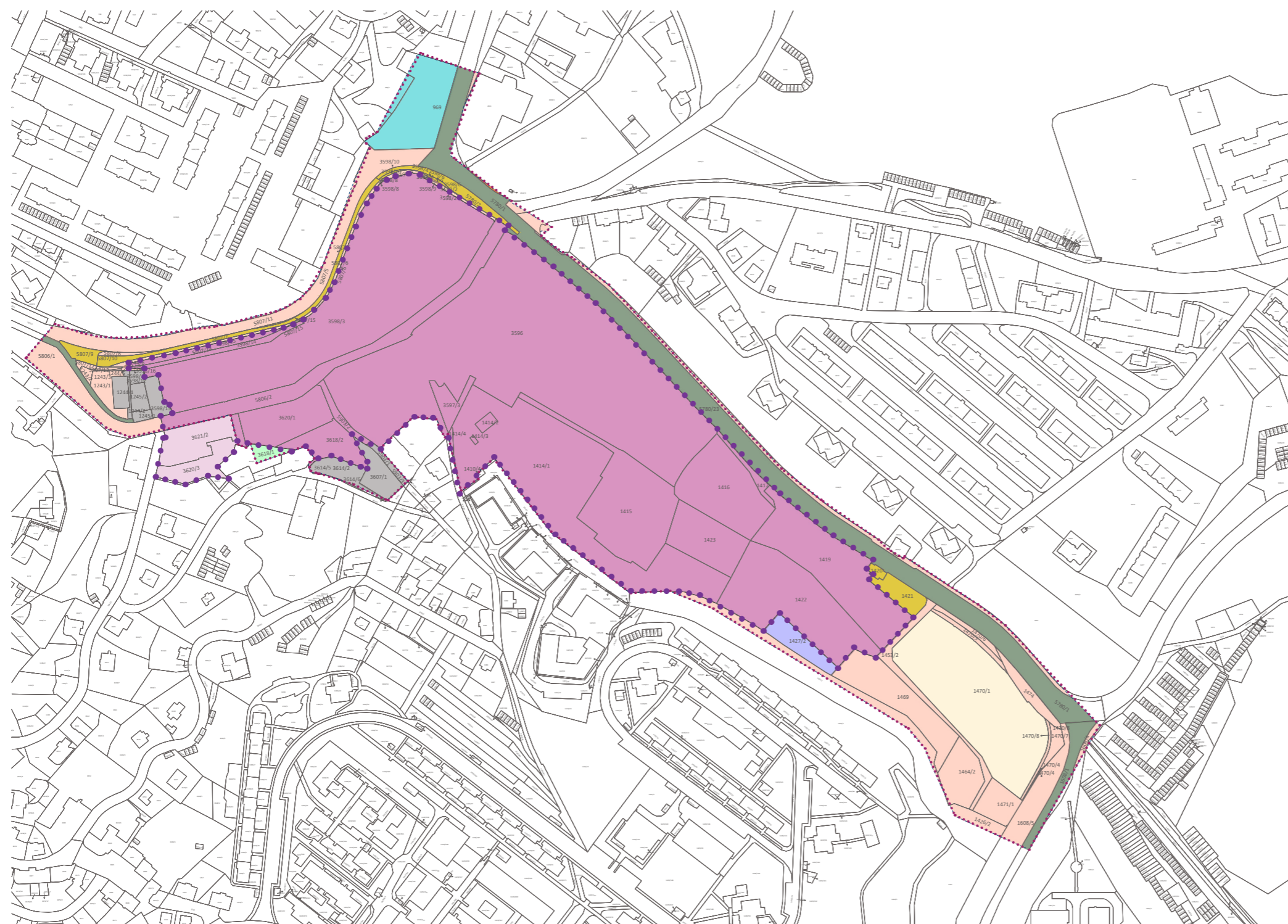
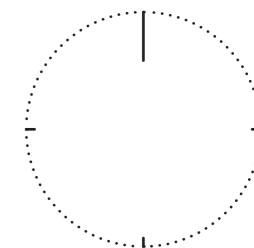
- 1 Jižní svahy - problém s osluněním
- 2 Komplikovaný dopravní uzel
- 3 Zatrubněný potok - špatný technický stav
- 4 Pozůstatky nadzemního vedení parovodu a VN
- 5 Hluk z dopravního tahu
- 6 Hluk z tramvaje
- 7 Pozůstatky původní zástavby
- 8 Pozůstatky technologické nádrže

#### ZHDNOCENÍ LOKALITY

- + mimořádná dopravní dostupnost
- + jasné morfologické vymezení
- + přítomnost vodního prvku
- + přítomnost přírodních prvků (amfiteáter, skalní masiv)
- + blízkost volnočasových ploch (lesopark, vodní nádrž Harcov)
- + blízkost městského centra a dopravního spojení MHD
- + přítomnost obyvatel v okolních sídlištích - zabydlená lokalita
- + genius loci místa - industriální charakter, historická architektura

- bariéra v podobě dopravních tras a uzlů
- tramvaj rozdělující území
- pěší bariéra okolních svahů - omezení prostupnosti
- problematické a protorově náročné vedení parovodu
- pozůstatky původní zástavby

- ..... řešené území dle zadání ÚS
- ..... řešené území v majetku investora
- nadzemní vedení parovod
- podzemní vedení VN do 35kV
- trasa tramvajové dopravy
- terénní zlomy = pěší bariéry
- zatrubněný potok
- hlavní dopravní trasa
- /// záplavové území
- /// území postižené hlukem
- vodní plochy
- tramvajová zastávka



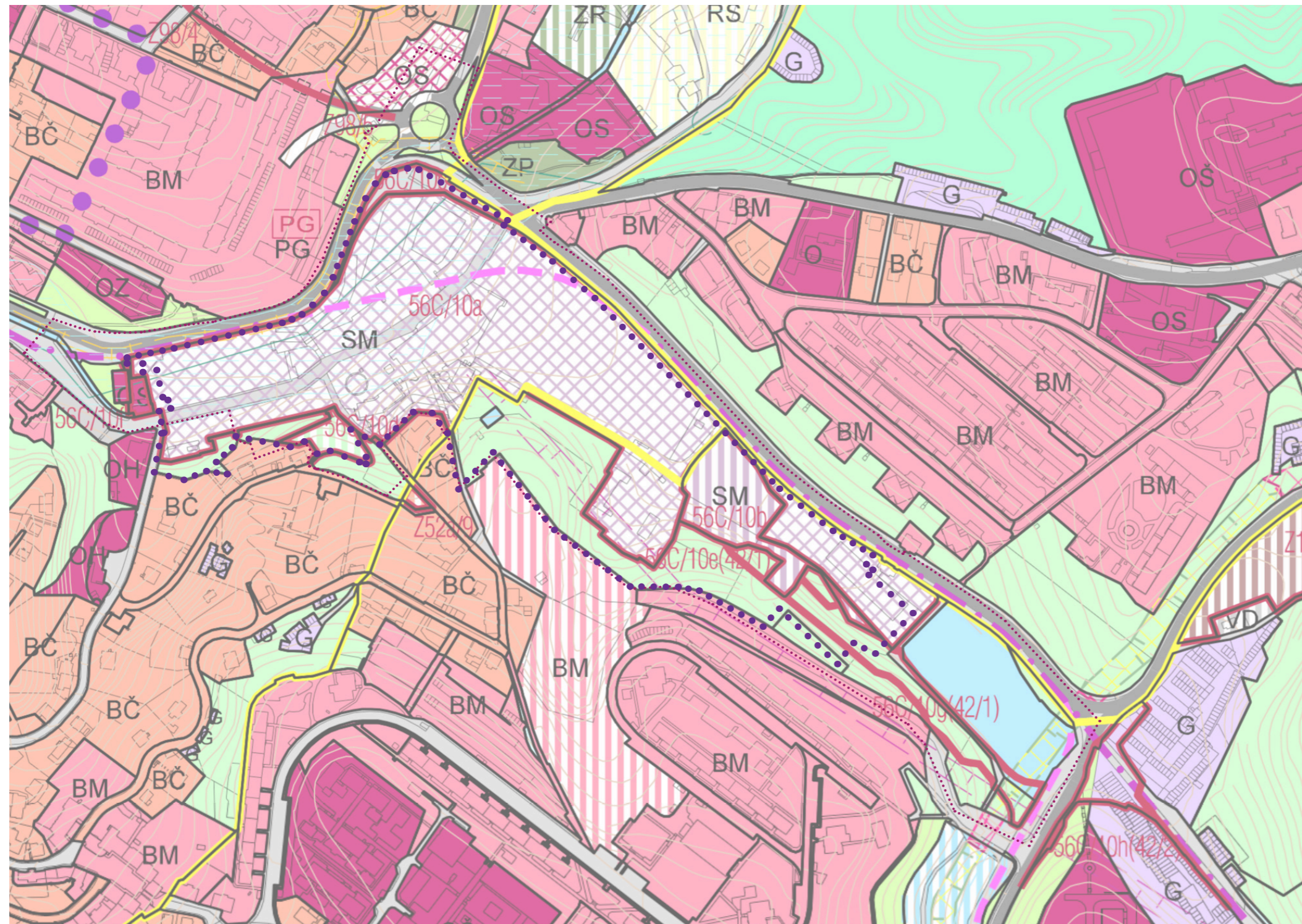
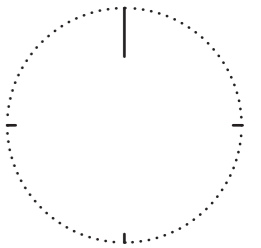
#### VYMEZENÍ ÚZEMÍ

- ..... hranice řešeného území dle zadání ÚS
- ..... řešené území ve vlastnictví investora

#### STAV/PLOCHY STABILIZOVANÉ

87 727 m <sup>2</sup>	Investor (Rubin Blue, a.s.) - řešené území
2 589 m <sup>2</sup>	Investor (Rubin Blue, a.s.) - mimo řešené území
11 725 m <sup>2</sup>	Česká republika // Ředitelství silnic a dálnic ČR
2 140 m <sup>2</sup>	Česká republika // Státní pozemkový ústav
8 792 m <sup>2</sup>	Česká republika // Povodí Labe, státní podnik
2 928 m <sup>2</sup>	Dopravní podn.měst Liberce a Jablonce n.Nisou, a.s.
20 798 m <sup>2</sup>	Statutární město Liberec
29 m <sup>2</sup>	Stavební park Liberec, s.r.o.
923 m <sup>2</sup>	Společenství vlastníků
3 092 m <sup>2</sup>	Fyzické osoby
3 279 m <sup>2</sup>	Jablonecká 46, a.s.

## 15 ANALÝZA MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY



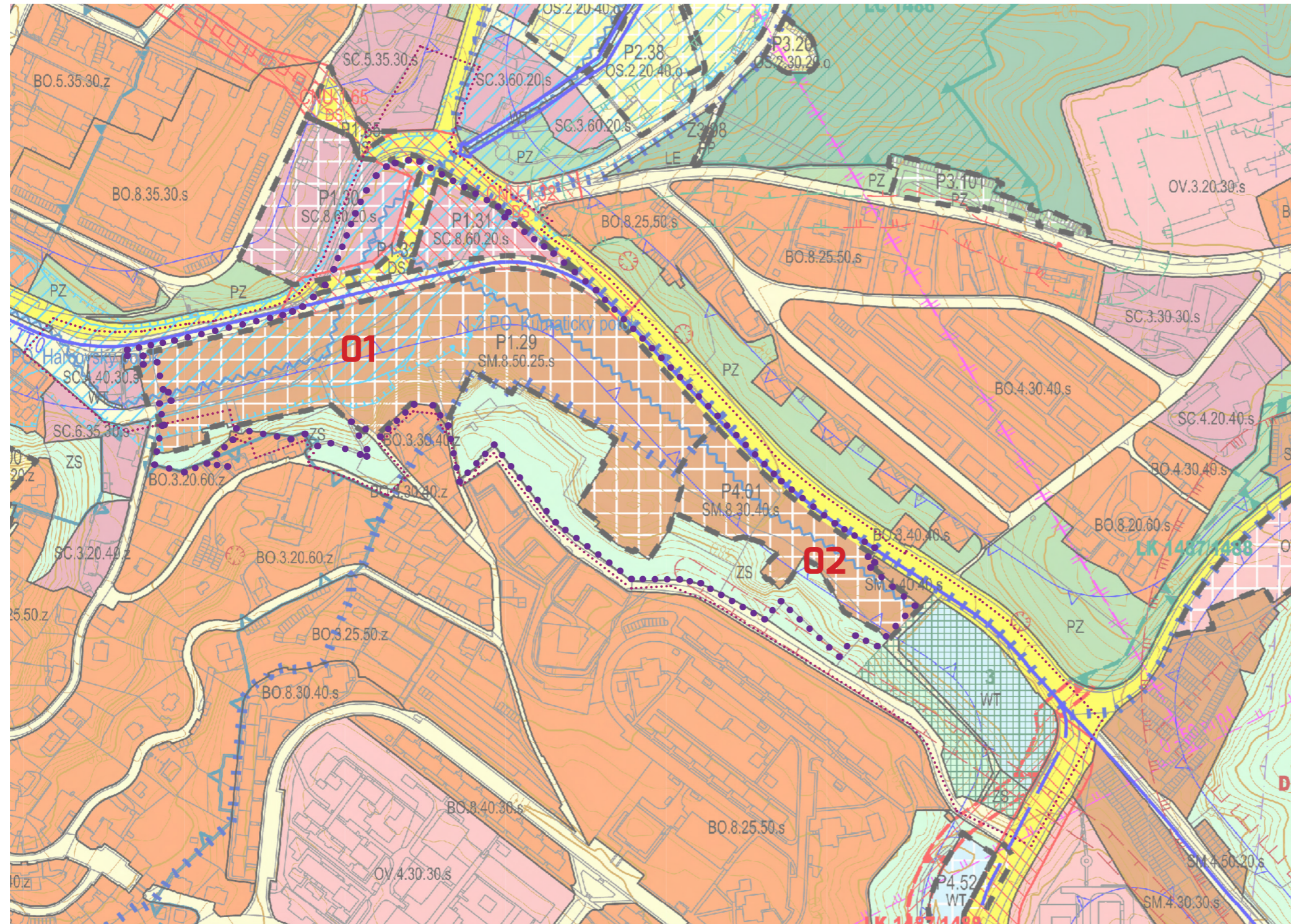
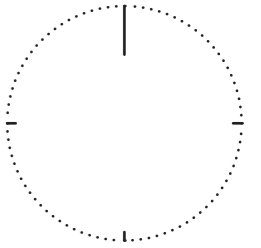
- VYMEZENÍ ÚZEMÍ**
- ..... hranice řešeného území dle zadání ÚS
  - ..... řešené území ve vlastnictví investora
- STAV/PLOCHY STABILIZOVANÉ**
- BM- plochy městského bydlení
  - O, OS, OH, OZ - plochy veřej. vybavenosti
  - BČ-plochy bydlení čistého
  - G-plochy pro dopravu
  - ZP-plochy urbanizované zeleně
  - ostatní městská zeleň
  - SM-smíšené území městské
  - OS-plochy veřejné vybavenosti
  - BM-plochy bydlení městského
  - Z-plocha urbanizované zeleně
  - SM - smíšené městské plochy
  - OS-plochy veřejné vybavenosti






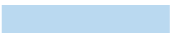


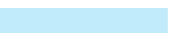





TABULKA Č. 3.3/7 – SPECIFIKACE PŘÍPUSTNOSTI STAVEB PRO PLOCHY SMÍŠENÉ MĚSTSKÉ (SM)			
Činnost	Stavby	Přípustnost	Podmínka, limita
Bydlení	rodinné domy	podmíněné	pouze obnova a dostavba proluk ve stávající zástavbě
	bytové domy venkovského charakteru	nepřípustné	
	<b>viladomy</b>	<b>přípustné</b>	
	<b>bytové domy v blocích</b>	<b>přípustné</b>	
	vícepodlažní bytové domy	podmíněné	výškou a hmotou neporuší architektonický charakter lokality
Průmysl, řemesla	samostatné stavby pro průmyslovou výrobu	nepřípustné	
	provazovny drobné/řemeslné výroby a služeb	podmíněné	provozem ani obsluhou neovlivní své okolí a neomezí hlavní činnost
	sklady a skladovací plochy	nepřípustné	
	prodejní sklady	nepřípustné	
Zemědělství, lesnictví, veterinární péče	stavby pro zajištění a zpracování zemědělské produkce (např. přístřešky pro mechanizaci, opravy zemědělské techniky, sklady, stodoly, sýpky)	nepřípustné	
	sklady hnojiv	nepřípustné	
	školký ovocných a okrasných dřevin	nepřípustné	
	samostatné skleníky	nepřípustné	
	stavby pro malovýrobní a samozásobitelský chov zvířat (např. stáje, králikárny, malá hnojiště)	nepřípustné	
	stavby pro chov koní	nepřípustné	
	stavby a zařízení pro chov kozešinových zvířat	nepřípustné	
	útluky pro zvířata	nepřípustné	
	veterinární ordinace integrované	podmíněné	provozem ani obsluhou neovlivní své okolí a neomezí hlavní činnost
	stavby a zařízení pro zajištění a zpracování zahradnické produkce (např. vazárny, opravy zahradnické techniky)	nepřípustné	
Stravování, ubytování	<b>restaurace, hostince</b>	<b>přípustné</b>	
	integrováné jídelny, bufety a restaurace	přípustné	
	<b>hotely, penziony, hostely</b>	<b>přípustné</b>	
	ubytovny, koleje	přípustné	
	Autobazary	nepřípustné	
Obchod	<b>obchodní domy</b>	<b>podmíněné</b>	<b>místního – sektorového významu</b>
	prodejny integrované	přípustné	
	prodejní stánky	podmíněné	podle podmínek stanovených samostatným dokumentem
	samostatné prodejny	podmíněné	místního významu; s maximální výměrou prodejní plochy 1000 m <sup>2</sup> ; charakterem budou odpovídat okolní zástavbě; provozem ani obsluhou neovlivní své okolí a neomezí ostatní činnosti
	Tržiště	podmíněné	provozem ani obsluhou neovlivní své okolí a neomezí ostatní činnosti
	Tržnice	podmíněné	provozem ani obsluhou neovlivní své okolí a neomezí ostatní činnosti
Kultura, církev	<b>stavby pro kulturní účely</b>	<b>podmíněné</b>	<b>místního – sektorového významu</b>
	integrováná kulturní zařízení (např. knihovny, galerie, menší kluby)	přípustné	
	kostely, kaple, modlitebny	přípustné	
Správa	<b>stavby pro administrativu a veřejnou správu</b>	<b>podmíněné</b>	<b>místního – městského významu</b>
	stavby pro archivnictví	přípustné	
	integrováné kanceláře	přípustné	

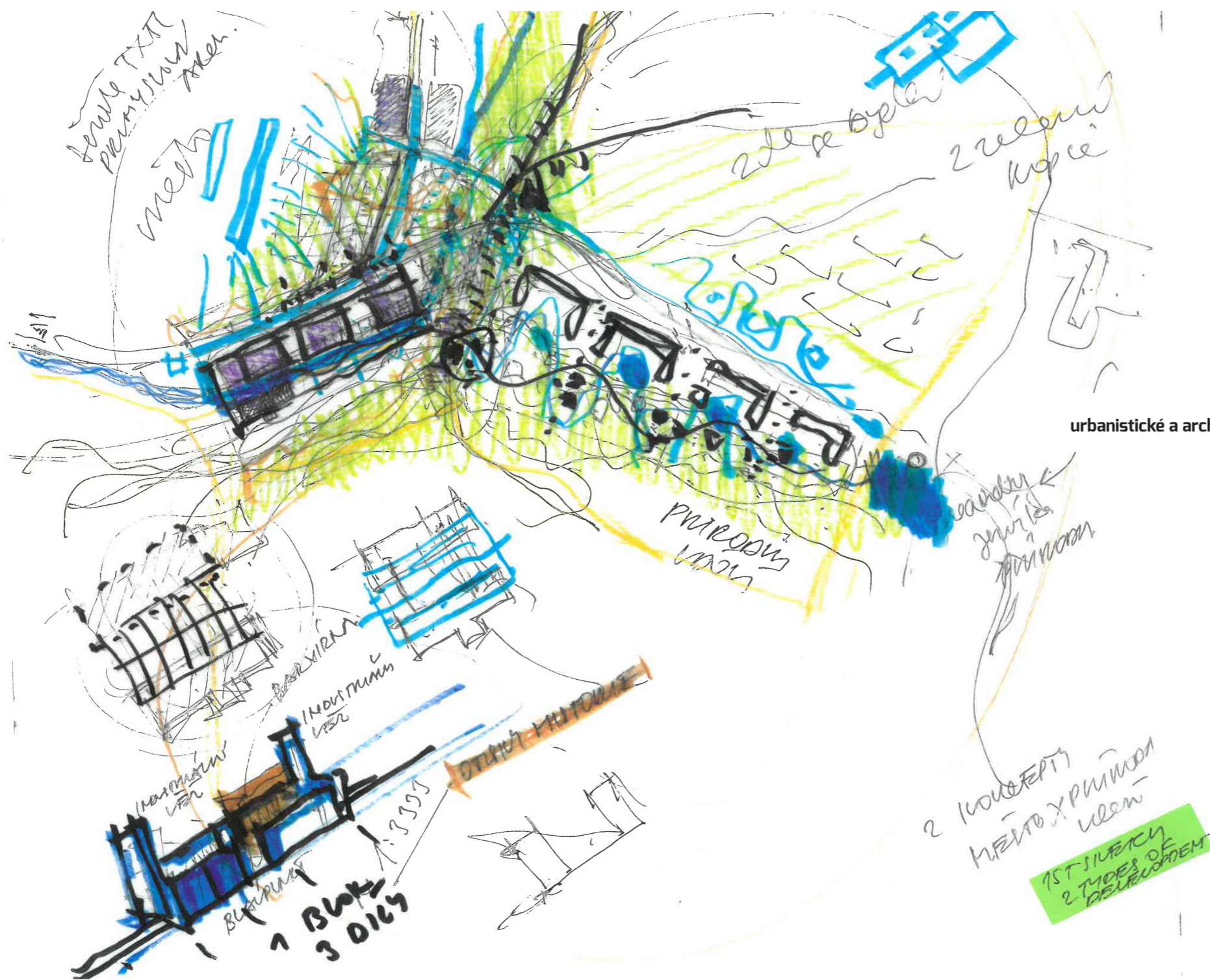
### 3.3.7. PLOCHY SMÍŠENÉ MĚSTSKÉ (SM)

- Plochy smíšené městské jsou území určená pro bydlení v kombinaci s obslužnými funkcemi.
- Určujícím typem zástavby jsou viladomy a bytové domy blokového charakteru zpravidla integrující více činností.
- Určujícím typu zástavby se musí svým charakterem přizpůsobit i stavby určené pro jiné přípustné činnosti.
- V plochách smíšeného městského území mohou být povoleny stavby občanské vybavenosti místního až městského významu.
- V plochách smíšeného městského území musí být chráněny všechny existující plochy doprovodné zeleně, hřišť a rekreačních zařízení na veřejném prostranství využívané pro účel krátkodobé rekreace.

Školství, vzdělávání, výzkum	mateřské a základní školy	přípustné	
	stavby pro vědu a výzkum	přípustné	
	integrováná zařízení pro vědu a výzkum (např. laboratoře, dílny)	přípustné	
Zdravotnictví, sociální péče	integrováná zařízení pro vzdělávání a mimoškolní činnost (např. přednáškové sály, klubovny ap.)	přípustné	
	stavby pro bydlení sociálního charakteru (např. domy penziony, domy s pečovatelskou službou)	přípustné	
	stavby pro sociální účely (např. domovy důchodců, azylové domy)	přípustné	
	specializované kliniky	přípustné	
	integrováná zařízení pro sociální účely (např. domovinky, denní stacionáře)	přípustné	
Sport, rekreace	integrováná zdravotnická zařízení (ordinace)	přípustné	
	areály volného času, centra pohybových aktivit	přípustné	
	dětská hřiště	přípustné	
	jezdecké plochy a stezky	nepřípustné	
	tělocvičny, sokolovny, kryté haly	podmíněné	místního – sektorového významu
	víceúčelová nekrytá hřiště bez zvláštního vybavení	podmíněné	
	integrováná sportovní zařízení (např. fit centra, sauny)	přípustné	
Ochrana a obrana	samostatné zahrady se zahradními stavbami (např. přístřešky, altány)	nepřípustné	
	stavby pro individuální rekreaci – zahrádkářské chaty	nepřípustné	
	stavby pro individuální rekreaci – rekreační chalupy	nepřípustné	
Dopravní vybavenost	rozhledny a vyhlídkové věže	nepřípustné	
	hasičské zbrojnice	podmíněné	místního významu
	policejní stanice	přípustné	
	garáže hromadné	přípustné	
Technická vybavenost	parkovací objekty	přípustné	
	garáže samostatné	nepřípustné	
	ČS PHM integrované v parkovacích objektech a hromadných garážích	podmíněné	neomezí využitelnost pro hlavní funkci provozem ani obsluhou neovlivní své okolí
	odstavné a parkovací plochy nákladních automobilů	nepřípustné	
	odstavné a parkovací plochy autobusů	nepřípustné	
	nosiče telekomunikačních a radiokomunikačních zařízení na objektech	podmíněné	neporuší architektonický ráz
	nosiče telekomunikačních a radiokomunikačních zařízení samostatné (stožáry, tubusy)	nepřípustné	
	sběrné dvory a sběrné druhotných surovin	nepřípustné	



<b>POŽADOVANÉ KOEFICIENTY</b> (na zastavitelném území) <b>01</b>	
zastavěná plocha	50%
zeleň	25%
výšková hladina	8 p.(21 m)
<b>POŽADOVANÉ KOEFICIENTY</b> (na zastavitelném území) <b>02</b>	
zastavěná plocha	30%
zeleň	40 %
výšková hladina	8 p.(21 m)
<b>VYMEZENÍ ÚZEMÍ</b>	
	hranice řešeného území dle zadání ÚS
	řešené území ve vlastnictví investora
<b>STAV/PLOCHY STABILIZOVANÉ</b>	
	A-plochy smíšených aktivit
	B-plochy bydlení
	O-plochy občanského vybavení
	C-plochy smíšené centrální
	N-plochy přírodní lesní
	Z-plochy sídelní zeleně
	V-plochy vodní a vodohospodářské
	M-plochy dopravní infrastruktury
<b>NÁVRH PLOCH ZMĚN PŘESTAVBY</b>	
	A-plochy smíšených aktivit
	C-plochy smíšené centrální
	M-plochy dopravní infrastruktury
	S-plochy občanského vybavení (sportu)



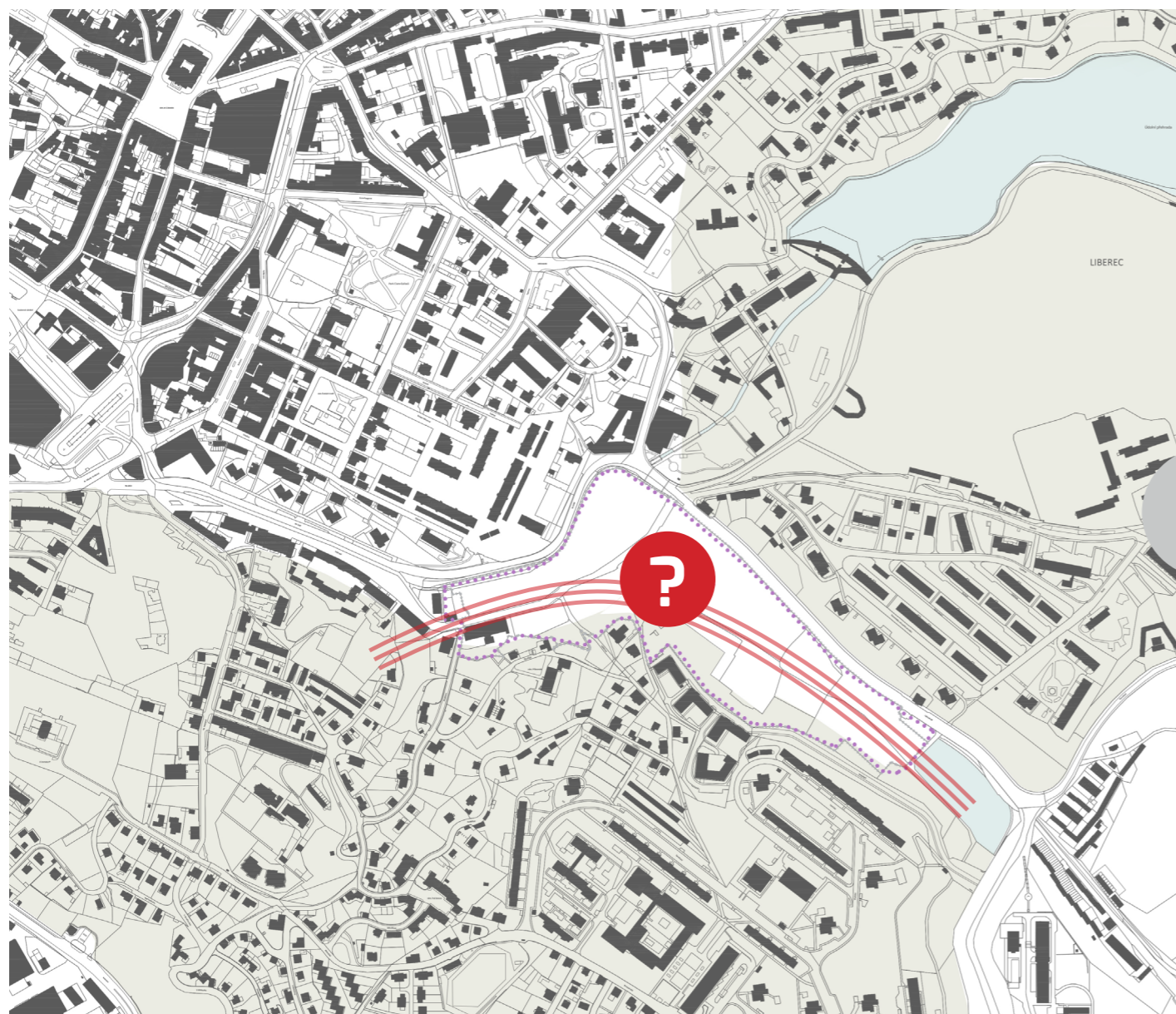
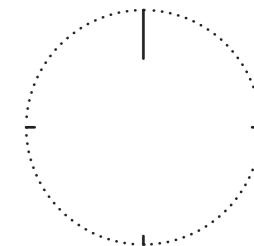
## konceptce

### idea a koncept

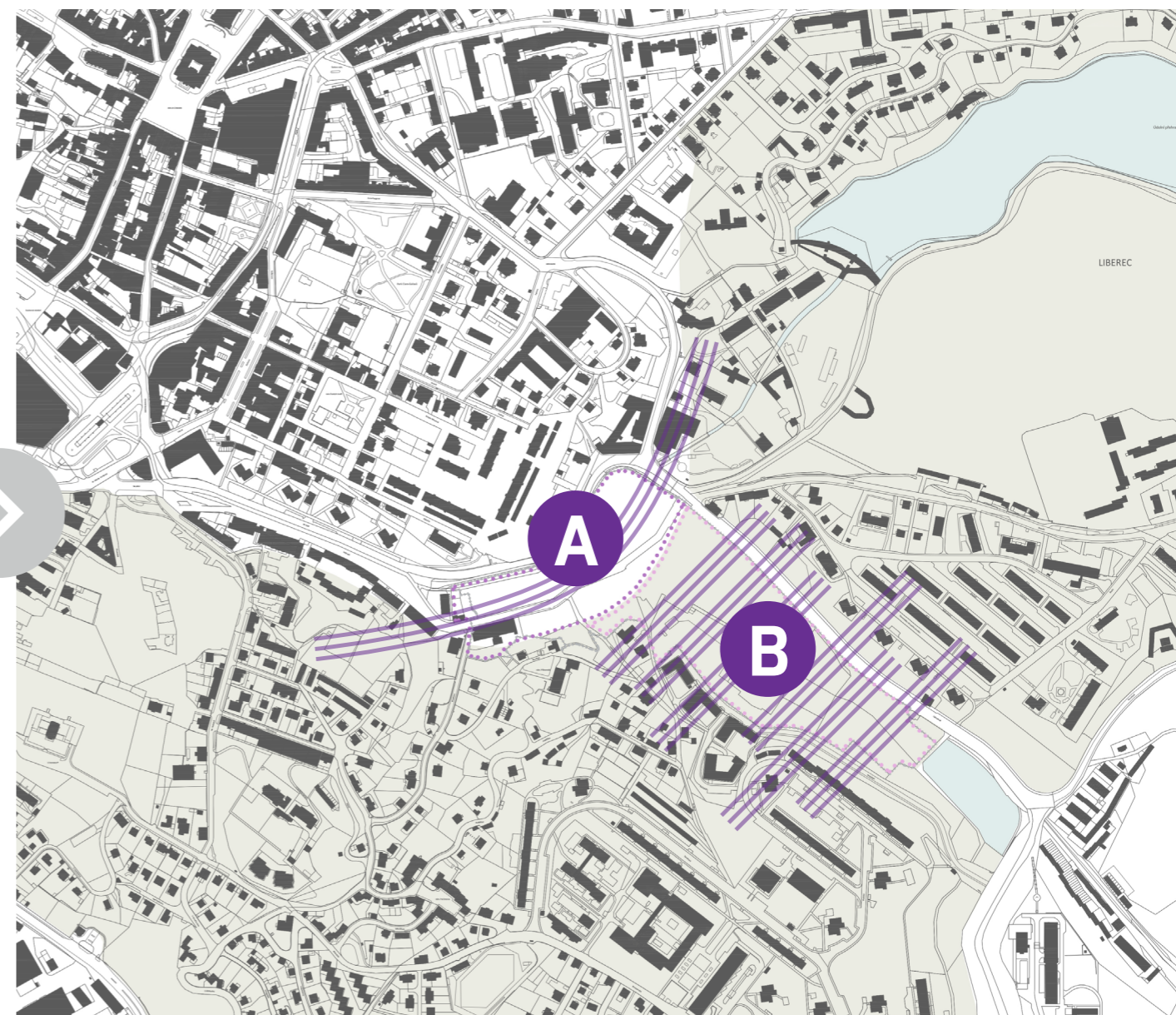
Základní ideou návrhu je **doplnění stávající struktury města** v řešeném prostoru o novou městskou čtvrť, připomínající **ducha místa bývalé Textilany**, **propojení masivů zeleně** i okolních rezidenčních čtvrtí do harmonického celku. **Návrh graduje hustotu, kompozici zástavby** směrem k centru města, rozvolňuje ji směrem na periferii a do zeleně. Zvýšením podlažnosti návrh snižuje zastavěnost, tj. maximalizuje přírodu – elementy zeleně a vody.

### urbanistické a architektonické řešení

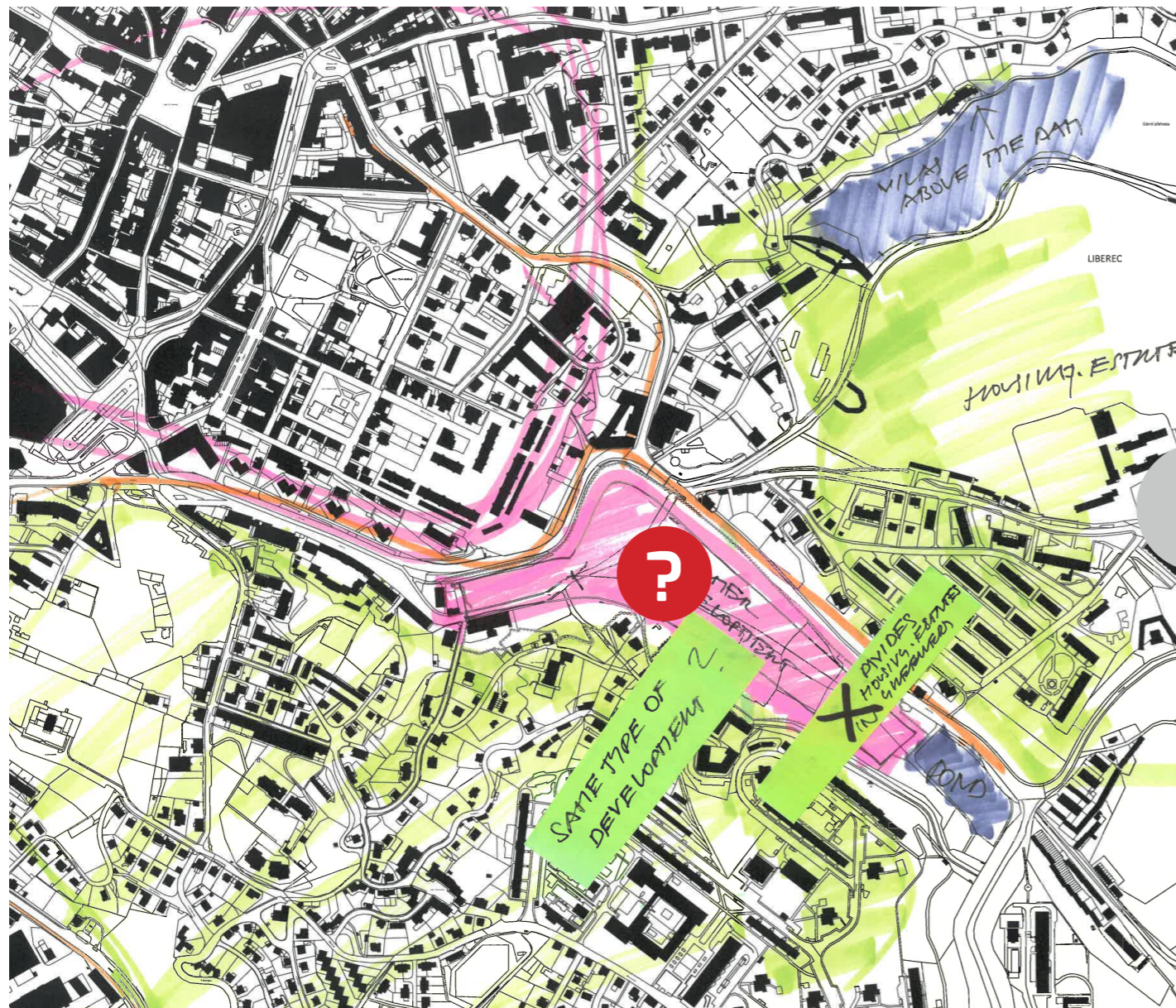
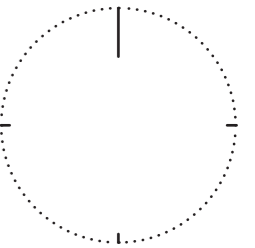
Návrh člení řešený prostor do dvojice zón – západní „městská“ na straně centra města navazuje na strukturu centra a objekt Blaupunkt, východní „obytná“ je umístěna v údolí mezi morfoloicky výraznými svahy se sídliště Broumovská a Králův Háj. **Dvojice zón – jedna přiléhá k městu, druhá propojuje sídliště – je protnuta zeleným klínem, spojujícím masivy zeleně** okolí Harcovské přehrady, Králova Háje a vrchu Broumovská.



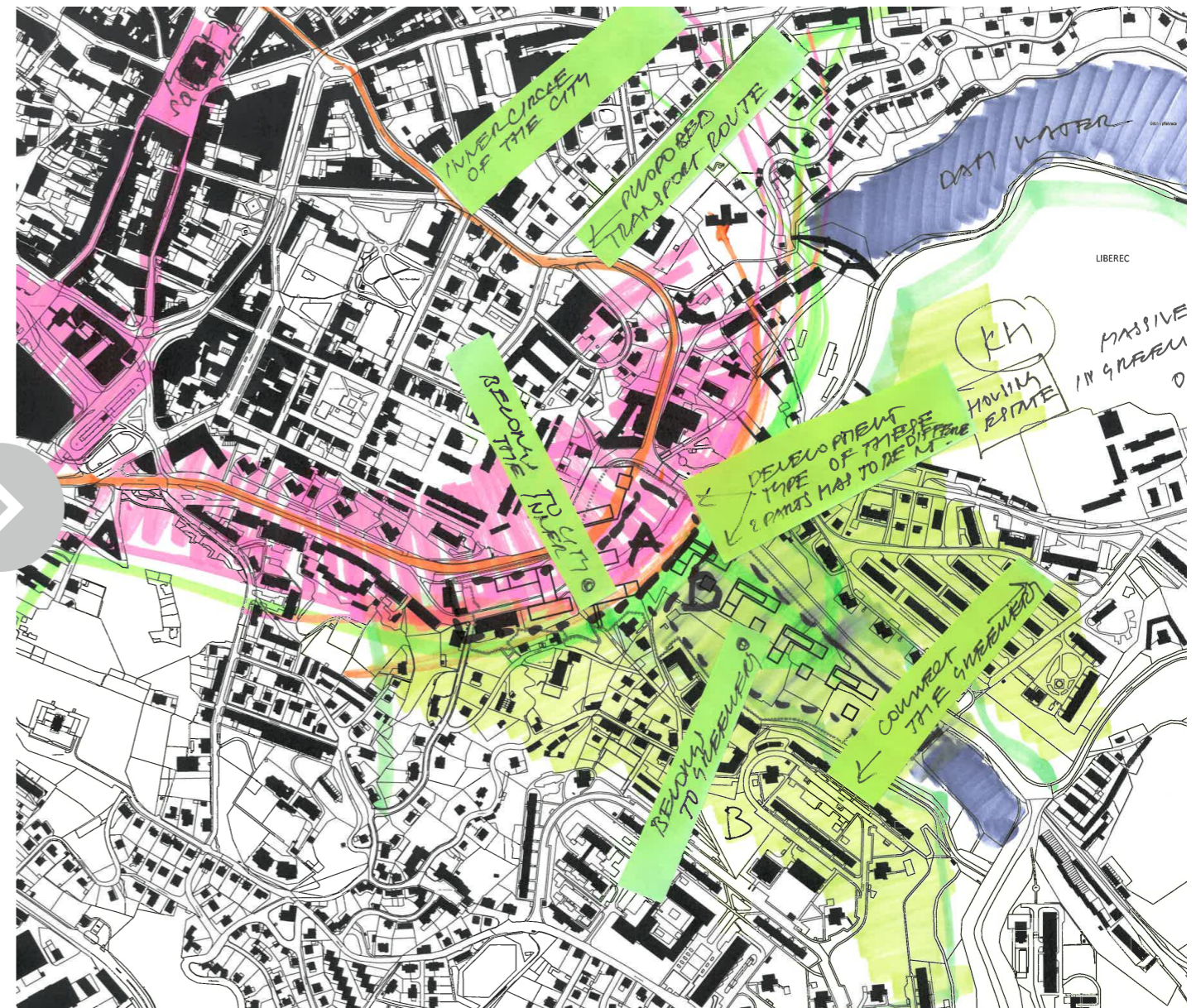
výchozí stav



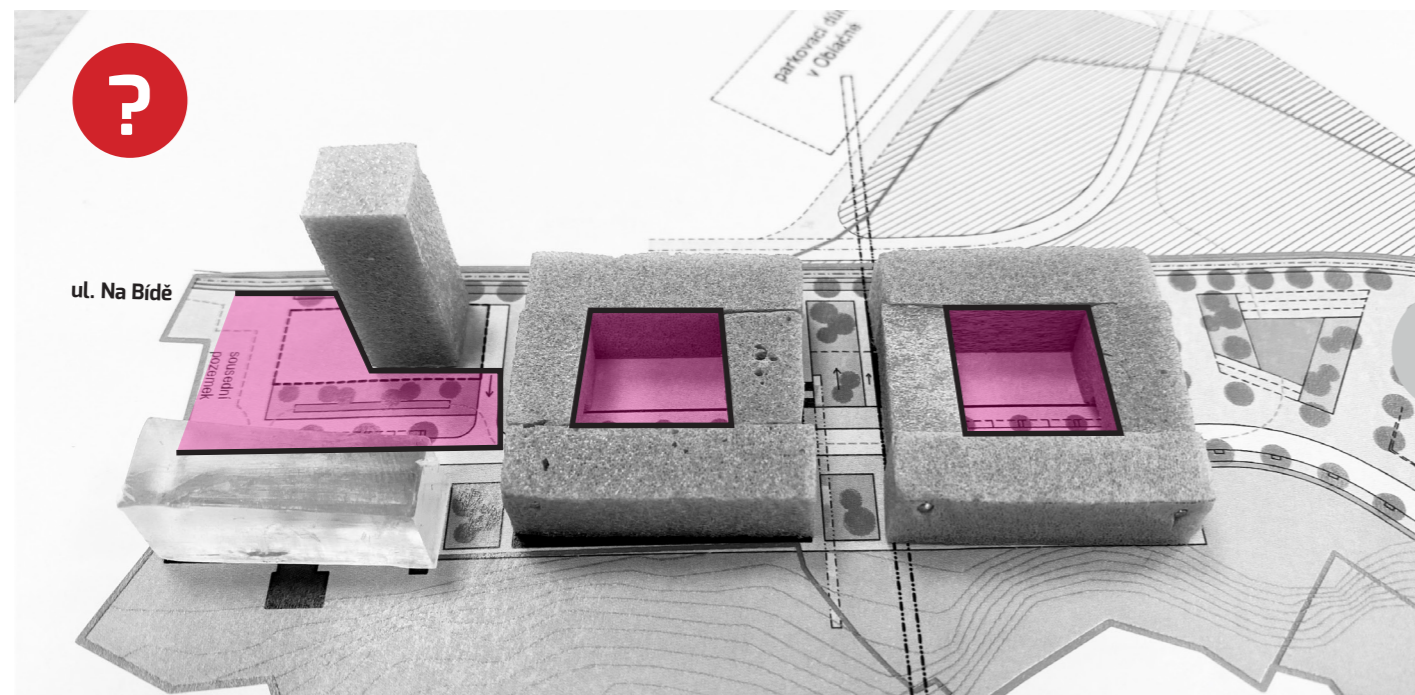
navrhované řešení – rozdělení řešeného území na 2 části



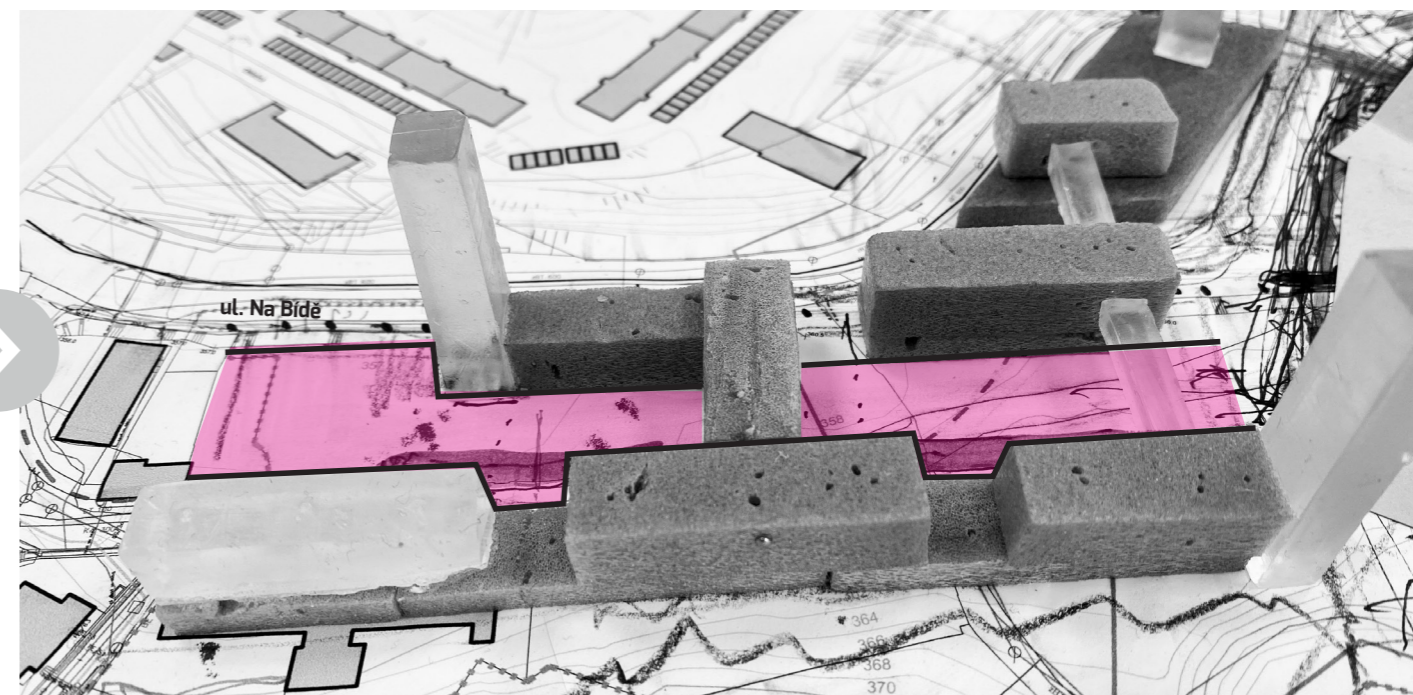
výchozí stav



navrhované řešení – rozdělení řešeného území na 2 části



výchozí hmotový koncept

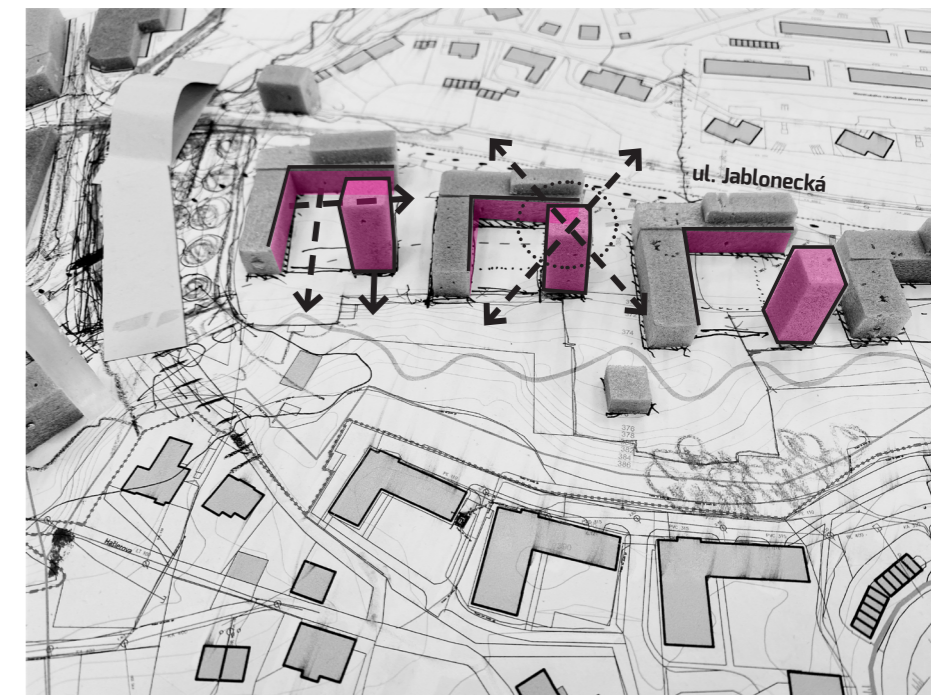


navrhované řešení – průchodnost

V západní části řešeného prostoru je navržena dostavba lineárních hmot, plynoucí v západo-východním směru, svou formou odkazující na objekty, hlavní komunikační osu a prostranství areálu bývalé Textilany. Navržené objekty opakují v pravidelném rytmu hmotový modul Blaupunktu. Navržené objekty definují významný lineární veřejný prostor, do kterého je orientována občanská vybavenost, umístěna městská zeleň, vodní prvky a městský mobiliář. V území jsou ve významných pozicích navrženy 3 dominanty. Vertikální hmotou je akcentován vstup do území v západní části v ose ulice na Bídě. Ve východní části odkazuje vertikální hmota na dominantu bývalého komínu a chladicí věže areálu Textilany. Třetí vertikální hmota je umístěna v ose Jablonecké ulice při příjezdu do města, vyrůstající ze soklu objektu, navazujícího na svah pod sídlištěm Hvězdná, podél nově vedené stopy komunikace Na Bídě.

**B**

výchozí hmotový koncept

navrhované řešení – **otevřenost**navrhované řešení – **výhledy**

Východní část řešeného prostoru se nachází v údolí podél Jablonecké ulice, **navržené objekty propojují v severo-j jižním směru rezidenční zástavbu** sídliště Králův Háj a Broumovská. Přes údolí je navrženo **propojení ze svahu sestupující zeleně** napříč řešeným územím – vzniká tak obytný celek, umístěný v souvislém masivu zeleně. V navržené urbanistické struktuře je **otisknut historický odkaz** – je vepsána do rastru urbanistické struktury budov bývalého areálu Textilany, vzniká tak pootočení zástavby vůči Jablonecké ulici a v ose pohledu ulic se uplatňují boční fasády objektů, pohledy do vnitřních dvorů a masivu zeleně. Samotné objekty jsou bariérového charakteru, zády otočené k severu a hlukové zátěži. Jižním směrem jsou **obytné bloky otevřeny a prolíná do nich zeleně** z přilehlých svahů. V jižní části jsou umístěny bodové domy, vrhající krátké stíny, rozhlížející se do okolního prostředí. Prostorem protéká vodoteč, která bude revitalizována, společně s novými **drobnými vodními plochami** doplní zeleň a přispěje ke kvalitě obytného prostředí a jeho odpočinkovému charakteru.

## 23 HMOTOVÝ KONCEPT NÁVRHU



## 24 HMOTOVÝ KONCEPT NÁVRHU

## urbanistický návrh

<b>textová část</b>	20 stran
<b>grafická část</b>	12 situačních výkresů
<b>46</b>	schémata
<b>49</b>	situace širších vztahů
<b>50</b>	situace - urbanistický návrh
<b>51</b>	situace - regulace
<b>52</b>	situace - doprava
<b>53</b>	situace - pěší + cyklo
<b>55</b>	situace - inženýrské sítě
<b>58</b>	situace - etapizace
<b>59</b>	situace - VPS a VPO
<b>60</b>	situace - povrchy
<b>61</b>	zákres do ortofotomapy
<b>62</b>	zákres do ÚP
<b>64</b>	řezy
<b>68</b>	podlažnost
<b>69</b>	kapacity návrhu
<b>70</b>	vizualizace
<b>73</b>	fyzický model

## A. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O ÚZEMÍ

### A.1. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ A SPECIFICKÉ CHARAKTERISTIKY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území studie je vymezeno dle grafické části zadání územní studie. Lokalita se nachází v centrální části města Liberec, kde v minulosti byla vybudován textilní závod na místě bývalé hraběcí Clam-Gallasovské manufaktury z roku 1806 v tzv. Josefinině údolí. Tu v roce 1828 za pomoci bratra Franze koupil Johann Liebieg starší a již o rok později v ní zahájili výrobu. Původní objekty manufaktury, přestavěné v roce 1846, sloužily následně jako správní budovy. Podnik se počátkem 20. století postupně rozrostl v největší tovární komplex ve městě. Po druhé světové válce byl provozován jako Textilana n. p. a po revoluci jako Textilana, a. s. Až na několik objektů byl však v roce 2003 celý areál demolován. Zachována zůstala zajímavá stavba tkalcovny vlny postavená firmou Eduarda Asta dle návrhu libereckých architektů Maxe Kühna a Heinricha Fanty. Přes lokalitu dnes vede tramvajová trať do Jablonce nad Nisou

Řešené území vymezené dle územní studie zahrnuje zejména pozemky č.p. 1419, č.p. 1416, č.p. 1417, č.p. 1422, č.p. 1423, č.p. 1414/2, č.p. 1414/4, č.p. 1414/3, č.p. 1414/1 v k.ú. Rochlice u Liberce č.p. 3596, č.p. 3598/3, č.p. 5806/2, č.p. 3598/14, č.p. 3598/15, č.p. 3620, č.p. 3621/2, č.p. 3618/2, č.p. 3597/3, č.p. 5903/2 v k.ú. Liberec. Jedná se o plochu přibližně 140 370 m<sup>2</sup> (rozsah vychází ze zadání ÚS).

Vlastnictví pozemků je graficky vyznačeno ve výkrese majetkoprávních vztahů, který je součástí dokumentace. Pro realizaci záměru bude investorem řešen odkup pozemků čp. 1420 a č.p. 1421, které jsou ve vlastnictví DPMLJ, a.s. Pozemky přímo dotčené navazujícími investicemi (veřejná infrastruktura) jsou ve vlastnictví Ředitelství silnic a dálnic ČR, DPMLJ, a.s., Statutárního města Liberec či Stavebního parku Liberec, s.r.o. - jsou na nich navrženy úpravy komunikací vzhledem k napojení řešených pozemků či na základě komplexní změny dopravního řešení na základě konzultace na odboru dopravy statutárního města Liberce.

Všechny ostatní pozemky dotčené záměrem jsou ve vlastnictví investora, jedná se o plochu přibližně 87 700 m<sup>2</sup>.

Vymezení obou řešených území je graficky zaznačeno v úvodních listech tohoto dokumentu a v celé grafické části, která je přílohou této dokumentace.

### A.2 SPECIFICKÉ CHARAKTERISTIKY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Jedná se o rozlehlé území v blízkosti centru, značně ovlivněné dopravními uzly a morfologií terénu. Vzhledem k původnímu využití je řešené území situováno do výhodné dopravně obslužné pozice, jak automobilové, MHD, tak pro pěší - dostupnost pro zaměstnance. Jedná se o „defakto urbanistickou proluku“ v zástavbě po předchozí činnosti - bourání objektů bývalého textilního závodu, změna trasy tramvajové tratě, která byla vymezena v rámci změny č. 56C územního plánu - nyní vedená skrze řešené území na násypu. Tato lukrativní lokalita širšího centra Liberce se nachází v údolní nivě Harcovského potoka, který územím protéká. Lokalita je obklopena urbanizovanou strukturou sídlišť Králův Háj, Broumovská a Hvězdná, která se rozkládají na přilehlých kopcích.

Výrazným prvek území je již zmíněný Harcovský potok, aktuálně zatrubněný, dále pak nadzemní trasa parovodu, jak pozůstatek původní struktury zástavby. Na původní textilní závod odkazuje objekt tkalcovny - Blaupunkt, který jako jediný zůstal zachován.

Řešené území je v mírném svahu, od centra směrem k Jablonci n. N. se území mírně zvedá a kopíruje přilehlou Jabloneckou ulici. Lokalita je vůči přilehlým komunikacím v nižší výškové úrovni, cca 1 - 2 m, kromě tělesa tramvaje, které kopíruje jejich úroveň. Výškový rozdíl mezi východní a západní částí území je cca 10 m.

Území je svou polohou velmi rozsáhlé a ovlivňuje širší lokalitu - má potenciál dotvořit chybějící návaznosti okolních stabilizovaných ploch a profil přilehlých komunikací, doplnit urbanistickou strukturu města, dotvořit systém veřejných prostorů a zelených ploch a atraktivnit tuto část města pro jeho obyvatele.

Řešené území je v územním plánu zahrnuto dle funkčního využití do ploch smíšených městských. V novém územním plánu, který je fází po veřejném projednání nového návrhu, jsou předmětné plochy zařazeny do ploch smíšených aktivit 1.29.A.8.35.30.s, 4.01.A.8.30.40.s a 1.31.C.8.90.00.s

### A.3 VAZBY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ NA ŠIROKÉ OKOLÍ

Řešené území ve své severozápadní až severovýchodní části přímo navazuje na ulici Na Bídě a Jabloneckou, které představují dopravní vazbu a vytváří bariéru v prostupnosti území. Přes ulici Jablonecká vedou hlavní pěší trasy z/do centra území od/k tramvajové zastávce. Ulice Na Bídě je lemována opěrnou zdí, která tvoří pěší bariéru. Svahy navazující na ul. Jabloneckou jsou porostlé zelení a částečně prostupné.

Z jižní strany k lokalitě přiléhají svahy porostlé zelení, částečně prostupné - propojující lokalitu se sídlištěm Broumovská.

### A.4 LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Návrh využití území respektuje a vychází ze souboru limitů, podmínek a možností, které lokalita nabízí:

Hlavní limity představují již výše popsané:

- Celková poloha území vůči centru města
- Hydrogeologické poměry v území (rozliv)
- Vazby území na okolí a funkční význam okolních ploch
- Řešení napojení lokality na vytiženou komunikaci Jablonecká - hlavní dopravní tah
- Řešení hluku z přilehlé komunikace
- Řešení kapacit napojení lokality na MHD

Dále při návrhu využitelnosti a urbanistické zástavby v území hrají důležitou roli dílčí limity, jako jsou:

- Existující struktura inženýrských sítí, jejich připojovacích míst a ochranných pásem
- Inženýrské sítě procházející územím - nadzemní parovod, podzemní VN
- Podlažnost okolní zástavby
- Podmínky plynoucí z ÚAP a z platného územního plánu města Liberce (přípustné funkční využití, koeficienty zástavby, zeleně, podmínky pro dopravu v klidu a propojení komunikací atd.)

## B. URBANISTICKÉ A ARCHITEKTONICKÉ ŘEŠENÍ STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

### B.1 NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE

#### IDEA A KONCEPT

Základní ideou návrhu je **doplnění stávající struktury města** v řešeném prostoru o novou městskou čtvrť, připomínající **ducha místa bývalé Textilany, propojení masivů zeleně** i okolních rezidenčních čtvrtí do harmonického celku. **Návrh graduje hustotu, kompozici zástavby** směrem k centru města, rozvolňuje ji směrem na periferii a do zeleně. Zvýšením podlažnosti návrh snižuje zastavěnost, tj. maximalizuje přírodu – elementy zeleně a vody.

#### URBANISTICKÉ A ARCHITEKTONICKÉ ŘEŠENÍ LOKALITY

Návrh člení řešený prostor do dvojice zón – západní „městská“ na straně centra města navazuje na strukturu centra a objekt Blaupunkt, východní „obytná“ je umístěna v údolí mezi morfologicky výraznými svahy se sídlišti Broumovská a Králův Háj. **Dvojice zón – jedna přiléhá k městu, druhá propojuje sídliště – je protnuta zeleným klínem, spojujícím masivy zeleně** okolí Harcovské přehrady, Králova Háje a vrchu Broumovská.

#### KOMPOZICE

V západní části řešeného prostoru je navržena dostavba lineárních hmot, plynoucí v západo-východním směru, svou formou **odkazující na objekty, hlavní komunikační osu a prostranství areálu bývalé Textilany.** Navržené objekty opakuji v pravidelném rytmu **hmotový modul Blaupunktu.** Navržené objekty definují **významný lineární veřejný prostor**, do kterého je orientována občanská vybavenost, umístěna městská zeleň, vodní prvky a městský mobiliář. V území jsou ve významných pozicích navrženy 3 dominanty. Vertikální hmotou je akcentován vstup do území v západní části v ose ulice na Bídě. Ve východní části odkazuje vertikální hmota na **dominantu bývalého komínu a chladicí věže areálu Textilany.** Třetí vertikální hmota je umístěna v ose Jablonecké ulice při příjezdu do města, vyrůstající ze soklu objektu, navazujícího na svah pod sídlištěm Hvězdna, podél nově vedené stopy komunikace Na Bídě.

Východní část řešeného prostoru se nachází v údolí podél Jablonecké ulice, **navržené objekty propojují v severo-j jižním směru rezidenční zástavbu** sídliště Králův Háj a Broumovská. Přes údolí je navrženo **propojení ze svahu sestupující zeleně** napříč řešeným územím – vzniká tak obytný celek, umístěný v souvislém masivu zeleně. V

navržené urbanistické struktury je **otisknut historický odkaz** - je vepsána do rastru urbanistické struktury budov bývalého areálu Textilany, vzniká tak pootočení zástavby vůči Jablonecké ulici a v ose pohledu ulic se uplatňují boční fasády objektů, pohledy do vnitřních dvorů a masivu zeleně. Samotné objekty jsou bariérového charakteru, zády otočené k severu a hlukové zátěži. Jižním směrem jsou **obytné bloky otevřeny a prolíná do nich zeleně** z přilehlých svahů. V jižní části jsou umístěny bodové domy, vrhající krátké stíny, rozhlížející se do okolního prostředí. Prostorem protéká vodoteč, která bude revitalizována, společně s novými **drobnými vodními plochami** doplní zezeň a přispěje ke kvalitě obytného prostředí a jeho odpočinkovému charakteru.

## **B.2 NÁVRH ŘEŠENÍ OBČANSKÉHO VYBAVENÍ, VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ A VEŘEJNÉ ZELEŇ**

### **OBČANSKÁ VYBAVENOST**

V řešené lokalitě se nachází dvě výrazné zóny. Na straně západní městská zóna A s občanskou vybaveností v parteru městských polyfunkčních bloků. V lokalitě B, ve východní části pozemku, je situována skupina obytných bloků otevřených do zeleně, s možností umístit v přízemí domů provozovny. Návrh vytváří podmínky pro zřízení vzdělávacích zařízení - MŠ, univerzita a výzkumné pracoviště. V lokalitě A je možno umístit vzdělávací zařízení. V lokalitě B, v objektu B3, je počítáno s mateřskou školou (cca 2 oddělení), jejíž potřeba bude doložena aktuální poptávkou na základě kapacit přilehlých mateřských škol, ktrou jsou v dostupné vzdálenosti. Není navrhováno navýšení ZŠ, které jsou v lokalitě umístěny v dostatečné kapacitě. Ve středu - na rozhraní obou zón - je uvažováno s centrálním veřejným prostorem pro rekreaci obyvatel, v dobré pěší dostupnosti od navrhované zástavby, a také MHD.

### **VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ**

Navržený centrální prostor na rozhraní obou zón je hodnotným veřejným prostranstvím, s množstvím zelených ploch, přírodními vodními plochami a místy pro setkávání. V přímé návaznosti, v lokalitě A, se nachází veřejná prostranství městského typu s dlážděným povrchem, stromořadím a vodními prvky (vodní plochy a fontány). Veřejné prostranství je lemováno prostory pro drobné provozovny, kavárny, služby obyvatelům čtvrti i města.

Menší veřejná prostranství v rámci celé lokality umožňující oddych a denní rekreaci obyvatel území. V rámci zóny

B jsou bloky otevřeny do zeleně a umožňují tak obyvatelům snadnější přístup do rekreační zóny s vodními prvky, kde budou situovány dětská hřiště, venkovní veřejná sportoviště, zákoutí a lavičky, např. v rámci navržených volnočasových ploch.

Hodnotným prostorem pro setkávání s vyhlídkou a prostorem mimo každodenní ruch města je navržená pochozí zelená střecha nad objektem A2. Je uvažováno s výškovým propojením s přilehlým kopcem sídliště Hvězdna a na jih spojovacími můstky nad rušnou silnicí propojuje plošinu se sídlištěm Broumovská. Pěší propojení umožňuje bezpečný pohyb obyvatel a eliminuje ztracený spád. Tato severojižní trasa je po celé délce uspořádána pro pohyb osob s omezenou schopností pohybu či rodiče s kočárky - na trase je navržena dvojice veřejných výtahů, které bude propojovat úrovně pěší trasy s parterem objektů. Na střešní rovině je uvažováno s kavárnou, s možností posezení.

Ulice Na Bídě procházející řešeným územím je začleněna do veřejných prostranství. Jsou zde umístěny komerční plochy v parteru objektů napojené na tramvajovou zastávku. Je vytvořen nový uliční atraktivnější prostor pro projíždějící řidiče a jasně vymezený profil doplněný o stromořadí. Propojení s přilehlými kopci zajistí zmiňovaná dvojice veřejných výtahů. Přilehlé sídliště Broumovská a Králův Háj jsou s lokalitou propojeny pěšími stezkami a veřejných výtahem u objektu B3.

Nejmenší šířka veřejného prostranství je navržena na 12m. Uliční profily respektují šířky komunikace a min šířku chodníku 2m, před komerčními plochami 5m.

Všechna zmiňovaná veřejná prostranství jsou vzájemně propojena pěšími a cyklistickými komunikacemi, jsou doplněna drobnými provozovnami, místy k odpočinku, aktivnímu pohybu.

Ulice a ostatní veřejná prostranství budou respektovat veškeré povrchy materiálů, včetně detailů či uspořádání ulic, Manuál veřejných prostranství - městských povrchů a zásad výstavby KAM.

### **VEŘEJNÁ ZELEŇ**

Srdcem řešené lokality je centrální park, umístěný v jejím těžišti. Městský park je přístupný hlavními pěšími trasami, je propojen sítí parkových cest s přímým napojením na veřejná prostranství. Území bude vybaveno sportovišti, dětskými hřišti, městským mobiliářem a vodními plochami.

V ulicích jsou důsledně navržena stromořadí, vnášející zeleň do městských prostranství - stromořadí podél nových vnitřních komunikací - aleje v parkovacích stáních, podél ul. Jablonecké a Na Bídě a mezi objekty A1. V některých místech jsou pod pěšími zónami podzemní prostory. Ty budou pod stromy vynechány, aby mohlo dojít k hlubokému zakořenění.

Pohledově viditelné střešní krajiny objektů jsou navrženy se zelenými střechami, pochozí střecha objektu A2 a především nižších bloků lokality B, která navazuje na přilehlé zelené svahy.

V dalším stupni bude vypracován výkres střetu zeleně s inženýrskými sítěmi a vegetační výkres - sadové úpravy.

### **OCHRANA VEŘEJNÝCH ZÁJMŮ**

V předmětném území se ochrana veřejných zájmů vztahuje především na ochranu umělého městského prostředí a jeho přírodních prvků, tj. urbanistických, architektonických, kulturních a přírodních hodnot v návaznosti na nové potřeby, definované územní studií Textilana.

Veřejný zájem se ve vymezeném území dotýká těchto prvků:

- respektování a doplnění stavební struktury v souladu s územní studií
- rozvoj veřejných prostranství v souladu s územní studií
- respektování a ochrana památkových a historických hodnot
- ochrana přírodních prvků, tj. vodního toku a veřejné zeleně
- zajištění dopravní obslužnosti (TRAM, BUS, parking a příslušenství)

## **C. REGULACE ÚZEMÍ**

### **C.1 PODMÍNKY PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ**

Z návrhu urbanistické zástavby vyplývá soubor podmínek pro využití lokality tak, aby byla respektována základní prostorová a funkční koncepce. Území je dále členěno na dílčí celky a objekty dle návrhu. Pro každý objekt / skupinu objektů jsou stanoveny podmínky uspořádání.

Výstavba v území bude respektovat nově vymezené plochy veřejné zeleně. Objekty jsou navrženy s funkcí smíšenou polyfunkční obytnou, vyhovující funkčnímu využití plochy SM dle územního plánu města Liberce.

### **C.2 FUNKČNÍ A PROSTOROVÉ REGULATIVY**

#### **ZASTAVITELNÁ PLOCHA**

Pro každý objekt / skupinu objektů jsou vymezeny zastavitelné plochy pomocí stavebních regulačních čar, které jsou vyznačeny v Hlavním výkrese. Regulační čáry jsou definovány pro fasádu parteru, regulovanou do min. výšky 4,5m. Veřejný prostor chodníku bude splňovat normové hodnoty.

Regulační čára volná je nepřekročitelná linie, zástavba však nemusí zasahovat až k ní. Regulační čára může být překročena balkóny, římsy, rizality, konzolami či arkýři, při respektování platných zákonů a vyhlášek.

#### **ZASTAVĚNÁ PLOCHA NÁVRHU**

Zastavěná plocha návrhu je kolmý průmět navrhovaných nadzemních objektů (bez balkonů, říms, arkýřů) či zastřešení v území zastavitelné plochy. Pro vybrané objekty / skupiny objektů je stanovena zastavěná plocha návrhu (v tabulkách níže), kterou je možno překročit u každého objektu o maximálně 10% v rámci zastavitelné plochy, při splnění požadavků platného územního plánu.

#### **VÝŠKA ZÁSTAVBY (PODLAŽNOST)**

Pro každý objekt je navržena maximální přípustná podlažnost (maximální přípustný počet nadzemních podlaží).

Výška některých objektů je stanovena také v návaznosti na okolní terén a zástavbu. Podlažnost je uváděna jako X+Y+U resp. Y+U. X představuje kód spodní části budovy (podnože), Y je počet nadzemních podlaží nad podnoží, U označuje ustouplé podlaží.

### USTOUPENÉ PODLAŽÍ

Ustoupeným podlažím se pro potřeby ÚS rozumí podlaží nad posledním plnohodnotným podlažím nebo jiným ustupujícím podlažím, jehož obvodové stěny ustupují alespoň od jedné hrany převažující roviny vnější obvodové stěny budovy. Velikost tohoto ustoupení je stanovena na 2m od fasády a výška ustouplého podlaží na 3,5m. Nejedná se o podkroví.

### PLOCHY ZELENĚ

V rámci regulací jsou na objektech lokality B a A2 navrženy zelené střechy.

### FUNKCE

Pro každý objekt / skupinu objektů je definované hlavní funkční využití, které definuje charakter zástavby. Funkce je stanovena v tabulkách viz. níže.

### SPECIFICKÉ REGULATIVY

Pro každý objekt / skupinu objektů jsou stanoveny specifické prostorové a kompoziční regulativy, které definují urbanistickou koncepci prostoru, hmotové uspořádání, důležité průhledy a osy.

### LOKALITA A

#### OBJEKT A1.1

kód	Podlažnost	zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	funkce	popis / specifické regulativy
G	1-2 podzemní podlaží	N	DLE ÚP, ZEJMÉNA: Garáže, zázemí	

A1.1P	G + R + 4 + U	cca 1 450	DLE ÚP, ZEJMÉNA: Bydlení, komerce, služby, vzdělávací funkce, výzkum	Objekt dotvářející ul. Na Bídě, se zvýšeným komerčním přízemím (soklem)
	G + R + 11 (dominanta)			
A1.1Z	G + R + 6	cca 1 000		
A1.1 můstek	3	cca 550		

Celková zastavěná plocha nadzemními stavbami: cca 3 000 m<sup>2</sup>

#### OBJEKT A1.2

kód	Podlažnost	zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	funkce	popis / specifické regulativy
G	1-2 podzemní podlaží	N	DLE ÚP, ZEJMÉNA: Garáže, zázemí	
A1.2P	G + R + 4 + U	cca 1 400	DLE ÚP, ZEJMÉNA: Bydlení, komerce, služby, vzdělávací funkce, výzkum	Objekt doplňující uliční frontu, navazující na objekt Blaupunkt, se zvýšeným komerčním přízemím (soklem)
A1.2 můstek	3	cca 550		
A1.2Z	G + R + 6	cca 1 610		
	G + R + 12 (dominanta)			

Celková zastavěná plocha nadzemními stavbami: cca 3 560 m<sup>2</sup>

#### OBJEKT A2

kód	Podlažnost	zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	funkce	popis / specifické regulativy
A2	1 - 2 nadzemní podlaží	cca 2 950	DLE ÚP, ZEJMÉNA: Garáže, zázemí	Objekt dotvářející ulici Na Bídě, s dvoupodlažní komerční částí do ulice
	R + 5		DLE ÚP, ZEJMÉNA: Bydlení, komerce, služby, vzdělávací funkce, výzkum	
	R + 11 (dominanta)			

Celková zastavěná plocha nadzemními stavbami: cca 2 950 m<sup>2</sup> + zastřešení stávající ulice mimo zastavitelné území cca 1 700 m<sup>2</sup>

## 30 TEXTOVÁ ČÁST

### OBJEKT A3

kód	Podlažnost	zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	funkce	popis / specifické regulativy
G	1-2 podzemní podlaží	N	DLE ÚP, ZEJMÉNA: Garáže, zázemí	
A3	G + R + 4	cca 2 700	DLE ÚP, ZEJMÉNA: Bydlení, komerce, služby, vzdělávací funkce, výzkum	Objekt dotvářející ul. Na Bídě a ul. Jabloneckou, se zvýšeným komerčním přízemím (soklem)
	můstek	cca 490		

Celková zastavěná plocha nadzemními stavbami: cca 3 190 m<sup>2</sup>

### LOKALITA B

#### OBJEKT B1

kód	Podlažnost	zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	funkce	popis / specifické regulativy
G	1-2 podzemní podlaží	N	DLE ÚP, ZEJMÉNA: Garáže, zázemí	
B1	R + 4 + U	cca 1 700	DLE ÚP, ZEJMÉNA: Bydlení, komerce, služby, vzdělávací funkce	Objekt dotvářející ul. Jablonecká, se zvýšeným komerčním přízemím (soklem)
	R + 8 + 2U			
	9+ 2U	cca 260	Bydlení, služby	Samostatně stojící bodový dům v zeleni

Celková zastavěná plocha nadzemními stavbami: cca 1 960 m<sup>2</sup>

#### OBJEKT B2

kód	Podlažnost	zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	funkce	popis / specifické regulativy
G	1-2 podzemní podlaží	N	DLE ÚP, ZEJMÉNA: Garáže, zázemí	
B2	R + 4 + U	cca 1 650	DLE ÚP, ZEJMÉNA: Bydlení, komerce, služby, vzdělávací funkce	Objekt dotvářející ul. Jablonecká, se zvýšeným komerčním přízemím (soklem)
	R + 8 + 2U			
	9+ 2U	cca 260	Bydlení, služby	Samostatně stojící bodový dům v zeleni

Celková zastavěná plocha nadzemními stavbami: cca 1 910 m<sup>2</sup>

### OBJEKT B3

kód	Podlažnost	zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	funkce	popis / specifické regulativy
G	1-2 podzemní podlaží	N	DLE ÚP, ZEJMÉNA: Garáže, zázemí	
B3	R + 4 + U	cca 1 650	DLE ÚP, ZEJMÉNA: Bydlení, komerce, služby, vzdělávací funkce	Objekt dotvářející ul. Jablonecká, se zvýšeným komerčním přízemím (soklem)
	R + 8 + 2U			
	9+ 2U	cca 260	Bydlení, služby	Samostatně stojící bodový dům v zeleni

Celková zastavěná plocha nadzemními stavbami: cca 1 910 m<sup>2</sup>

#### OBJEKT B4

kód	Podlažnost	zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	funkce	popis / specifické regulativy
G	1-2 podzemní podlaží	N	DLE ÚP, ZEJMÉNA: Garáže, zázemí	
B4	R + 4 + U	cca 1 250	DLE ÚP, ZEJMÉNA: Bydlení, komerce, služby, vzdělávací funkce	Objekt dotvářející ul. Jablonecká, se zvýšeným komerčním přízemím (soklem)
	9+ 2U	cca 260	Bydlení, služby	Samostatně stojící bodový dům v zeleni

Celková zastavěná plocha nadzemními stavbami: cca 1 510 m<sup>2</sup>

#### OBJEKT B5

kód	Podlažnost	zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	funkce	popis / specifické regulativy
G	1-2 podzemní podlaží	N	DLE ÚP, ZEJMÉNA: Garáže, zázemí	
B5	R + 4 + U	cca 800	DLE ÚP, ZEJMÉNA: Bydlení, komerce, služby, vzdělávací funkce	Objekt dotvářející ul. Jablonecká, se zvýšeným komerčním přízemím (soklem)
	R + 8 + 2U			

Celková zastavěná plocha nadzemními stavbami: cca 800 m<sup>2</sup>

## OBJEKT B6

kód	Podlažnost	zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	funkce	popis / specifické regulativy
G	1-2 podzemní podlaží	N	DLE ÚP, ZEJMÉNA: Garáže, zázemí	
B6	9+ 2U	cca 260	DLE ÚP, ZEJMÉNA: Bydlení, služby, komerce	Samostatně stojící bodový dům v zeleni

Celková zastavěná plocha nadzemními stavbami: cca 260 m<sup>2</sup>

POZN.: Případná funkce bydlení bude v dalších projekční fázi podmíněna hlukovou studií.

N...neregulováno

R...retail v přízemí k.v. 3,5 - 6,0 m

G...podzemní garáže

U...ustoupené podlaží

## BILANCE VYUŽITÍ ÚZEMÍ

kód	zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	počet možných bytů *	sídelní + veřejná zeleň [m <sup>2</sup> ]	soukromá zeleň [m <sup>2</sup> ]	komunikace [m <sup>2</sup> ]
OBJEKT A1.1	cca 3 000	cca 195			
OBJEKT A1.2	cca 3 560	cca 195			
OBJEKT A2	cca 2 950	cca 85			
OBJEKT A3	cca 3 190	-			
OBJEKT B1	cca 1 960	cca 140			
OBJEKT B2	cca 1 910	cca 145	cca 40 660 m <sup>2</sup>	cca 4 200 m <sup>2</sup>	cca 21 810
OBJEKT B3	cca 1 910	cca 145			
OBJEKT B4	cca 1 510	cca 110			
OBJEKT B5	cca 800	cca 70			
OBJEKT B6	cca 260	cca 35			
spojující lávky	cca 300	-			
altan	cca 260	-			
CELKEM	cca 20 670	cca 1 120	cca 40 660	cca 4 200	cca 21 810

### Celková plocha území:

Určená území studií: cca 140 370 m<sup>2</sup>

Určená pro novou výstavbu: **cca 88 540 m<sup>2</sup>** (nezastavitelná: cca 19 400 m<sup>2</sup>, zastavitelná: cca 69 140 m<sup>2</sup>)

- lokalita A: cca 34 300 m<sup>2</sup>

- lokalita B: cca 34 840 m<sup>2</sup>

**Plocha zeleně: 44 860 m<sup>2</sup>** (sídelní: 21 260 m<sup>2</sup> + veřejná dle ÚP: 19 400 m<sup>2</sup> + soukromá: 4 200 m<sup>2</sup>)

**Komunikace: 21 810 m<sup>2</sup>**

**Koeficient zastavěnosti nadzemními stavbami navrhovaný: 0,35 / 35%** ( max 0,4 /40% )

- lokalita A: 0,40 / 40% ( max 0,45 /45% )

- lokalita B: 0,25 / 25% ( max 0,3 /30% )

**Koeficient zeleně: 0,45 / 45%** (na zastavitelné ploše 0,30 / 30%)

- lokalita A: 0,15 / 15% ( max 0,1 /10% )

- lokalita B: 0,45 / 45% ( max 0,3 /30% )

**Předpokládaný počet obyvatel: cca 2 700**

**Hustota osídlení: 100 - 160 obyvatel / ha**

## D. NÁVRH ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

### D.1 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

#### D.1.1 DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ

##### Současný stav:

Současné území je v současnosti napojeno na městské sběrné a obloužné komunikace a silnici I. třídy (ul. Jablonecká). Ze západní strany je lokalita historicky napojena na ul. Klicperova, napojenou na ul. Na Bídě. Z východní strany lokalitu lemují ul. Jablonecká tvořící hlavní dopravní tepnu města. Na severní straně je těžištěm dopravy kapacitní křižovatka Jablonecká - Na Bídě. Silnice jsou dvoupruhové obousměrné, doplněné odbočujícími pruhy. Křižovatky na ul. Jablonecká jsou řízeny signalizací.

##### Navrhovaný stav - celkové kapacity:

Počet trvale bydlících:	cca 2 700 obyvatel
Počet návštěvníků/pracovníků:	cca 1 000 zaměstnanců
Počet parkovacích míst pro OA:	cca 1 600 aut

##### Navrhovaný stav - základní koncepce:

Základní koncepce globálně uplatňována při návrhu - automobilová doprava je umístěna pouze při severní hranici lokality, zvláště rozdělena pro zónu A a B a krátkými rampami vstupuje do podzemí.

Konkrétní charakter a návrh místních komunikací v rámci řešeného území je zobrazen v uličních profilech na str. 53.

Řešení dopravy v lokalitě bude aktualizováno v návaznosti na aktuální PUMM a cyklogenerel, a bude aktualizována dle dopravních modelů. Důraz kladen v návaznosti na zklidnění centra (Šaldovo nám., 8.března a ul. Sokolská).

##### Navrhovaný stav - pěší:

Pěší doprava se opírá o přístupnost k zastávkách MHD a propojení přilehlých sídlišť s lokalitou. V území se nachází tři hlavní pěší trasy - úroňové propojení sídlišť Hvězdna - tram - Broumovská s veřejným výtahem (bariérové), propojení Broumovská - tram skrze altán či kolem objektu A1 (berbariérové) a pěší ul. Jablonecká v centrální části území. Většina pěších tras se rozbíhá z centrálního veřejného prostoru na rozhraní zón A a B - centrální park a náměstí - odpočinkový prostor městského charakteru směřující obyvatele dovnitř lokality. Západním směrem do obchodní ulice / vnitrobloku, z které vedou pěší trasy dále na západ či do přilehlých svahů. Východním směrem vede hlavní pěší trasa buď podél svahů veřejnou zelení podél rozevřené blokové zástavby, s množstvím malých veřejných prostorů, vodních prvků a rekreačních míst. Paralelně je také navržena vrstevnicová cesta veřejnou zelení, která je napojena na stávající nástupní místa do zeleného valu pod sídlištěm Broumovská. Alternativně je východně pěší trasa směřována na zklidněnou ulici podél ul. Jablonecká s drobnými komerčními prostory. Severním směrem navazuje na pěší trasy vedoucí do centra města.

Řešení pěších tras je zaměřeno na bezpečný pohyb chodců a cyklistů. Pěší propojení přes kapacitní silnice je přednostně řešeno úroňově či signalizací. Komunikace uvnitř lokality jsou eliminovány a zklidněny. Všechny hlavní pěší trasy budou upraveny pro pohyb osob se sníženou schopností pohybu a orientace.

##### Navrhovaný stav - cyklo doprava:

Lokalita bude napojena na systém cyklotras. V řešeném území je navrženo opatření pro jízdu cyklistů - cyklopruhy a cyklokoridory - v rámci ulic Na Bídě a Jablonecká. Ve přiložených situacích je vyznačeno schéma vedení cyklo dopravy v rámci komunikací, které bude v dalším stupni PD prověřeno a navrženo detailním dopravním řešením. V celé lokalitě bude návrh cyklo dopravy respektovat řešení z PUMM (Plán udržitelné městské mobility měst Liberce a Jablonce nad Nisou), zvláště v bodu č. 2 strategického cíle a bodu 1.2.1 A.1 akčního plánu. Navržená cyklo doprava bude v budoucnu aktualizována dle aktuálního PUMM a cyklogenerelu, a aktualizována dle dopravních modelů.

V ulicích Na Bídě a Jablonecká (směr do centra) jsou navrženy samostatné pruhy a koridory (v rámci možností vlivem stávající zástavby, tělesa tramvaje aj.) pro cyklisty v úrovni vozovky. Podrobně je řešení vyznačeno na situaci dopravy - pěší a cyklo - na str. 51. V ulici Jablonecká (směr z centra) je cyklo doprava vedena po chodníku s umožněním

jízdy cyklistů. Chodník bude v těchto místech rozšířen.

Zklidněné komunikace v území umožňují volný pohyb cyklistů a osob s omezenou schopností pohybu a orientace.

#### **Navrhovaný stav - MHD:**

Lokalita je napojena již na stávající systém MHD - TRAM a BUS. V centrální části území je umístěna autobusová zastávka. Tramvajové zastávky jsou rozmístěny v území tak, aby zajišťovali obyvatelům optimální docházkové vzdálenosti a tím kvalitu dopravní obslužnosti. V řešeném území se nachází tři tramvajové zastávky - dvě stávající, jedna navržena - v zóně A, zóně B a v jihovýchodním cípu. Docházková vzdálenost mezi zastávkami je 250 - 300m.

#### **Navrhovaný stav - automobilová doprava:**

Je navrženo pět hlavních napojovacích bodů. Z ulice Jablonecká jsou navrženy dva přejezdy přes tramvajové koleje na zklidněnou komunikaci před objekty B1 až B6, která již distribuje auta v předmětné zóně B do podzemí. Pro plynulost provozu jsou navrženy na ul. Jablonecké odbočovací pruhy a odbočení z/do lokality bude řízeno signalizací. V zóně B je navržena zklidněná doprava, doplněna o parkování v úrovni ulice. Na základě stanovisek DOSS v další fázi PD bude specifikována kategorie a konkrétní zklidnění dopravního režimu s definováním dovolené rychlosti 20/30 km/hod. V rámci zóny A jsou při vjezdu automobily krátkými rampami svedeny přímo do podzemí. Objekt A1 je napojen na ul. Klicperova hned na začátku lokality, objekt A2 u křižovatky Jablonecká - Na Bídě po stopě stávající komunikace, objekt A3 je napojen z ul. Jablonecké. V rámci veřejných prostranství je povolen pojezd pouze dopravní obsluze (svoz odpadu, odklizení sněhu, IZS atd.).

Součástí dopravní koncepce jsou připraveny rezervy v prostoru křižovatky Na Bídě - Jablonecká. V případě v budoucnu nevyhovujícího dopravního modelu křižovatky bude využito rezervy pro by-pass, která umožňuje prodloužení odbočovacího ramene od Jablonce směrem do centra. U objektu A2 je vymezen koridor pro plánovaný městský tunel, při jehož realizaci dojde následně k přepólování celé křižovatky. Zde se aktuálně počítá také s doplněním dopravního propojení směrem na sídliště Hvězdná (PUMM - zamezení průjezdu centrem Liberce, 2.etapa).

#### **Navrhovaný stav - doprava v klidu:**

Parkovací plochy jsou situovány primárně do podzemních garáží. Každý navržený objekt či skupina objektů má svoji

podzemní garáž. V rámci objektu A2 je navrženo veřejné parkoviště.

V zóně B jsou navržena podélná parkovací místa pro návštěvníky, v naprosté většině v rámci stromových alejí tak, aby na jeden strom připadala maximálně 3 parkovací místa.

Předpokládaný počet parkovacích míst pro OA:

podzemní garáže	1 350 míst
nadzemní garáže	cca 150 míst
v ulicích	cca 110 míst

Výpočet počtu parkovacích míst je doložen v samostatné příloze, „Dopravně inženýrské posouzení“.

V rámci návrhu je počítáno s parkováním kol v přízemí navržených objektů. V blízkosti hlavního centrálního prostoru je uvažováno se zřízením parkoviště B+R dle bodu 2.1.3 A.3.1 akčního plánu PUMM.

#### **D.1.2 DOPADY NÁRŮSTU INTENZIT DOPRAVY**

Viz samostatná část „Kapacitní posouzení a mikrosimulace křižovatek“. (08/2021, Valbek, s.r.o.)

#### **D.1.3 PROGNÓZA INTENZIT GENEROVANÉ DOPRAVY**

Viz samostatná část „Kapacitní posouzení a mikrosimulace křižovatek“. (08/2021, Valbek, s.r.o.)

## D.2 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

### D.2.1 VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

#### Požadavky ze zadání

- Územní studie musí vyřešit zásobování vodou, likvidaci odpadních vod a likvidaci dešťových vod s přednostním řešením zasakování v místě lokality, distribuci elektrické energie, popřípadně řešení zásobování plynem.

- Bude prověřena kapacita a trasování všech potřebných sítí,

#### Základní teze koncepce:

- Návrh koncepce je uveden do souladu s platnou legislativou, s platným a navrhovaným územním plánem města Liberec, s požadavky provozovatelů jednotlivých vodohospodářských systémů a s dalšími požadavky vyplývajícími z technických požadavků na provádění vodovodu a kanalizace.

- Pro umístování technického vybavení území musí být respektována ČSN 73 6005.

- Koncepce vodovodu a kanalizace je graficky znázorněna ve výkrese D.1 Výkres inženýrských sítí v měřítku 1 : 1000 zachycující pouze inženýrské sítě, zařízení a objekty v daném měřítku zobrazitelné.

- Návrh respektuje limity využití území vyplývající z existence vodohospodářské infrastruktury.

#### D.2.1.1 VODOVOD

V blízkosti zájmové lokality prochází stávající vodovod v těchto ulicích:

Vodovodní rad DN<500

Navrhované vodovodní řady se napojují na stávající vodovod v několika místech. Vodovodní řady jsou navrhovány v dimenzích DN 80 – DN 100. Přeložky stávající kanalizace budou provedeny ve stávajících dimenzích a ze shodných materiálů.

typ odběru	počet	Qspec l/d	Qp l/d	Qm l/d	Qh l/hod	Qh l/s
byty	2 147	110	236 170	307 021	26 864,34	7
komerce	72	50	3 600	4 680	409,5	0
administrativa	1 135	50	56 750	73 775	6 455,31	2
restaurace	10	200	2 000	2 600	227,5	0,06
kavárna	4	164	656	852,8	74,62	0,02
MŠ	120	44	5 280	6 864	600,6	0
CELKEM	3488	618	304 456	395 793	34 632	9,6

#### LEGENDA:

Qspec = specifická potřeba vody na 1 osobu/den

Qp = průměrná denní potřeba l/den

Qm = maximální denní potřeba l/den

Qh = maximální hodinová potřeba l/hod

Kd = součinitel denní nerovnoměrnosti odběru vody = 1,4

Kh = součinitel hodinové nerovnoměrnosti odběru vody = 2,1

$Qm = kd \cdot Qp$  [ l/den ]

$Qh = ( Qm \cdot kh ) / 24$  [ l/hod ]

#### D.2.1.2 SPLAŠKOVÁ KANALIZACE

V blízkosti zájmové lokality prochází stávající vodovod v těchto ulicích:

Kanalizace DN<500

Kanalizace DN>=500

Navrhované stoky splaškové kanalizace pro zájmovou lokalitu se napojují na stávající kanalizaci v několika místech. V zájmové lokalitě se předpokládá koncepce gravitačního odvedení odpadních vod. Přeložky stávající kanalizace budou provedeny ve stávajících dimenzích a ze shodných materiálů.

typ odběru	počet	Qspec l/d	Qp l/d	Qp m3/den	Qp m3/rok
byty	2 147	110	236 170	236	86 202
komerce	72	50	3 600	4	1 314
administrativa	1 135	50	56 750	57	20 714
restaurace	10	200	2 000	2	730
kavárna	4	164	656	1	239
MŠ	120	44	5 280	5	1 927
CELKEM	3488	618	304 456	305	111 126

#### LEGENDA:

Qspec = specifická potřeba vody na 1 osobu/den. Qp = průměrná denní potřeba l/den

#### D.2.1.3 DEŠŤOVÁ KANALIZACE

Likvidace dešťových vod (střechy, komunikace, parkoviště (podz. garáže), plochy kolem budov, aj.) bude realizována přes navrhované retenční nádrže. Celkový objem retenčních nádrží je cca 850 m<sup>3</sup>. Odtok dle ČSN 759010 je 3 l/s z 1 ha = odtok z plochy v souladu s ČSN je 11,4 l/s. Vyšší navržený odtok je 11 l/s.

Dešťové vody pro novou zástavbu, navrhované komunikace a ostatní plochy budou řešeny individuálně vsaky, v případě nemožnosti vsaku (po zpracování hydrogeologického průzkumu) retencemi s minimálními regulovanými odtoky (v případě, že nebude možné zachycené vody plně využít) do kanalizačních stok, příp. Harcovského potoka, po projednání s provozovatelem kanalizační sítě, a správcem toku. V rámci studie není toto podrobnější řešení likvidace dešťových vod z nové zástavby možné navrhnout, vzhledem k neznámým hydrogeologickým poměrům v zájmových lokalitách nové zástavby.

#### D.2.2 ZÁSBOVÁNÍ ENERGIEMI

##### Požadavky ze zadání

- Daná lokalita je v dosahu systému CZT, potažmo SZTE (systém zásobení tepelnou energií). Pro přípravu vytápění a ohřev TUV požadujeme využít SCZT (SZTE). Dle Územního plánu a územní energetické koncepce města Liberec je tato forma zásobování energií přípustná s možností doplnění o bezemisní technologie – geotermální a solární systémy.

- V případě výstavby bytových domů, či objektů pro sport, kulturu, rekreaci, administrativu atd. požadujeme napojení těchto objektů na systém CZT tj. systém zásobení tepelnou energií (SZTE).

##### Základní teze koncepce:

- Zásobování energiemi se pro celou lokalitu navrhuje primárně s využitím centrálního zásobování teplem z Teplárny Liberec. Prověřena je také možnost napojení lokality na plyn.

- Návrh koncepce je uveden do souladu s platnou legislativou, s platným a navrhovaným územním plánem města Liberec, s požadavky provozovatelů jednotlivých energetických systémů a s dalšími požadavky vyplývajícími z technických požadavků na provádění energetických systémů.

- Pro umístování technického vybavení území musí být respektována ČSN 73 6005.

- Koncepce zásobování energiemi je graficky znázorněna ve výkresech D.1, D.2, D.3, výkresy inženýrských sítí v měřítku 1 : 1000 zachycují pouze inženýrské sítě, zařízení a objekty v daném měřítku zobrazitelné.

- Návrh respektuje limity využití území vyplývající z existence energetických systémů.

##### D.2.2.1 ZÁSBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Navrhovaná zástavba bude napojena na stávající distribuční síť s výstavbou 3-4 nových trafostanic. V další fázi projektu bude řešena kapacita a napojení na konkrétní síť a příkon bude projednán se správcem sítě ČEZ.

Souběžně s rozvodem NN budou vedeny i telekomunikační rozvody.

Výpočtem vychází potřeba soudobého příkonu na 3,6 MW.

Podle předběžného projednání s ČEZ je tento příkon v řešeném území k dispozici.

#### VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ

V celém řešeném území, s výjimkou stávajících ulic, bude vybudováno veřejné osvětlení, napájené z nové distribuční trafostanice, kde bude současně zřízen i spínací bod. Veřejné osvětlení bude propojeno s veřejným osvětlením města Liberce. Při návrhu veřejného osvětlení je nezbytné respektovat ČSN EN 13201-1 až 4.

#### D.2.2.2 ZÁSOBOVÁNÍ TEPEM, ZDROJ VYTÁPĚNÍ

V souladu se zadáním a platnou územně plánovací dokumentací je navrženo zásobování energiemi s využitím centrálního zásobování teplem (dále CZT).

Výpočtem vychází potřebný příkon pro vytápění cca 8 MW. Dle předběžné konzultace je potřebný příkon Teplárnou potvrzen.

Napojení na stávající rozvod tepla je možné přímo v lokalitě. V další fázi projektové přípravy bude navržena přesná trasa ve spolupráci s Teplárnou.

Územní studie prověřila napojení území na systém zásobování zemním plynem. Podle vyjádření RWE je plynovodní síť schopna dodat požadované množství plynu. Každý objekt/skupina objektů má svoji přípojku plynu vedenou do samostatné kotelny, z které bude teplo rozvedeno dále do jednotlivých prostorů.

V dalším stupni dokumentace bude jednáno o druhu napojení objektu na zdroj vytápění a budou upřesněny funkce jednotlivých objektů. Bude zpracován výpočet potřebného příkonu pro vytápění s kladeným důrazem na využitelnost odpadního tepla z větrání a ostatních vedlejších zisků.

#### D.2.3 ELEKTRONICKÉ KOMUNIKACE

Řešení elektronických komunikací nebylo v zadání ÚS explicitně požadováno.

Urbanistická koncepce respektuje existující elektronické komunikace a zařízení včetně limitů z jejich existence vyplývajících, která se nachází v řešeném území. Zobrazení stávajících vedení metalických a optických kabelů je zakresleno ve výkrese D.3 včetně.

#### D.2.4 ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

Územní studie nevymezuje specifické plochy pro zařízení s nakládáním s odpadem.

Stanoviště pro shromažďování smíšeného komunálního odpadu budou řešena až v navazujícím územním řízení jednotlivých staveb nebo souborů staveb, a to s maximální docházkou vzdáleností 50 m od bytu. Stanoviště musí být dobře dopravně dostupná pro svozový autopark technických služeb a zkoordinována s hnízdy na tříděný komunální odpad, který se doporučuje řešit pomocí podzemních zásobníků.

Hnízda separovaného odpadu by měla být umístěna ve veřejných prostorech s maximální docházkovou vzdáleností 150 m od bytu.

## E. NÁVRH ŘEŠENÍ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ

Vymezení veřejně prospěšných staveb v řešeném území je patrné z výkresů č. E.1, E.2 - VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ, ASANACE, ETAPIZACE. Jedná se především o tyto stavby:

### 1. Dopravní křižovatka Na Bídě - Jablonecká [VPS1]

- úprava stávající komunikace, profilu, změna trasování
- obousměrná komunikace, kapacitní křižovatka, řízení světelnou signalizací

### 2. Dopravní křižovatka ul. Jablonecká - Dvorská - Zvolenská [VPS2]

- úprava stávající komunikace, změna napojení ul. Zvolenské
- napojení vjezdu do podzemních garáží A3
- obousměrné komunikace, řízení světelnou signalizací

### 3. Dopravní síť lokalita B [VPS3]

- napojení nové zástavby na ul. Jabloneckou (odbočení před tramvajové koleje - řízeno světelnou signalizací)
- obousměrná zklidněná komunikace

### 4. Veřejná prostranství v území

- [VPS4] centrální prostranství městského typu lokalita A - zpevněná plocha (dlažba), vodní prvky, zeleň
- [VPS5] zelená plocha se zelení, vodní prvky, dětská hřiště

### 5. Síť důležitých pěších komunikací

- [VPS6] pěší úroňové propojení sídliště Hvězdná - TRAM - Broumovská
- [VPS7] pěší trasa - přechod ul. Jablonecká
- [VPS8] pěší propojení sídliště Broumovská - TRAM

### 6. Přestavba a úprava stávajících komunikací

- [VPS9] ul. Jablonecká - doplnění odbočovacích pruhů, semaforů

### 7. Technická infrastruktura

V rámci technické infrastruktury jsou vymezeny jako VPS nově navrhované trafostanice. Veškerá další omezení vlastnických práv jsou u liniových inženýrských sítí řešena věcným břemenem.

Tato kapitola bude doplněna případně po projednání územní studie nebo na základě stanovisek správců inženýrských sítí a zařízení technické infrastruktury.

## F. ETAPIZACE

### Etapa 0. (Asanace)

Zahájení samotné výstavby je podmíněno nezbytnými asanacemi v území, které zahrnují:

- přeložky zatrubněného potoka
- vyčištění území od náletové a nevyhovující vzrostlé zeleně

Samostatnou etapou je také objekt Blaupunkt, který může být realizován nezávisle samostatně. Bude provedeno zajištění objektu proti chátřání.

Navazující etapizace je rozdělena zvláště na navržené lokality A a B, jejichž realizace je vzájemně nezávislá.

### LOKALITA A

#### Etapa I.A

Etapa I.A zahrnuje realizaci nově navrhovaných objektů A1 a finální terénní úpravy. Realizace I.A etapy je podmíněna realizací přeložek teplovodu a VN v předmětné části lokality. Bude zajištěno dopravní a technické napojení objektu - rozvody TI a úprava vjezdu z ul. Klicperova.

#### Etapa II.A

Etapa II.A zahrnuje navržené objekty v území nad tramvajovou tratí směrem k centru a je podmíněna realizací křižovatky Na Bídě - Jablonecká. Bude zajištěno dopravní a technické napojení objektu - rozvody TI a nové dopravní napojení vjezdu do garáží. Budou provedeny finální úpravy terénů v celém řešeném území.

Výstavba křižovatky a objektu A2 není částečně v souladu s platným ÚP. Předpokládá se výměna pozemků mezi vlastníky.

### LOKALITA B

#### Etapa I.B

Etapa I.B navazuje na provedené asanace a začíná výstavbu v území s nejmenším počtem podnětů a návazností na případně přeložky inženýrských sítí. Jedná se o výstavbu objektů B4, B5, B6 vč. podzemních podlaží a zajištění jejich dopravního a technického napojení - zajistí hlavní rozvody technické infrastruktury, připraví nové komunikace, budou provedeny nezbytné úpravy terénu.

#### Etapa II.B

Etapa II.B navazuje na provedené asanace a dokončuje výstavbu v lokalitě B. Jedná se o výstavbu objektů B1, B2, B3 vč. podzemních podlaží a zajištění jejich dopravního a technického napojení - zajistí hlavní rozvody technické infrastruktury, připraví nové komunikace, budou provedeny nezbytné úpravy terénu. Součástí II.B etapy je výstavba mateřské školy v objektu B3.

Dále bude připraveno pěší napojení Broumovská - TRAM.

Navržené etapy budou prováděny v logických celcích plnících jednoznačně funkční celek s budováním potřebné infrastruktury. Vymezení budované infrastruktury v návaznosti na jednotlivé plánované etapy rozvoje území bude definované v plánovací smlouvě nebo smlouvě o spolupráci mezi SML a investorem.

## G. PODMÍNKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ

### KÚLK - odbor životní prostředí (ved. odd. Ing. Karel Pop)

- z hlediska ochrany ovzduší je v případě předkládaného záměru relevantní zabývat se způsobem vytápění objektů. V případě instalace nových spalovacích zdrojů je třeba k jejich umístění, stavbě a provozu získat potřebná závazná stanoviska, příp. povolení provozu, a to v souladu se zákonem o ochraně ovzduší -> **bude řešeno v dalším stupni**

- v dalším stupni je potřeba získání závazného stanoviska k umístění parkoviště s kapacitou nad 500 parkovacích stání -> **bude řešeno v dalším stupni PD**

- v dalších fázích projektové přípravy je třeba se podrobněji zabývat i fází výstavby a vlivy stavební činnosti na kvalitu ovzduší -> **bude řešeno v dalším stupni PD**

- před další fází přípravy záměru požaduje KÚLK provést přírodovědný průzkum zaměřený na výskyt ptáků, plazů, obojživelníků a případně dalších skupin živočichů, které by se mohly v předmětné lokalitě vyskytovat a být dotčeny realizací samotného záměru. V případě potvrzení výskytu zvláště chráněných druhů živočichů je třeba krajský úřad požádat o povolení výjimky dle § 56 zákona -> **bude zpracováno v dalším kroku**

- Záměr vycházející z předložené územní studie naplňuje dikci přílohy č. 1 zákona, kategorie II v bodech 109 – „Parkoviště nebo garáže s kapacitou od stanoveného limitu parkovacích stání v součtu pro celou stavbu (500 míst).“ a 118 – „Tematické areály na ploše od stanoveného limitu (2 ha); krematoria.“. Předmětný záměr tak v souladu s § 4 odst. 1 písm. c) zákona podléhá zjišťovacímu řízení podle §§ 6 a 7 zákona. Bez závěru zjišťovacího řízení podle § 7 odst. 6 zákona, případně závazného stanoviska podle § 9a zákona, nelze vydat rozhodnutí v žádném správním řízení, ve kterém se vydává rozhodnutí nezbytné pro uskutečnění záměru.

• Krajský úřad doporučuje oznámení zaměřit mimo jiné na níže uvedenou problematiku:

1. Koryto Harcovského potoka a jeho levostranného přítoku „Z Kristiánova“
2. Zpevněné plochy a hospodaření se srážkovými vodami
3. Fasády navržených budov
4. Osvětlení veřejných prostranství a architektonických prvků

### 5. Kumulace vlivů

-> **bude zpracováno v dalším kroku**

### KÚLK - odbor dopravy (ved. odboru Ing. Jan Čáp)

- v dalších stupních projektové dokumentace KÚLK doporučuje, řešit v rámci zajištění vyšší bezpečnosti a plynulosti dopravy, svislé dopravní značení na křižovatkách umístěné nad jízdními pruhy (portály, případně poloportály) -> **bude řešeno v dalším stupni PD**

### MÚL - odbor dopravy (ved. odboru Ing. Pavel Rychetský)

V dokumentaci pro územní řízení bude kromě PD doloženo následující:

- dopravní řešení a dokumentace k řízení světelnou signalizací dotčených křižovatek

- projektová dokumentace nových komunikací

- výpočet počtu potřebných stání pro vozidla dle ČSN 736110. Doložení splnění požadovaného počtu stání. V případě hromadných krytých stání, bude navržena alespoň základní organizace provozu v těchto objektech.

- určení etapizace výstavby a uvádění objektů do užívání

- nutné matematickým modelem a mikrosimulací doložit, že generovanou dopravu etapy uváděnou do užívání, je schopná přenést existující komunikační síť včetně případných již realizovaných úprav

- všechny požadované dokumentace a řešení včetně případných návrhů organizace provozu na nově vzniklých komunikacích budou odborným projektantem odůvodněny dle platné legislativy, ČSN a popřípadě technických podmínek.

- součástí závazného stanoviska odboru dopravy bude odkaz na sepsání plánovací smlouvy s jejich vlastníky pro

zajištění realizaci navržených změn

-> **bude řešeno v dalším stupni PD**

### **MÚL - kancelář architekta města** (ved. odboru Ing.arch., Ing. Jiří Jandourek)

- konstatujeme, že v dopravním řešení musí návrh a následně i dotčení správci a provozovatelé reflektovat výrazný vývoj a přicházející změny řešení dopravy města, které jsou již dnes prokazatelné, ..., zvyšovat obslužnost jejich území hromadnou dopravou a např. tramvajová trať v ulici Jablonecká toto řešení umožňuje. Problémem návrhu je současný složitý dopravní skelet města Liberce. Dopravní řešení by mělo stát na moderním a současném Dopravním generelu města Liberec.

### **Voda**

- otevřít maximálně hladiny toků a výškově je nastavit do užité pozice (nezatrubněné) -> **navrženy vodní prvky, konkrétní podoba toků bude řešena v dalším stupni**

- koryto vody provést jako mělké, bezpečné a zajistit stále tekoucí přirozený vodní prvek s historickým odkazem -> **v lokalitě je navrženo množství vodních toků v různých typech a úrovních**

- dále projednat se SML správu budoucího toku -> **bude řešeno v dalším stupni PD**

- doložit protipovodňové řešení -> **bude řešeno v dalším stupni PD**

### **Parter**

- definovat charakter budoucí Jablonecké třídy ve spolupráci s městem

- definovat cílové charaktery všech vznikajících veřejných prostranství včetně prostoru u tramvaje

- zajistit prostupnost územím podél domů na severní straně u ulice Jablonecká -> **zajištěno**

- jednat s městem o umístění tří tramvajových zastávek v dlouhém území

### **Křižovatka Jablonecká/Na Bídě versus náměstí**

- přehodnotit a vyřešit odbočovací systém v prostoru celého území

- doplnit prostor náměstí o výrazný objekt tvořící městský prostor jak pro náměstí, tak pro městskou třídu Na Bídě

-> **doplněno**

### **KHS LK - odbor hygieny obecné a komunální – HOK** (ved. oddělení Ing. Jarmila Petříčková)

- KHS doporučuje navrhnout zástavbu tak, aby byly hygienické limity hluku splněny s rezervou a bylo zajištěno plnění hygienických limitů i při nárůstu dopravy na citované pozemní komunikaci a tramvajové trati bez aplikace institutu nechráněné fasády do budoucna. V případě, že bude záměr přesto realizován, Krajská hygienická stanice upozorňuje, že pro tuto lokalitu bude v rámci územních řízení u jednotlivých polyfunkčních i bytových domů nutné doložit protokol o měření hluku u provozu na pozemní komunikaci a provozu na tramvajové trati v denní a noční době v budoucím chráněném venkovním prostoru stavby novostaveb rodinných domů v souladu s § 77 odst. 4 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

V případě překročení hygienických limitů hluku v budoucím chráněném venkovním prostoru stavby jmenovaných rodinných domů bude třeba v rámci projektové dokumentace uvést návrh opatření k ochraně před hlukem. -> **bude řešeno v dalším stupni PD**

- v dalších stupních projektové přípravy je nutné posoudit danou lokalitu hlukovou studií s aktuálním měřením hluku reflektující změny řešení dopravy města jak z hlediska provozu na pozemní komunikaci, tak z provozu na tramvajové trati. -> **bude řešeno v dalším stupni PD**

### **DPMLJ**

- plynulost a bezpečnost provozování tramvajové trati je naprostou prioritou

- provozování se musí řídit platnými právními předpisy a technickými normami

-> zbytek bude řešeno v dalším stupni PD -> **bude řešeno v dalším stupni PD**

### **Povodí Labe, státní podnik** (ved. odboru Mgr. Petr Ferbar)

- Doporučujeme využít navrhovaného záměru a zatrubněná koryta v rámci přeložek realizovat jako otevřená.
- Nově realizovaná koryta vodních toků požadujeme navrhnout v souladu s TNV 75 2103 „Úpravy řek“, přičemž případná otevřená koryta doporučujeme navrhnout v dostatečné kapacitě vzhledem k plánované okolní výstavbě.
- Veškeré objekty vybudované v rámci výše uvedeného záměru zůstanou v majetku a správě investora stavby nebo jeho právního nástupce, který odpovídá za škody vzniklé při stavbě nebo provozu díla.
- Dešťové vody požadujeme likvidovat vsakem v místě. S redukováním odtokem do vodních toků lze souhlasit po předložení hydrogeologického průzkumu, který prokáže nemožnost zasakování, přičemž redukováný odtok bude stanoven na základě velikosti odvodňovaných ploch.
- Retenci požadujeme navrhnout v souladu s normou TNV 75 9011 „Hospodaření se srážkovými vodami“, tj. retenční objem bude dimenzován na pětiletý déšť o maximálním objemu (výpočet z dob trvání a intenzit návrhových dešťů ČSN 75 9010).

### **Teplárna Liberec**

- **bude řešeno v dalším stupni projektové dokumentace.**

### **SČVK**

- respektování OP stávajících sítí, OP musí zůstat nazastavěná a trvale přístupná pro provoz a údržbu
- provozování vodohospodářské infrastruktury se bude řídit platnými právními předpisy, technickými normami a

budou se respektovat „Technické standardy“ schválené vlastníkem VH infrastruktury

- případná další opatření je nutné projednat a odsouhlasit s vlastníkem VHI - SČVK a.s. Náklady spojené s těmito opatřeními nese vždy subjekt, jehož požadavky tuto potřebu vyvolali.

-> **bude řešeno v dalším stupni PD**

### **GASNET**

- pro připojení objektů je nutné ze strany investora vybudovat NTL a STL plynovod. Přesný rozsah bude upřesněn v projektové dokumentaci. -> **bude řešeno v dalším stupni PD**

### **ČEZ**

- **bude řešeno v dalším stupni projektové dokumentace.**

## H. ODŮVODNĚNÍ

### H.1 SPLNĚNÍ CÍLŮ A ÚČELU ÚZEMNÍ STUDIE

Územní studie na základě výchozích podkladů (zadání ÚS, aktuálně platný ÚP, aktuální návrh nového ÚP) posoudila, prověřila a navrhla možné řešení lokality Textilana. Navrhované řešení využití území přihlíží k poloze území v návaznosti na centrum města. Lokalita nabízí nové možnosti bydlení, občanské vybavenosti a komerce, důraz byl kladen na vytvoření veřejných ploch zeleně a veřejných prostranství.

Cíl a účel územní studie vytyčený v Zadání pro zpracování územní studie lokalita „TEXTILANA“ (09/2020) byl splněn.

### H.2 SOULAD S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ MĚSTA LIBERCE

Studie vychází z platného územního plánu města Liberec (verze 11/2020).

#### H.2.1. SOULAD S PLATNÝM ÚZEMNÍM PLÁNEM

##### 1. Podlažnost a koeficienty využitelnosti území

Platný územní plán města Liberec nestanovuje regulativy pro podlažnost staveb ani koeficienty využitelnosti

území. **Návrh je v souladu.**

##### 2. Funkční využití

Platný ÚP vymezuje řešené území jako přestavbovou lokalitu s funkčním využitím SM – plocha smíšená městské pro různé formy bydlení a veřejného vybavení - administrativa, obchod, služby ve vazbě na oblast centra, v souladu s podmínkami využití ploch smíšených městských.

#### OBECNÉ ZÁSADY FUNKČNÍHO VYUŽITÍ:

1. Plochy smíšené městské jsou území určená pro bydlení v kombinaci s obslužnými funkcemi. **Návrh je v souladu**
2. Určujícím typem zástavby jsou viladomy a bytové domy blokového charakteru zpravidla integrující více činností. V plochách smíšeného městského území mohou být povoleny stavby občanské vybavenosti místního až městského významu. V plochách smíšeného městského území musí být chráněny všechny existující plochy doprovodné zeleně, hřišť a rekreačních zařízení na veřejném prostranství využívané pro účel krátkodobé rekreace. **Návrh je v souladu**

V návrhu územní studie se předpokládají následující funkce:

#### BYDLENÍ

- v blokové zástavbě s komerčním využitím přízemních podlaží (A1, B1 až B6) – přípustné -> **v souladu**
- bodové bytové domy – vícepodlažní bytové domy (dominanty území - bloky A1, A2) – podmíněné -> výškou a hmotou neruší architektonický charakter lokality -> **v souladu**

#### SPRÁVA (ADMINISTRATIVA)

- stavby pro administrativu a veřejnou správu (A3) místního - sektorového významu – podmíněné -> **v souladu**

#### STRAVOVÁNÍ

- restaurace, hostince (A1,A2,A3) – přípustné -> **v souladu**
- integrované jídelny, bufety a restaurace (A1,A3) – přípustné -> **v souladu**

#### OBCHOD

- prodejny integrované – přípustné -> **v souladu**

#### SPORT, REKREACE

- dětská hřiště – přípustné -> **v souladu**

- integrované sportovní zařízení – přípustní -> **v souladu**

DOPRAVNÍ VYBAVENOST

- garáže hromadné – přípustné -> **v souladu**

- parkovací objekty (A2) - přípustné -> **v souladu**

### 3. Zvláštní regulační podmínky pro jednotlivé městské sektory – sektor C (centrum)

Podmínky využití a uspořádání území sektoru

a) centrální oblast je určena pro lokalizaci zejména obslužné činnosti (vybavenost) městského až nadměstského významu, -> **v souladu**

b) v historickém centru a navazujícím území budou objekty vybavenosti umísťovány převážně v polyfunkčních domech s minimálně 20-ti % užitné plochy využité pro bydlení, -> **v souladu**

c) výška a hmota objektů bude přizpůsobena okolní zástavbě centra, nepřijatelné jsou přízemní objekty a výškové dominanty narušující architektonický charakter území a významné průhledy, umístění výškových dominant je podmíněno schválením regulačního plánu z podnětu nebo územní studie, které prověří především prostorové a provozní vazby v bezprostředně navazujícím území a kompoziční vazby v širším území. -> **v souladu** ve vnitroblocích nelze umísťovat další stavby, objekty a zařízení jejichž využití neodpovídá využití bloku, -> **v souladu**

e) lokalita Textilana bude přednostně určena pro veřejnou vybavenost – kultura, věda, obchod, služby - ve vazbě na oblast centra, v souladu s podmínkami využití ploch veřejné vybavenosti a ploch smíšených ostatních pro různé formy bydlení a veřejného vybavení - administrativa, obchod, služby ve vazbě na oblast centra, v souladu s podmínkami využití ploch smíšených městských -> **v souladu**

### 4. Požadavky z hlediska dopravy a technické infrastruktury – sektor C (centrum)

d) pro potřeby centra a souvisejících sektorů bude dobudována kmenová stoka VII. (úsek Textilana – Na Bídě). -> podrobné provedení bude řešeno v další fázi dokumentace

#### H.3 HUSTOTA OSÍDLENÍ V ÚZEMÍ

Hustota osídlení přímo souvisí s kvalitou města, bydlení, sociálně ekonomickým klimatem, náklady na dopravní a technickou infrastrukturu.

Příklad centrálních obytných čtvrtí kulturně a historicky blízkého města Vídně ukazuje hustoty osídlení více než 200 ob./ha v centrální části, respektive 100-200 ob./ha dále od centra (v roce 2014 byla Vídeň již popáté za sebou hodnocena jako nejlepší město pro život na světě z 223 metropolí světa).

Řešená lokalita Textilana se nachází poblíž centra krajského města, navržená úroveň hustoty osídlení se pohybuje v příznivém rozsahu 100-160 ob/ha.

#### H.4 PODMÍNKY A CÍLE ÚZEMNÍ STUDIE

1. V další fázi projektové dokumentace se počítá s uzavřením plánovacích smluv. Do plánovacích smluv bude zahrnuta i rekultivace vodní plochy v oblasti objektu B6 (aktuálně v majetku ČR).

2. PD bude sloužit jako podklad pro změnu nového, aktuálně projednávaného, ÚP zejména v následujících bodech:

a) Výšková hladina

- Lokalita A - max 13 podlaží

- Lokalita B - max 9+2u podlaží

b) Zrušení podmínky zpracování regulačního plánu na ploše P1.29.SM, P1.30.SC, P1.31.SC a P1.32.DS -> nahrazeno touto ÚS

c) budou aktualizovány parametry území dle této ÚS, zejména koeficienty - zeleň, zastavěnost

**3.** PD bude sloužit pro rozhodování v území v následujících bodech:

- schvalování dalších stupňů dokumentace v lokalitě

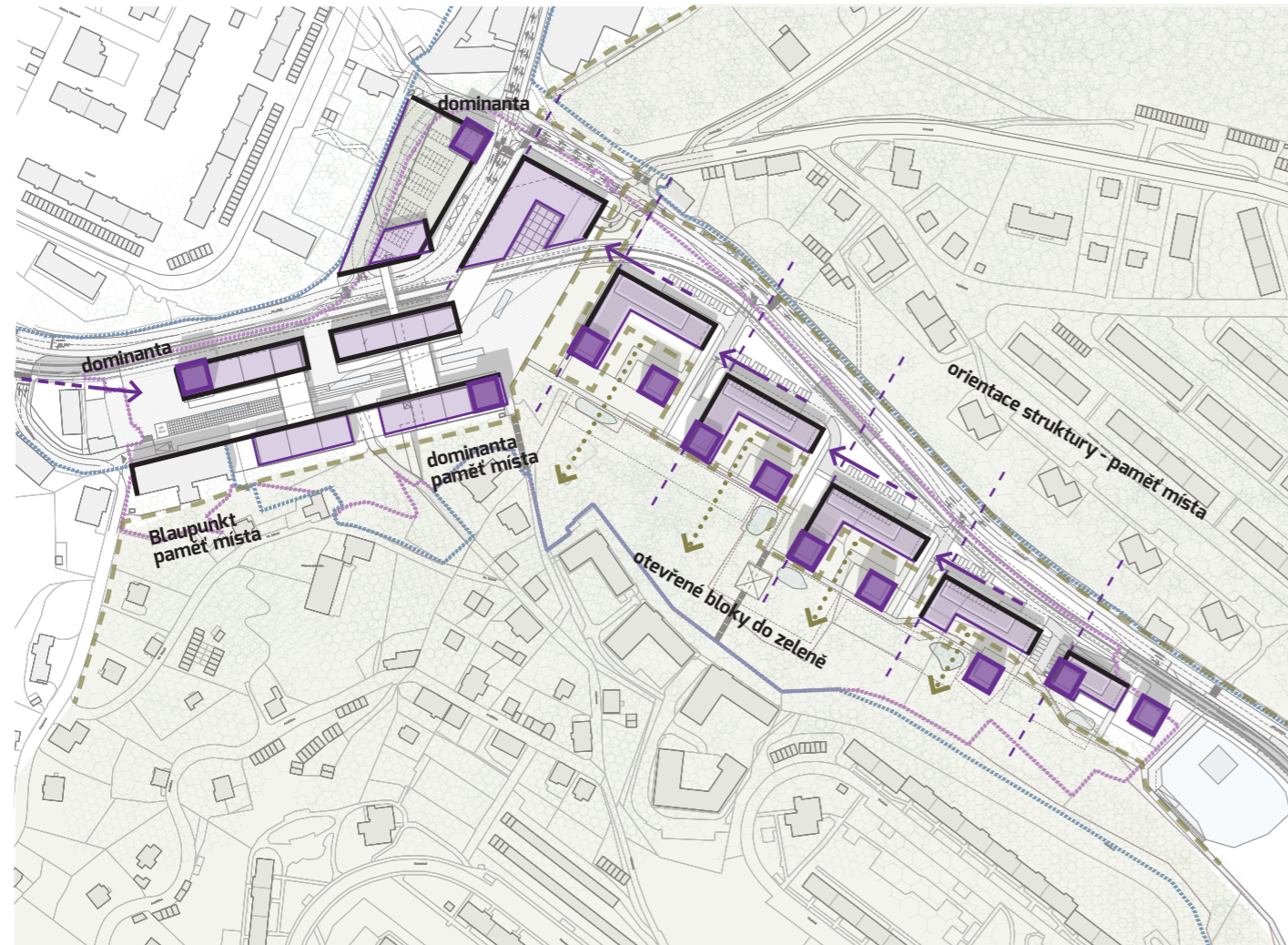
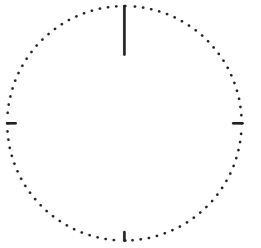
- urbanistické a architektonických řešení a souvislostí, souvisejících staveb TI a DI

## I. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍ STUDIE A POČTU VÝKRESŮ K NÍ PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

POČET LISTŮ ÚS 73 listů A3

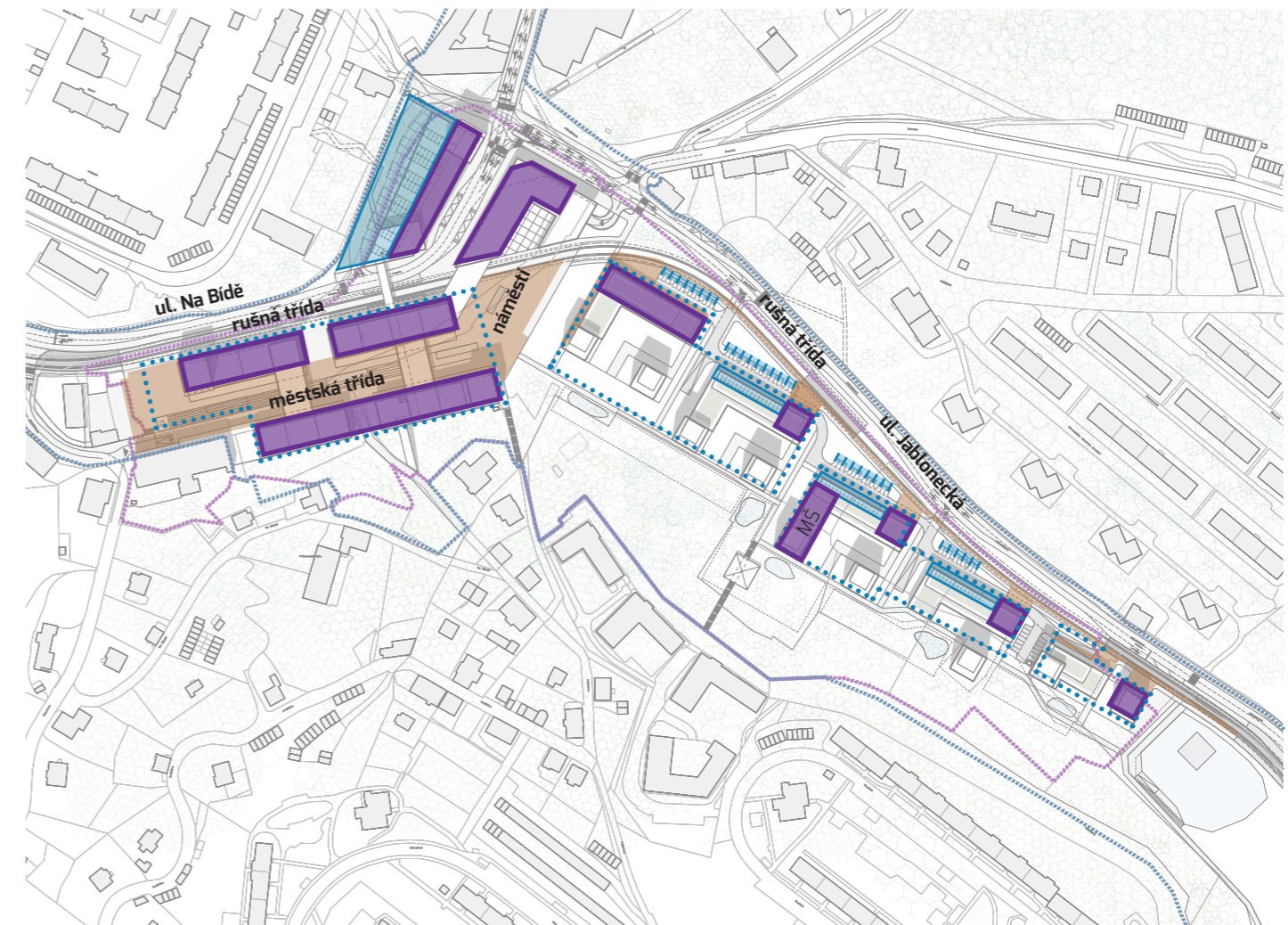
### GRAFICKÁ ČÁST

A.	Situace širších vztahů	1:5 000 / A3
B.	Hlavní výkres včetně regulací	1:1 000 / A1
C.	Výkres dopravy	1:1 000 / A1
D.1	Výkres IS - voda, kanalizace	1:1 000 / A1
D.2	Výkres IS - teplovod, plyn	1:1 000 / A1
D.3	Výkres IS - elektro	1:1 000 / A1
E.1	VPS a VPO	1:1 000 / A1
E.2	Výkres etapizace	1:1 000 / A1
F.	Situace - urbanistický návrh	1:1 000 / A1
G.	Zákres do ortofoto	1:1 000 / A1



kompoziční schéma

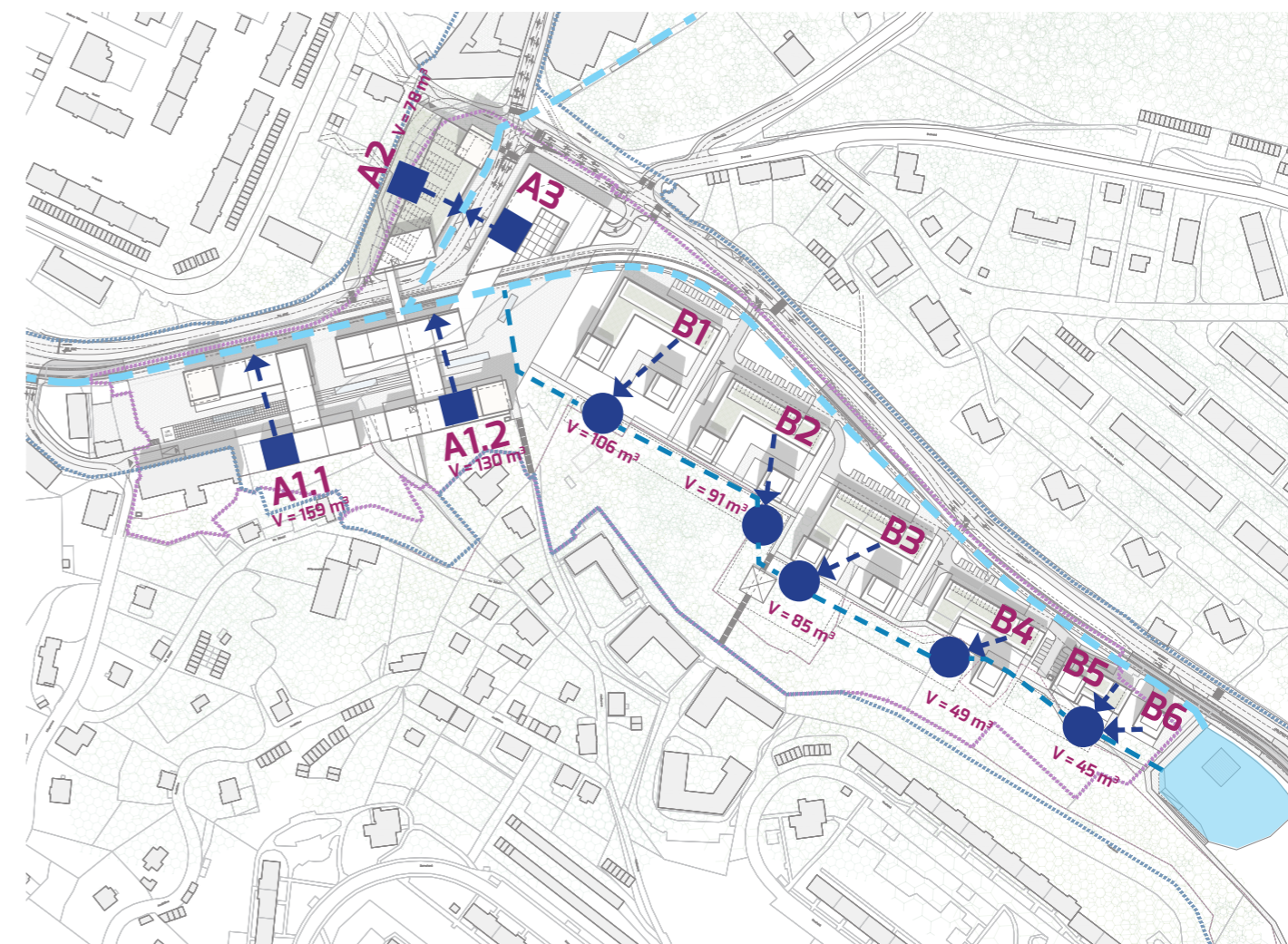
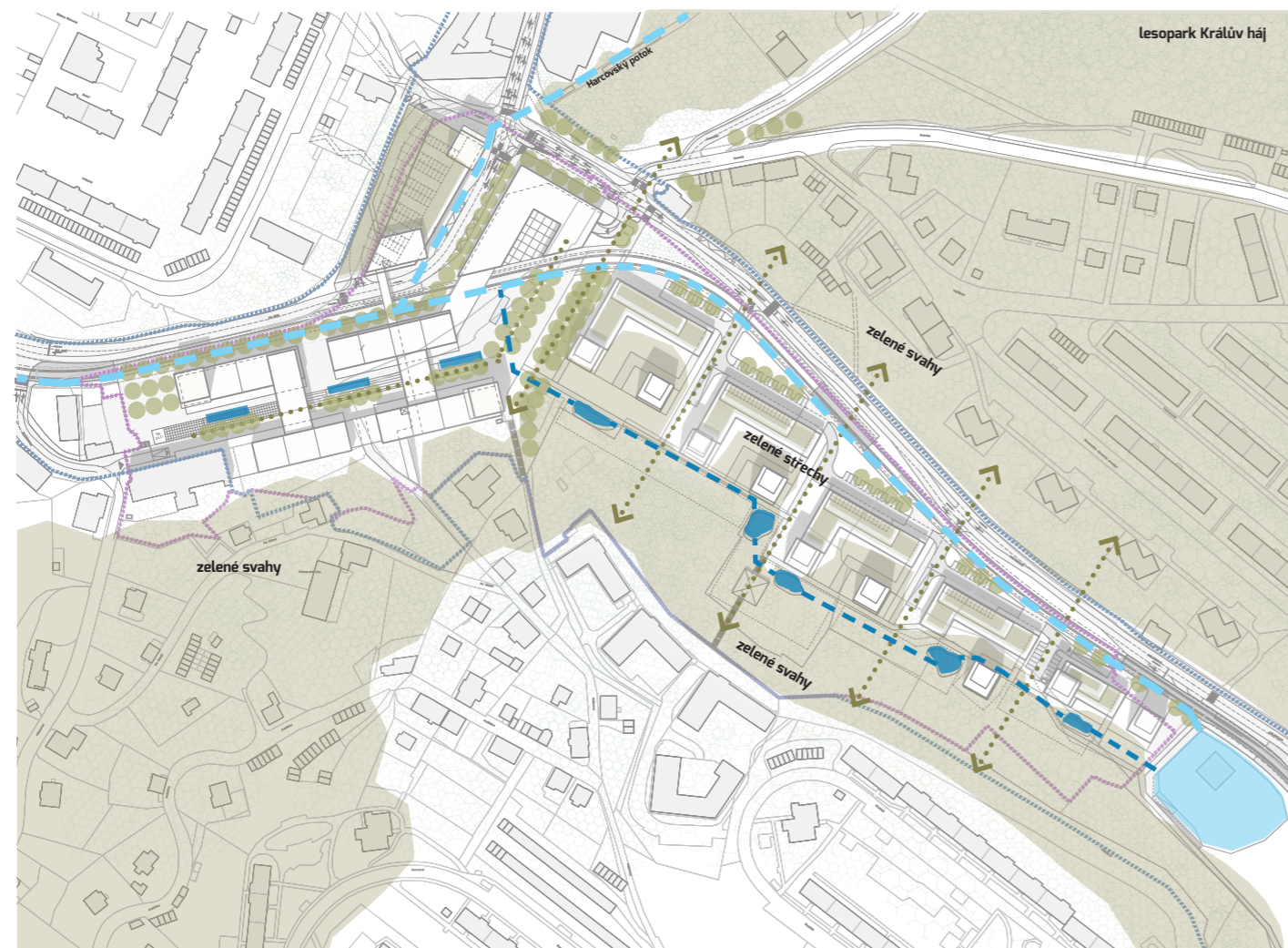
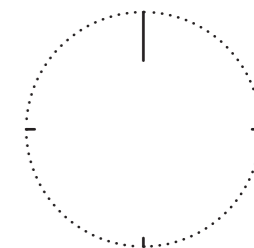
- pohledová osa
- uliční čára
- hranice zeleně
- výhledy do zeleně



parter

- retail, občanská vybavenost
- parkování nadzemní
- veřejný prostor
- podzemní parkování

Zmizelé město připomínáme otiskem její urbanistické struktury v novém návrhu – je připomenuta hlavní centrální komunikace Textilany, stáčeující se k barvírně na severu, zdůrazněn objekt Blaupunkt – tvoří modul západní zástavby, východní pootočený rastr urbanistické struktury při Jablonecké ulici.



**zeleň a voda**

- potok - zatrubněný návrh
- potok - retenční přepad
- směr odvodnění ploch
- vodní plocha stávající
- vodní plocha návrh
- retence
- prostup zeleně
- zeleň - lineární
- zeleň - plošná

**hospodaření s vodou**

- |  |   |  |
|--|---|--|
| <p><b>A1.1</b><br/>Střeška zelená - 2790 m<sup>2</sup><br/>Střeška - 506 m<sup>2</sup> (včetně lávky přes koleje)<br/>Dlažba - 4800 m<sup>2</sup><br/>Asfalt - 0 m<sup>2</sup><br/>Retenční nádrž 159 m<sup>3</sup>, regulovaný odtok 2 l/s.</p> | <p><b>B1</b><br/>Střeška zelená - 1438 m<sup>2</sup><br/>Střeška norm. - 513 m<sup>2</sup><br/>Dlažba - 2172 m<sup>2</sup><br/>Asfalt - 796 m<sup>2</sup><br/>Retenční nádrž 106 m<sup>3</sup>, regulovaný odtok 1 l/s.</p> | <p><b>B4</b><br/>Střeška zelená - 1210 m<sup>2</sup><br/>Střeška norm. - 256 m<sup>2</sup><br/>Dlažba - 651 m<sup>2</sup><br/>Asfalt - 530 m<sup>2</sup><br/>Retenční nádrž 49 m<sup>3</sup>, regulovaný odtok 1 l/s.</p>    |
| <p><b>A1.2</b><br/>Střeška zelená - 2500 m<sup>2</sup><br/>Střeška - 359 m<sup>2</sup><br/>Dlažba - 4078 m<sup>2</sup><br/>Asfalt - 0 m<sup>2</sup><br/>Retenční nádrž 130 m<sup>3</sup>, regulovaný odtok 2 l/s.</p>                            | <p><b>B2</b><br/>Střeška zelená - 1362 m<sup>2</sup><br/>Střeška norm. - 511 m<sup>2</sup><br/>Dlažba - 1386 m<sup>2</sup><br/>Asfalt - 991 m<sup>2</sup><br/>Retenční nádrž 91 m<sup>3</sup>, regulovaný odtok 1 l/s.</p>  | <p><b>B5, B6</b><br/>Střeška zelená - 712 m<sup>2</sup><br/>Střeška norm. - 512 m<sup>2</sup><br/>Dlažba - 397 m<sup>2</sup><br/>Asfalt - 667 m<sup>2</sup><br/>Retenční nádrž 45 m<sup>3</sup>, regulovaný odtok 1 l/s.</p> |
| <p><b>A2</b><br/>Střeška zelená - 2846 m<sup>2</sup><br/>Střeška - 305 m<sup>2</sup><br/>Dlažba - 1420 m<sup>2</sup><br/>Asfalt - 114 m<sup>2</sup><br/>Retenční nádrž 78 m<sup>3</sup>, regulovaný odtok 2 l/s.</p>                             | <p><b>B3</b><br/>Střeška zelená - 1372 m<sup>2</sup><br/>Střeška norm. - 512 m<sup>2</sup><br/>Dlažba - 1373 m<sup>2</sup><br/>Asfalt - 816 m<sup>2</sup><br/>Retenční nádrž 85 m<sup>3</sup>, regulovaný odtok 1 l/s.</p>  |  |

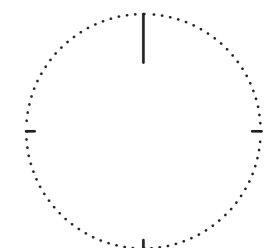


**doprava a pěší**

- tramvajová zastávka - stávající
- tramvajová zastávka - navrhovaná
- autobusová zastávka - stávající
- autobusová zastávka - navrhovaná

- zpevněná plocha veřejného prostoru
- trasa tramvaje
- pěší trasa - prostupnost územím
- pěší trasa úrovněná - propojení svahů

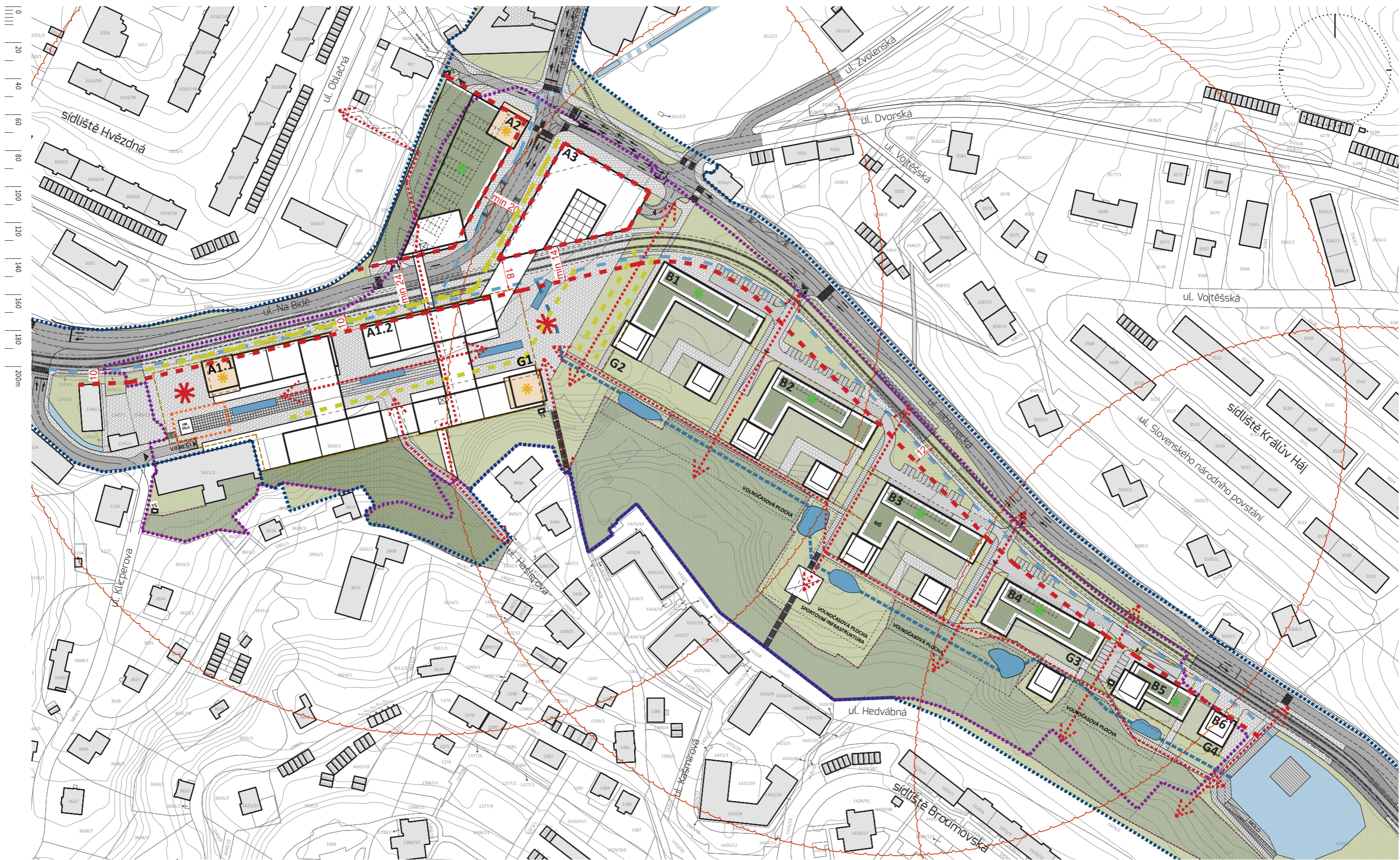
- komunikace
- navržené vjezdy do řešeného území



- řešené území
- stávající zástavba
- navrhovaná zástavba
- navrhované pěší tray
- komunikace a zpevněné plochy
- stávající zelené plochy
- navrhované zelené plochy
- vodní plochy

## 49 SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

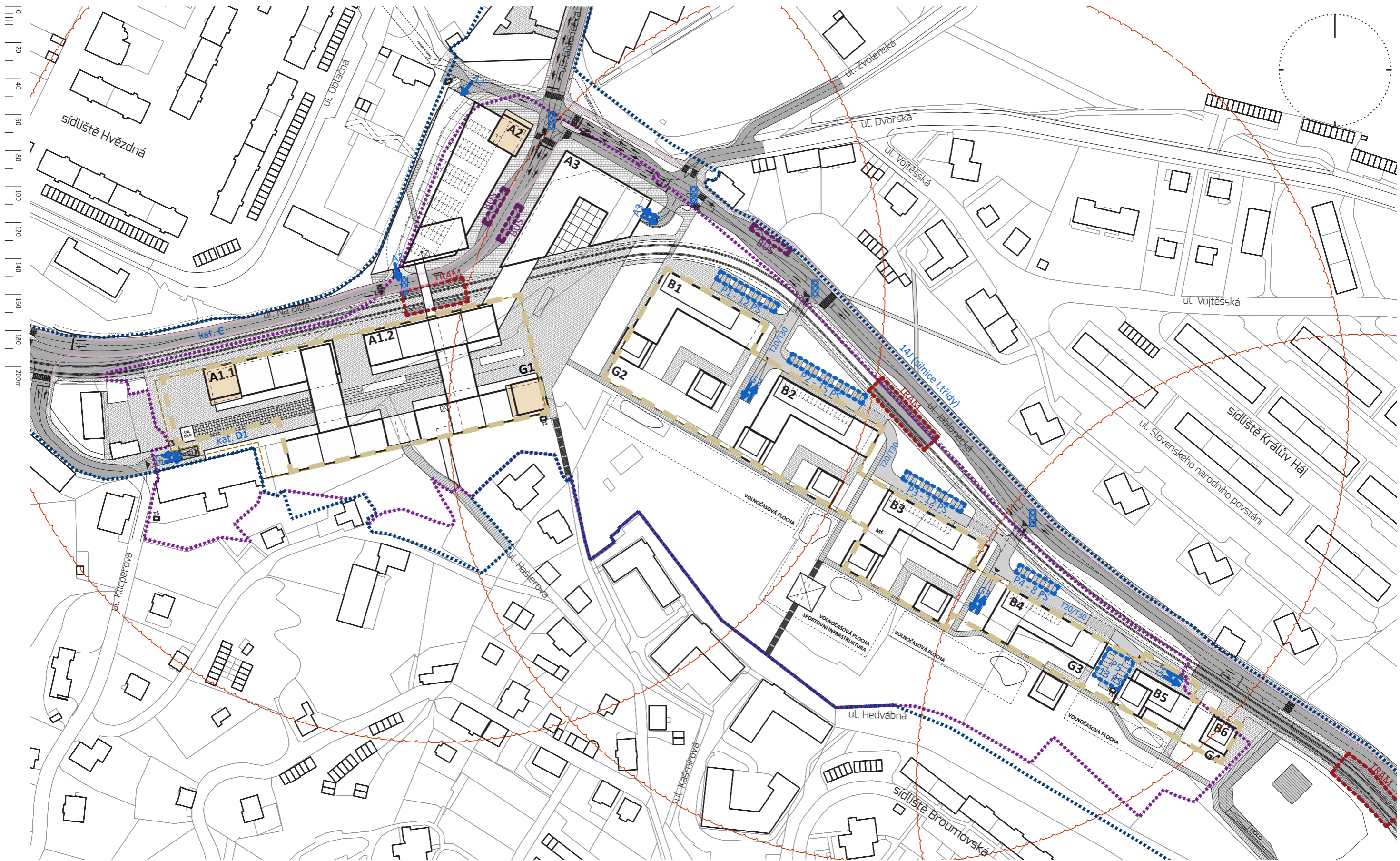




LEGENDA

- ✱ zelená střecha
- ✱ dominantna lokality
- ✱ významná veřejná prostranství
- regulační čára volná (hrana objektu v parteru)
- vodní prvek
- významná liniová zeleň
- ⬆ prostupnost územím (pěší)
- docházková vzdálenost MHD (250 m)
- prostor pro umístění významného architektonicky uměleckého díla
- hranice řešeného území dle zadání ús
- řešené území ve vlastnictví investora

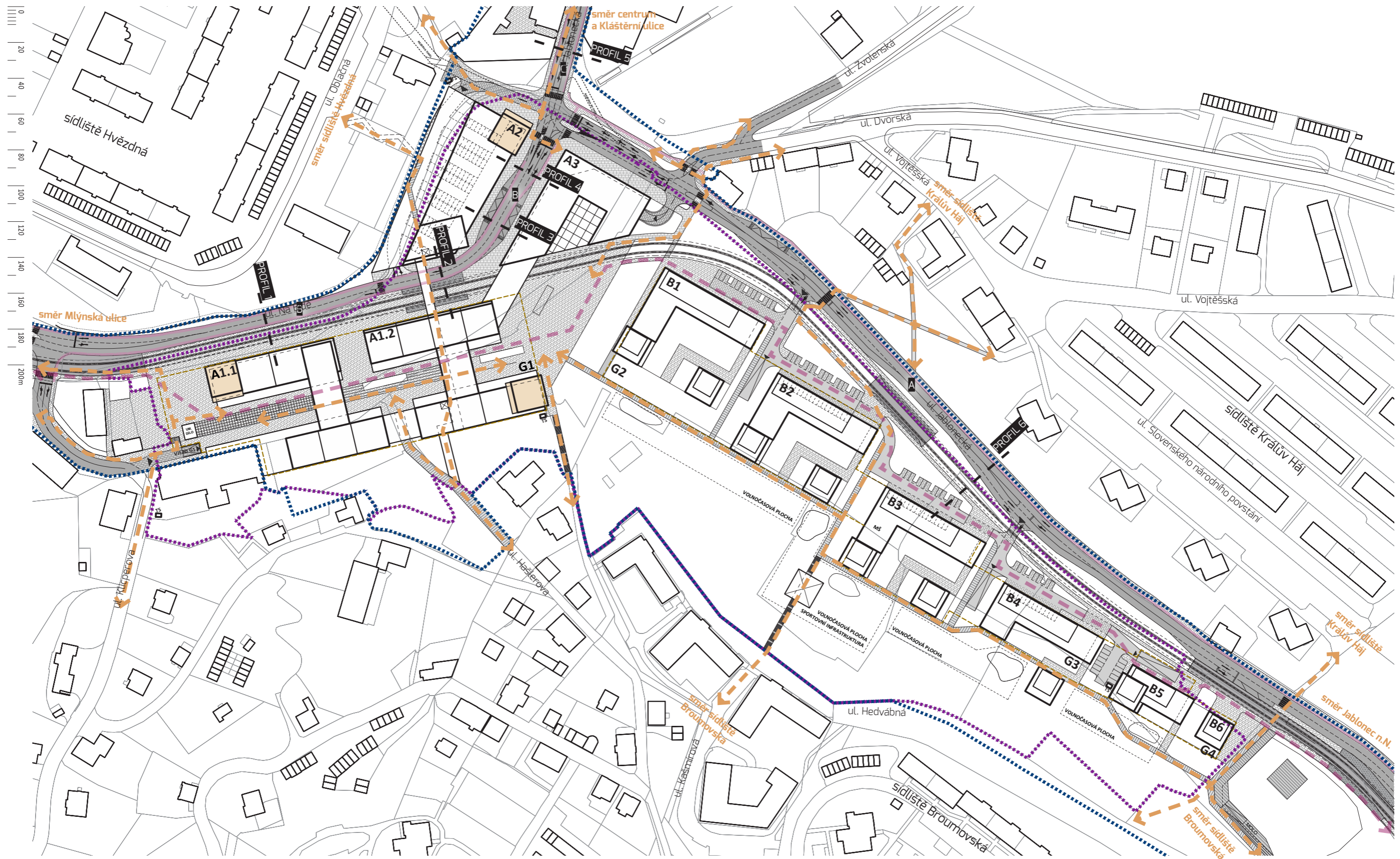
51 SITUACE HLAVNÍ VČETNĚ REGULACÍ



LEGENDA

- - - - TRAM tramvajová zastávka
- - - - BUS autobusová zastávka
- - - - PX - YPS parkovací stání
- - - - podzemní garážové parkovací stání
- - - - cyklo doprava - schéma
- - - - docházková vzdálenost MHD (250 m)
- - - - doprava řízená světelně signalizačním zařízením
- ← vjezd/výjezd z garáží
- - - - hranice řešeného území dle zadání ús
- - - - řešené území ve vlastnictví investora

52 SITUACE DOPRAVA



LEGENDA

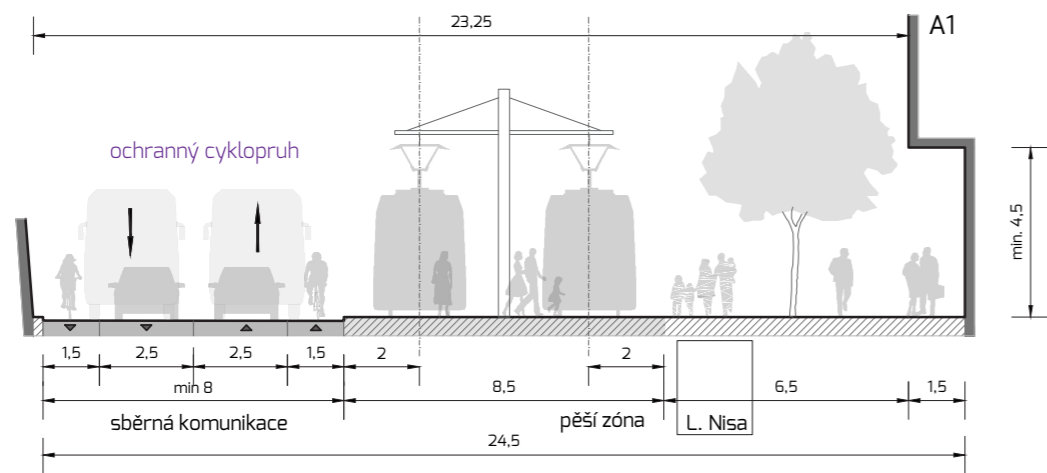
- cyklopruhy a koridory v rámci sběrné komunikace
- cyklooprava v rámci zklidněných komunikací
- pěší propojení

- A** vyhrazený jízdní pruh pro cyklisty (V 14 + IP 20a)
- B** (ochranný) jízdní pruh pro cyklisty (V 14)
- C** piktogramový koridor pro cyklisty (V 20)

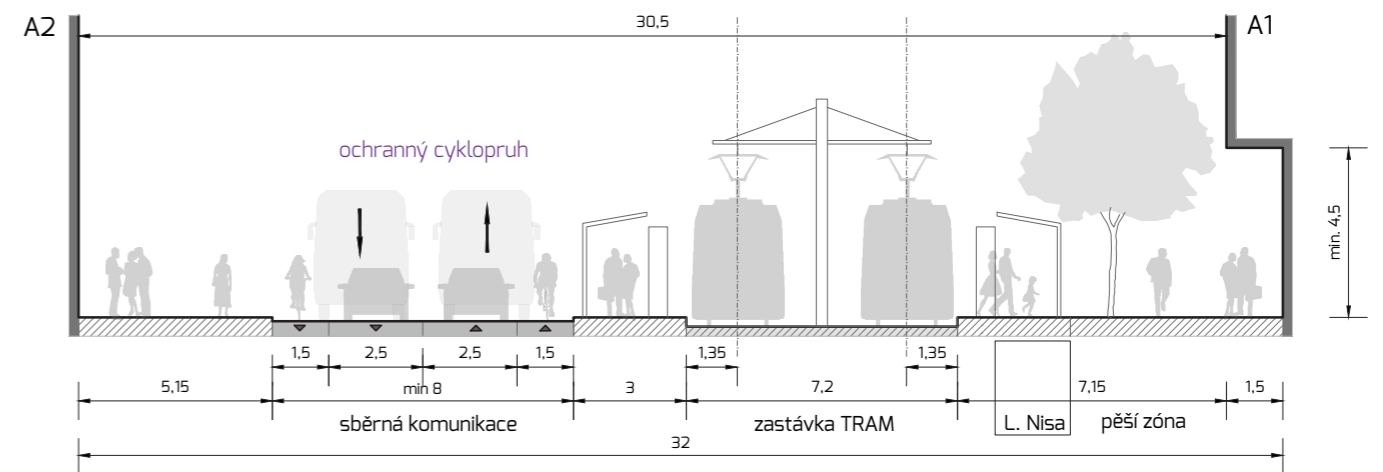
- ⋯⋯⋯ hranice řešeného území dle zadání ús
- ⋯⋯⋯ řešené území ve vlastnictví investora

53 SITUACE PĚŠÍ + CYKLO

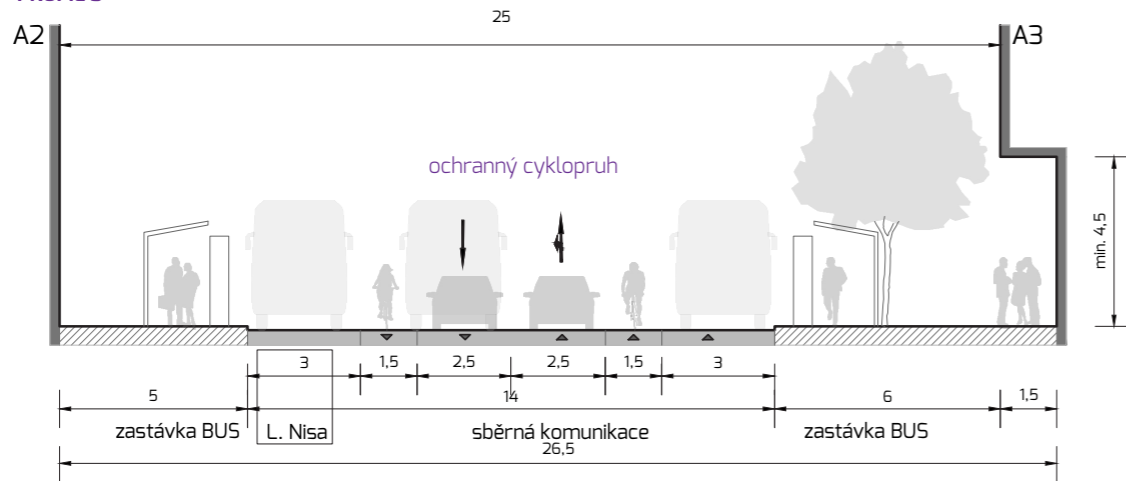
PROFIL 1



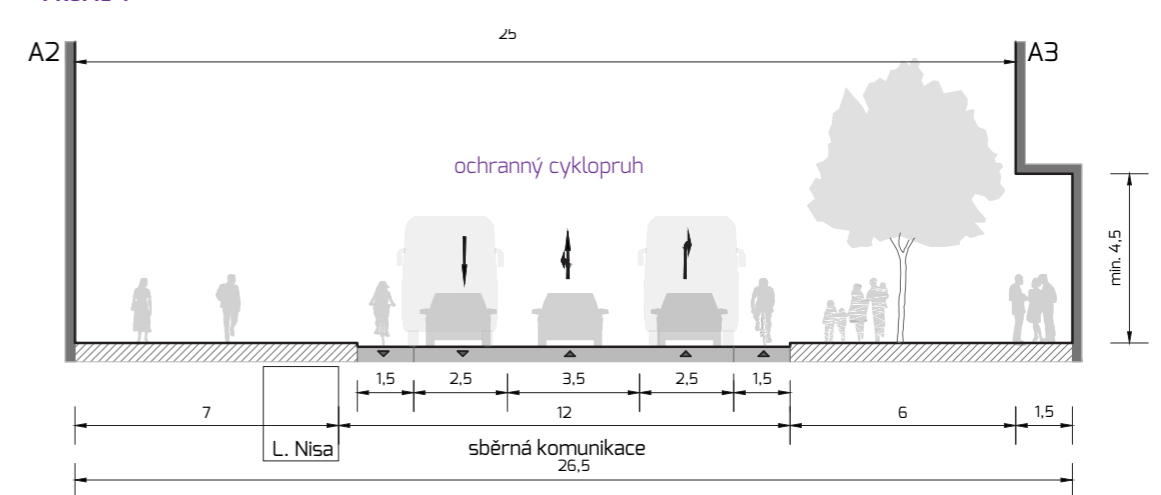
PROFIL 2



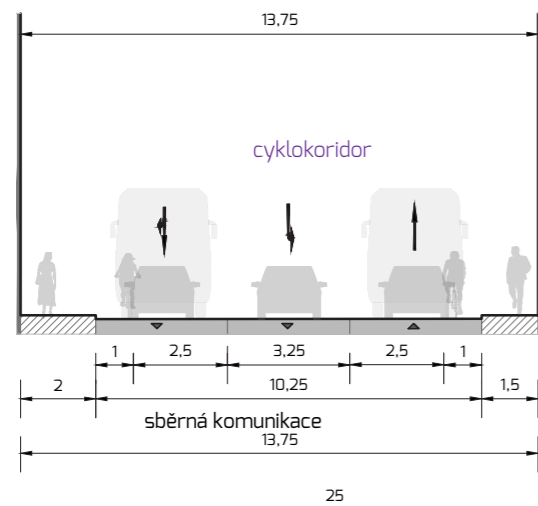
PROFIL 3



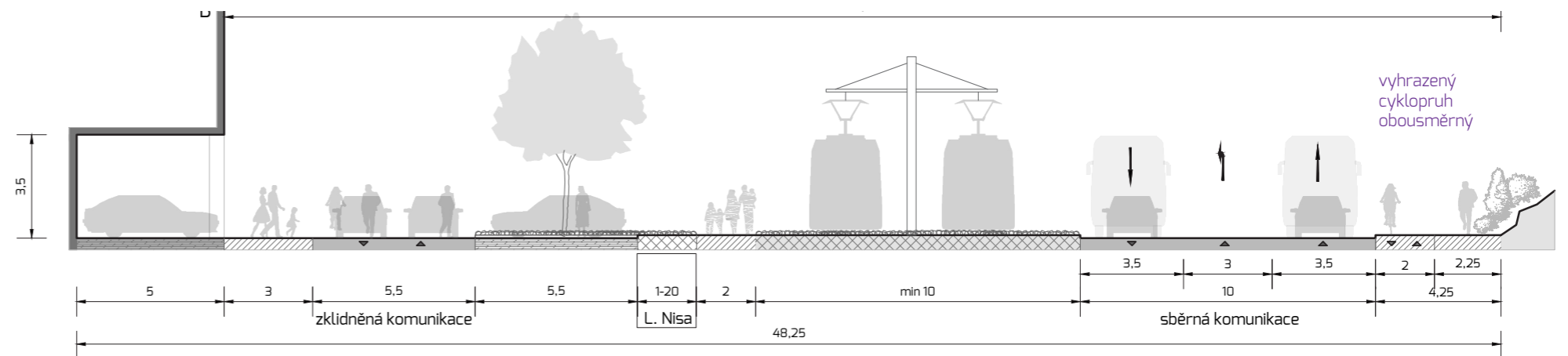
PROFIL 4

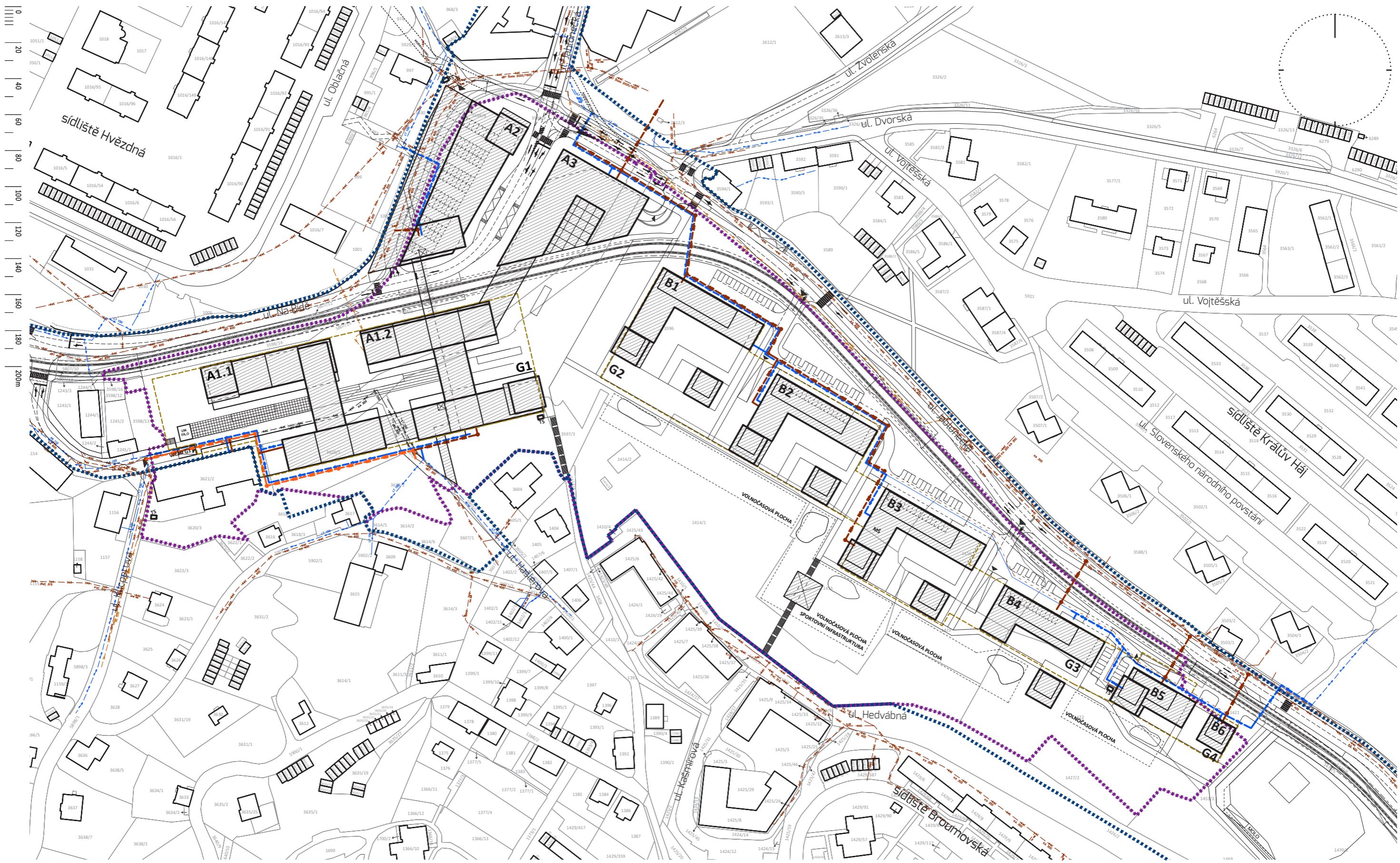


PROFIL 5



PROFIL 6





LEGENDA STÁVAJÍCÍCH IS

- >>> kanalizace jednotná
- >>> kanalizace dešťová
- >>> vodovod

LEGENDA STÁVAJÍCÍCH IS RUŠENÝCH

- - ->>> kanalizace splašková
- - ->>> vodovod

LEGENDA NAVRHOVANÝCH IS + PŘÍPOJKY

- >>> kanalizace splašková
- - ->>> kanalizace dešťová/(přes lapol)
- >>> vodovodní řád

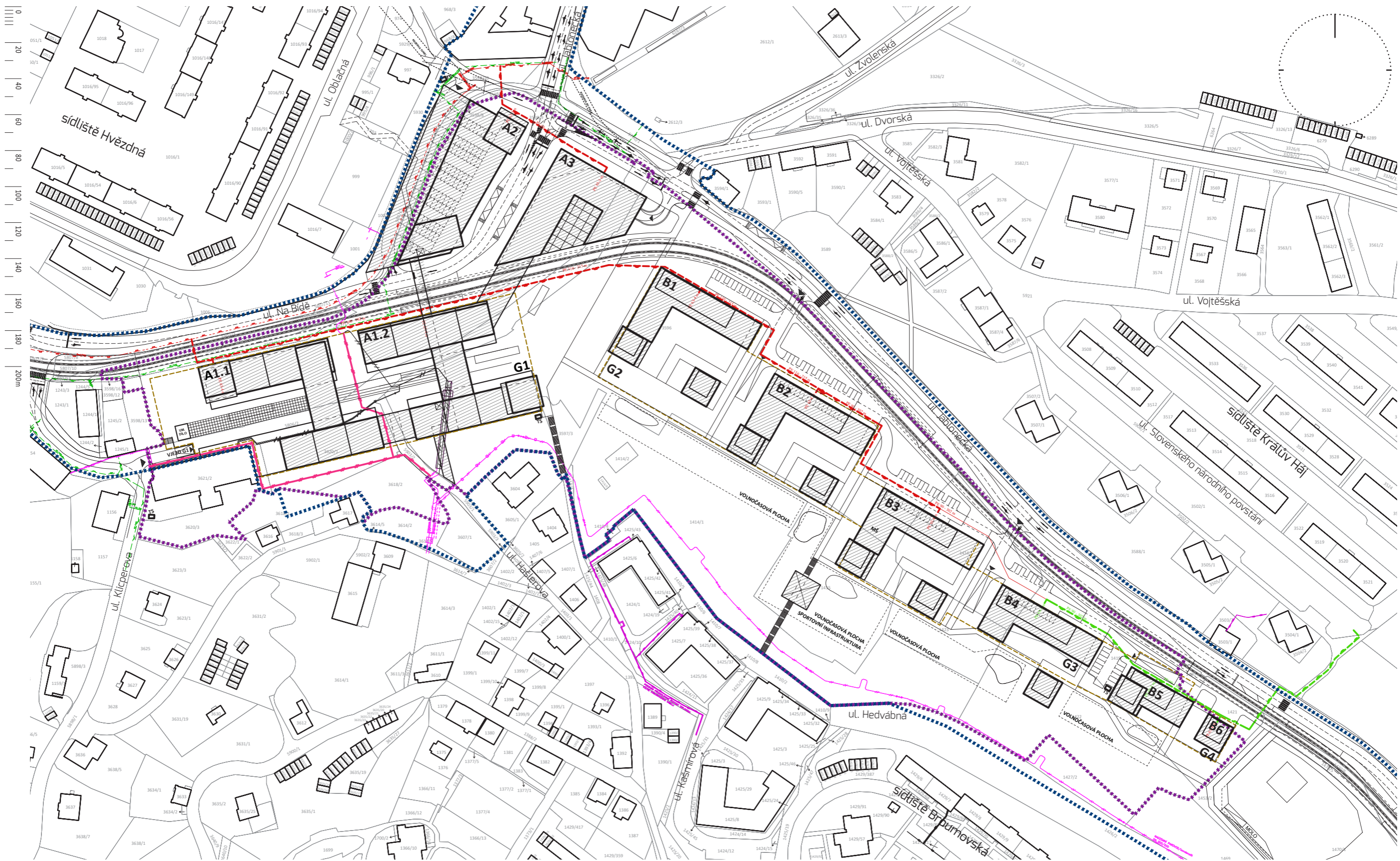
LEGENDA NAVRHOVANÝCH IS - PŘELOŽKY

- - ->>> kanalizace splašková

LEGENDA

- - - - - hranice řešeného území dle zadání ús
- - - - - řešené území ve vlastnictví investora

55 SITUACE INŽENÝRSKÉ SÍTĚ - VODA, KANALIZACE



LEGENDA STÁVAJÍCÍCH IS

- plynovod NTL
- plynovod STL
- parovod nadzemní
- parovod podzemní

LEGENDA STÁVAJÍCÍCH IS

- teplovod podzemní
- sekundární síť- topný kabel

LEGENDA NAVRHOVANÝCH IS + PŘÍPOJKY

- plynovod NTL
- plynovod STL

LEGENDA NAVRHOVANÝCH IS - PŘELOŽKY

- parovod
- LEGENDA STÁVAJÍCÍCH IS RUŠENÝCH
- parovod

LEGENDA

- hranice řešeného území dle zadání ús
- řešené území ve vlastnictví investora

56 SITUACE INŽENÝRSKÉ SÍTĚ - TEPOVOD, PLYN



LEGENDA STÁVAJÍCÍCH IS

- elektro NN
- elektro VN
- - - sdělovací vedení nadzemní (informační)
- - - sdělovací vedení podzemní (informační)

LEGENDA STÁVAJÍCÍCH IS RUŠENÝCH

- x - - - x - - - elektro NN
- x - - - x - - - elektro VN
- x - - - x - - - elektro VO
- x - - - x - - - sdělovací vedení

LEGENDA NAVRHOVANÝCH IS + PŘÍPOJKY

- TS trafostanice

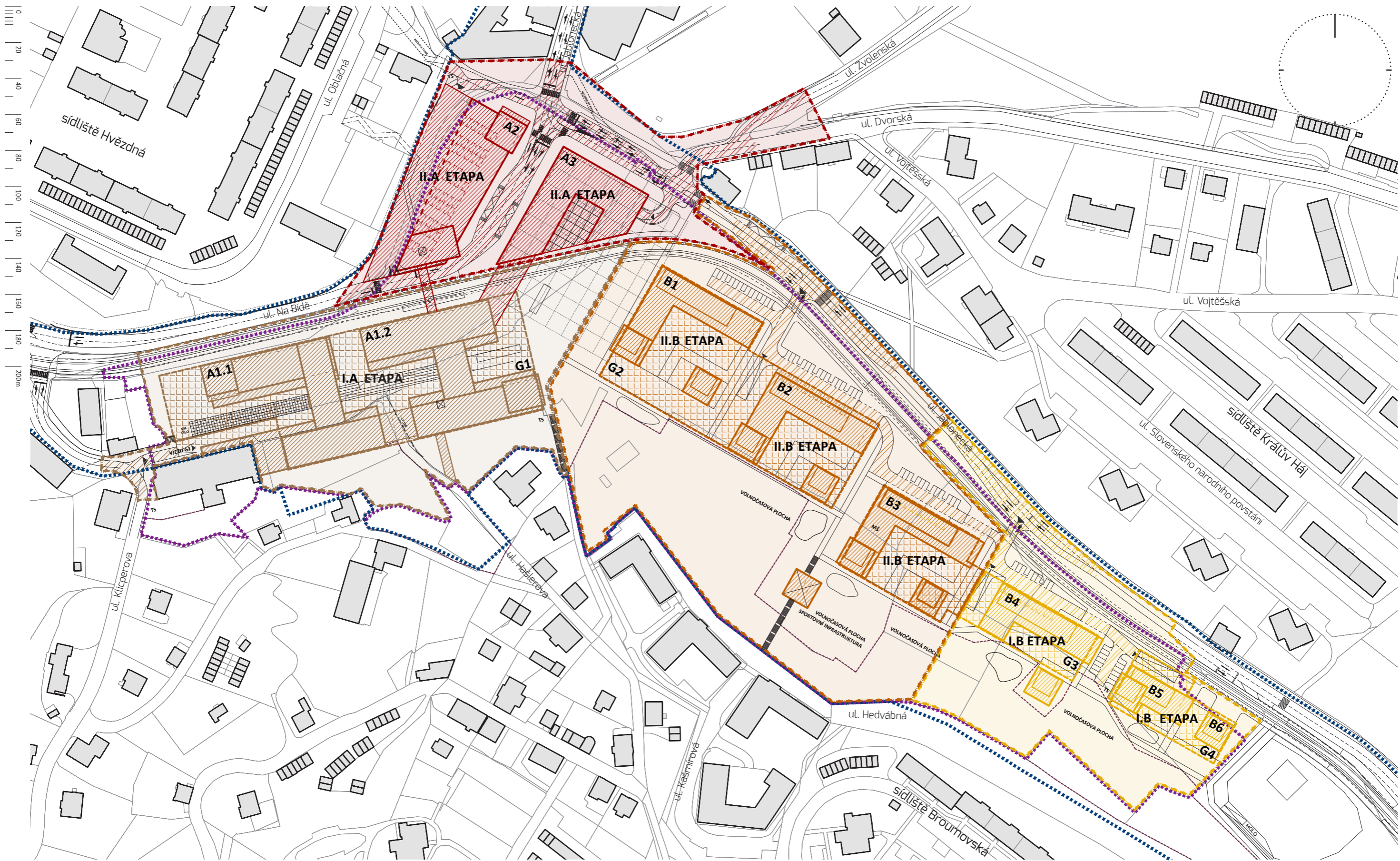
LEGENDA NAVRHOVANÝCH IS + PŘELOŽKY

- elektro VN

LEGENDA

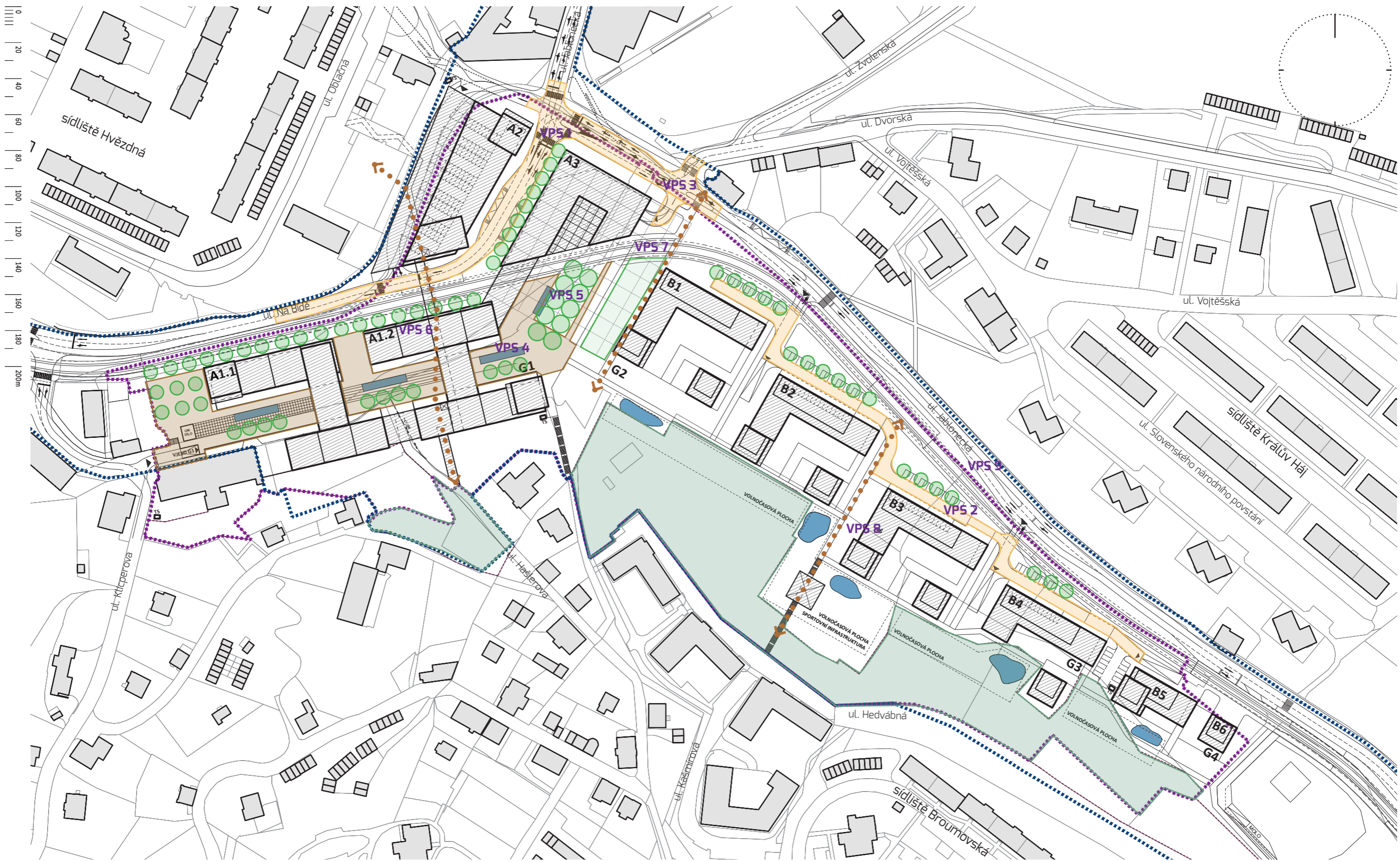
- - - - - hranice řešeného území dle zadání ús
- - - - - řešené území ve vlastnictví investora

57 SITUACE INŽENÝRSKÉ SÍTĚ - ELEKTRO



	zástavba stávající/navrhovaná		etapa I.B		nadzemní objekty - etapa I.B		podzemní objekty - etapa I.B		komunikace - etapa I.B
	hranice řešeného území dle zadání ÚS		etapa II.B		nadzemní objekty - etapa II.B		podzemní objekty - etapa II.B		komunikace - etapa II.B
	řešené území ve vlastnictví investora		etapa I.A		nadzemní objekty - etapa I.A		podzemní objekty - etapa I.A		komunikace - etapa I.A
			etapa II.A		nadzemní objekty - etapa II.A				komunikace - etapa II.A

58 SITUACE ETAPIZACE



VPS - veřejně prospěšné stavby

- navrhované komunikace
- veřejná prostranství
- pěší propojení

VPO - veřejně prospěšná opatření

- navrhované vodní plochy
- navrhované zelené plochy
- stávající významné zelené plochy

- navrhovaná zeleň - solitéry

- zástavba stávající/navrhovaná

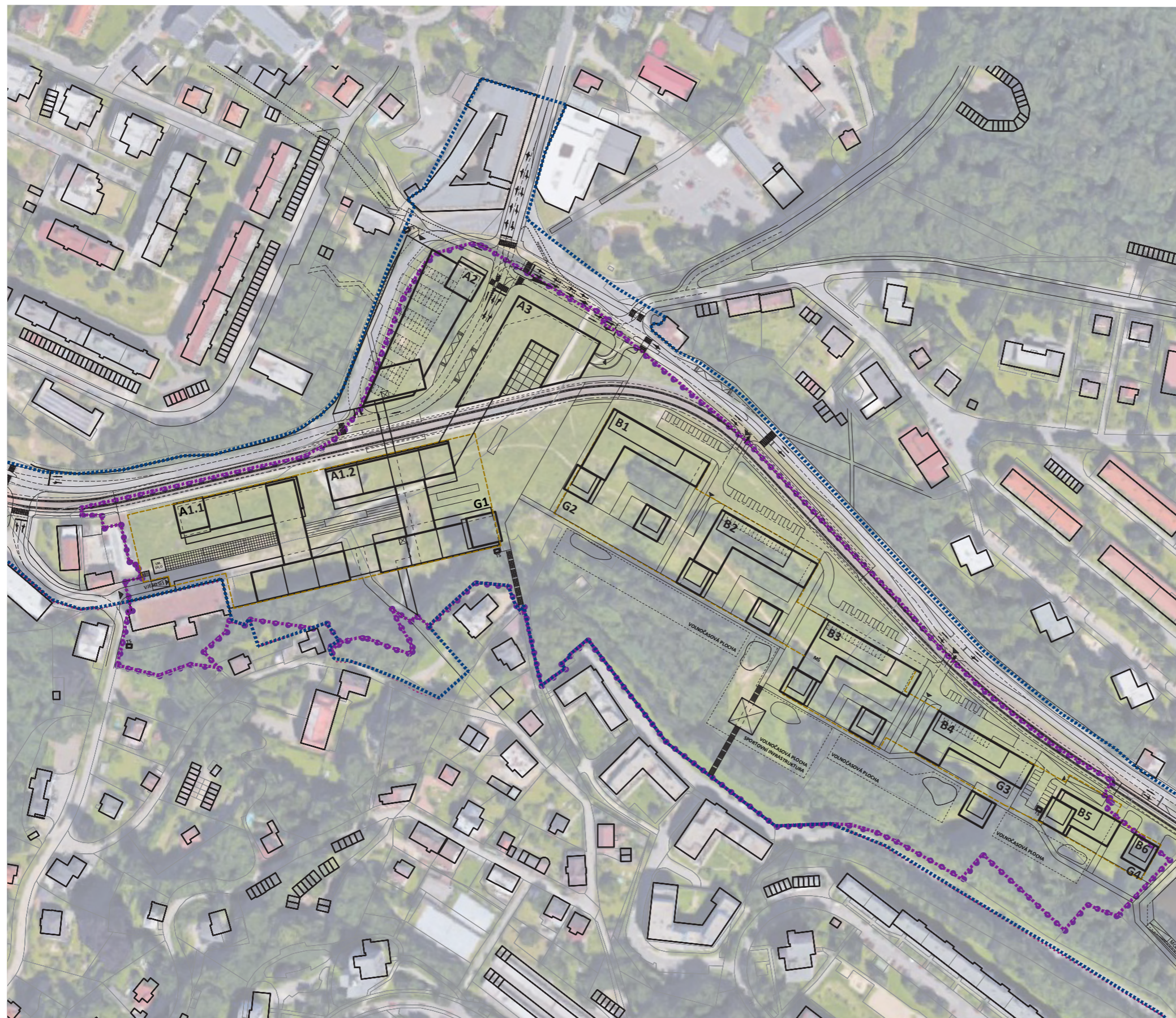
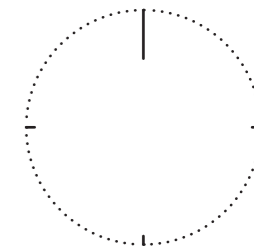
- hranice řešeného území dle zadání ÚS
- řešené území ve vlastnictví investora

## 59 SITUACE VPS A VPO



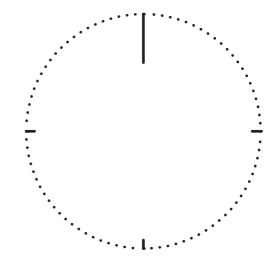
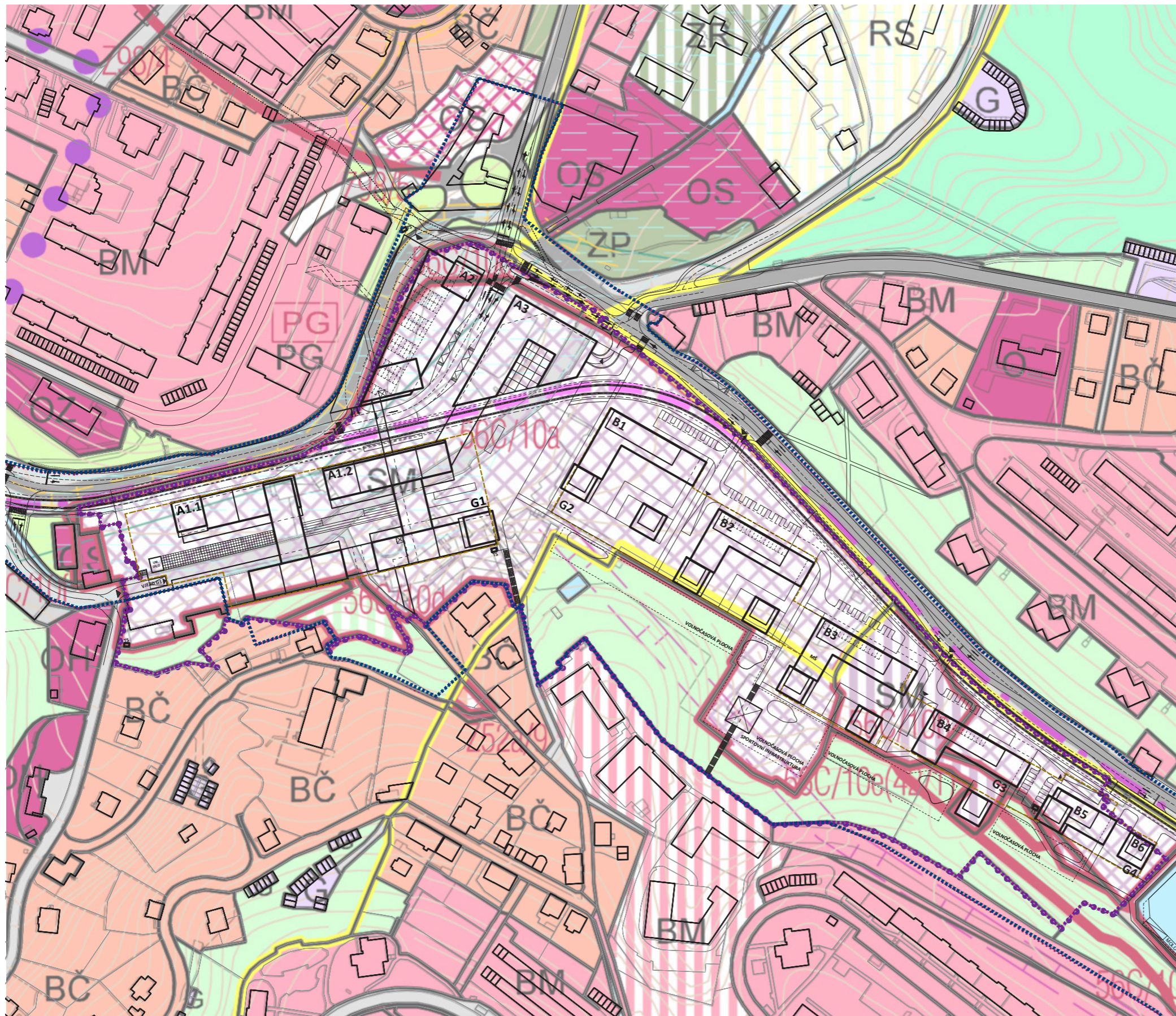
- |  |                                       |  |                         |  |                                |  |                                       |
|--|---------------------------------------|--|-------------------------|--|--------------------------------|--|---------------------------------------|
|  | komunikace - asfaltový povrch         |  | chodníky - dlažba       |  | zelené plochy - sídelní        |  | hranice řešeného území dle zadání ÚS  |
|  | tramvajový pás - zpevněný povrch      |  | pěší cesty - nezpevněné |  | zelené plochy - soukromé       |  | řešené území ve vlastnictví investora |
|  | komunikace - dlažba/asfalt (Tempo 30) |  | vodní plochy - stav     |  | zelené plochy - veřejné dle ÚP |  |                                       |

60 SITUACE POVRCHY

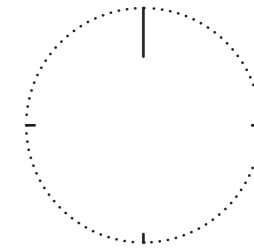
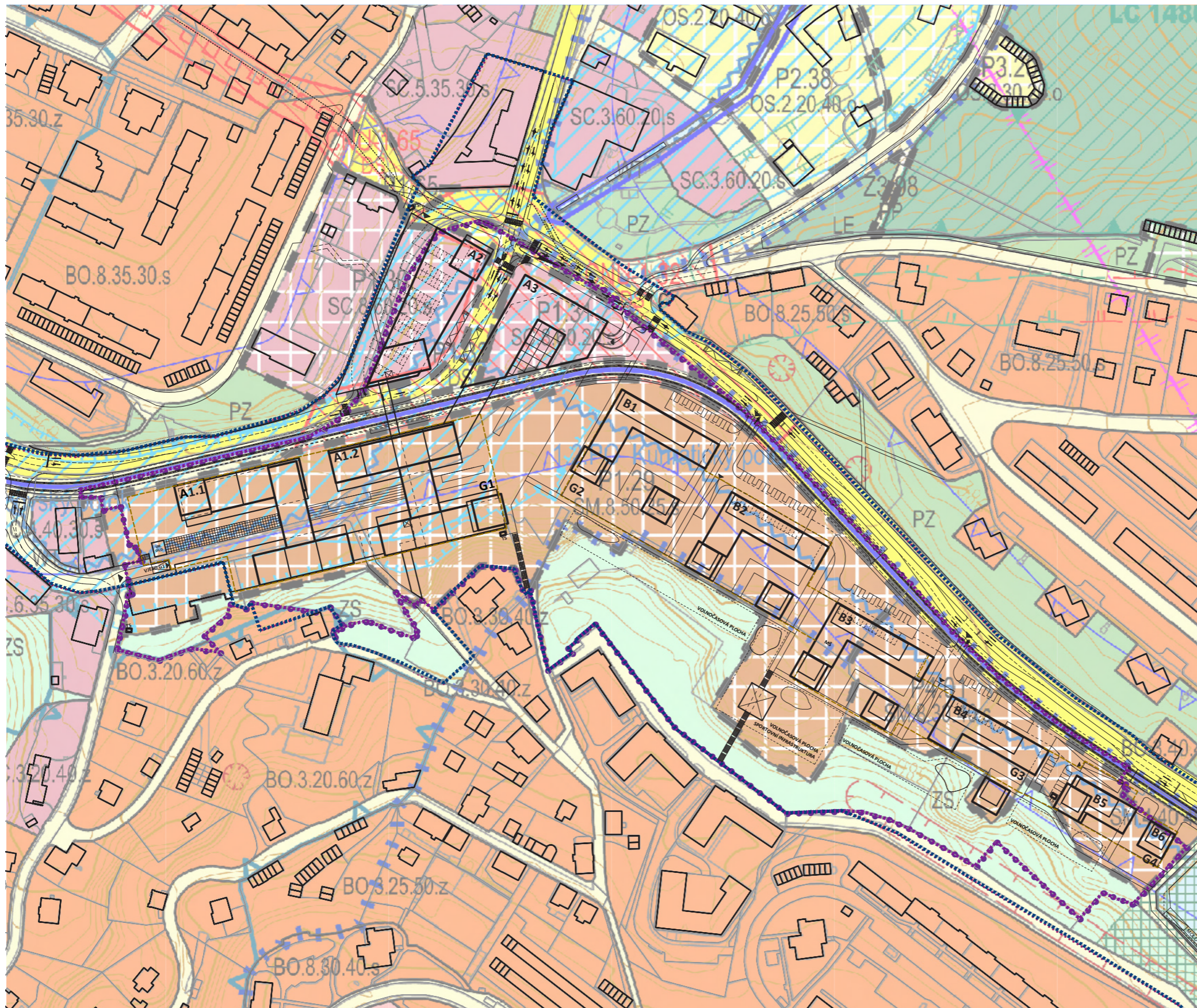


- ..... hranice řešeného území dle zadání ÚS
- ..... řešené území ve vlastnictví investora

## 61 ZÁKRES DO ORTOFOTOMAPY

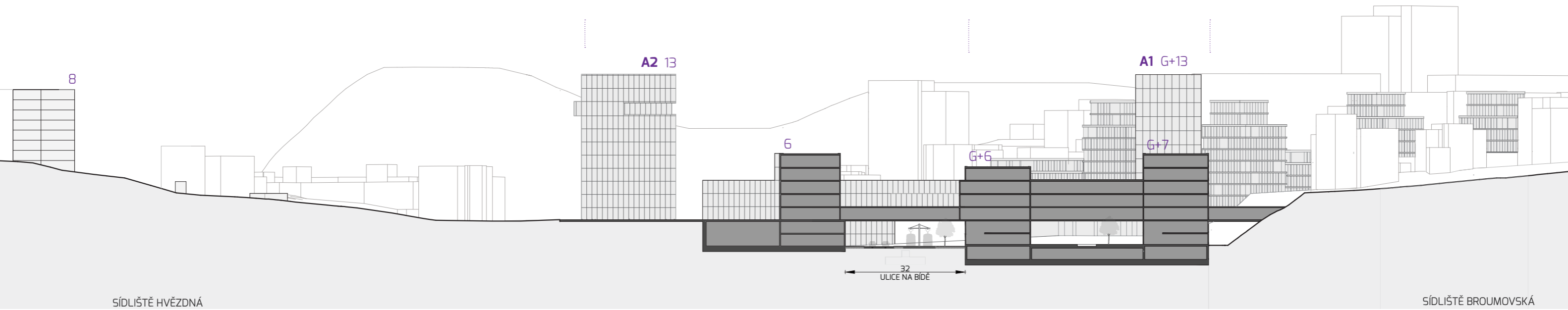


- VYMEZENÍ ÚZEMÍ**
- ..... hranice řešeného území dle zadání ÚS
  - ..... řešené území ve vlastnictví investora
- STAV/PLOCHY STABILIZOVANÉ**
- BM- plochy městského bydlení
  - O, OS, OH, OZ - plochy veřej. vybavenosti
  - BČ-plochy bydlení čistého
  - G-plochy pro dopravu
  - ZP-plochy urbanizované zeleně
  - ostatní městská zeleň
  - SM-smíšené území městské
  - OS-plochy veřejné vybavenosti
  - BM-plochy bydlení městského
  - Z-plocha urbanizované zeleně
  - SM - smíšené městské plochy
  - OS-plochy veřejné vybavenosti

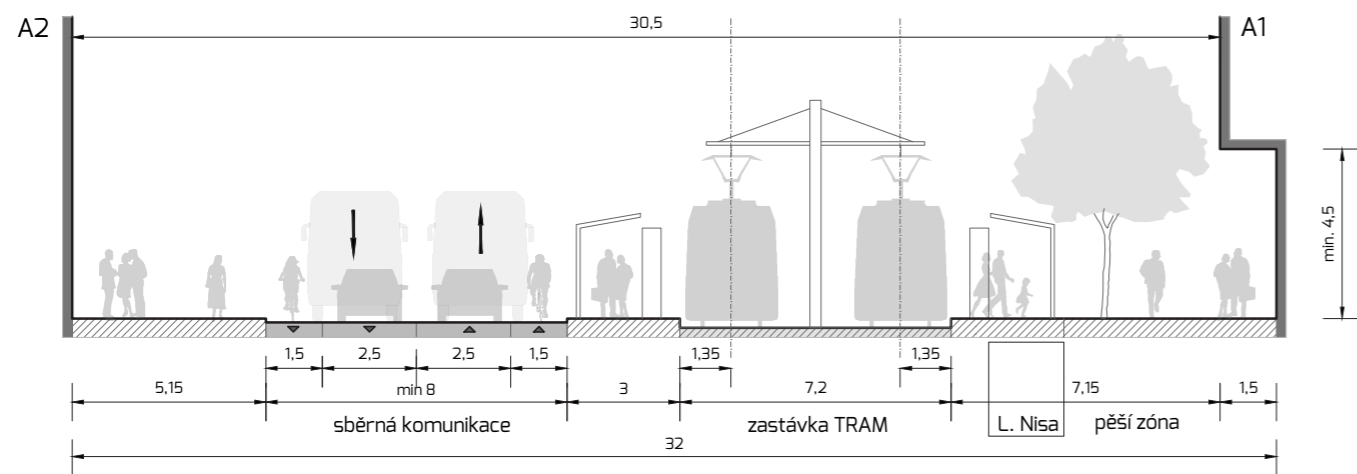


- VYMEZENÍ ÚZEMÍ**
- ..... hranice řešeného území dle zadání ÚS
  - ..... řešené území ve vlastnictví investora
- STAV/PLOCHY STABILIZOVANÉ**
- A-plochy smíšených aktivit
  - B-plochy bydlení
  - O-plochy občanského vybavení
  - C-plochy smíšené centrální
  - N-plochy přírodní lesní
  - Z-plochy sídelní zeleně
  - V-plochy vodní a vodohospodářské
  - M-plochy dopravní infrastruktury
- NÁVRH PLOCH ZMĚN PŘESTAVBY**
- A-plochy smíšených aktivit
  - C-plochy smíšené centrální
  - M-plochy dopravní infrastruktury
  - S-plochy občanského vybavení (sportu)

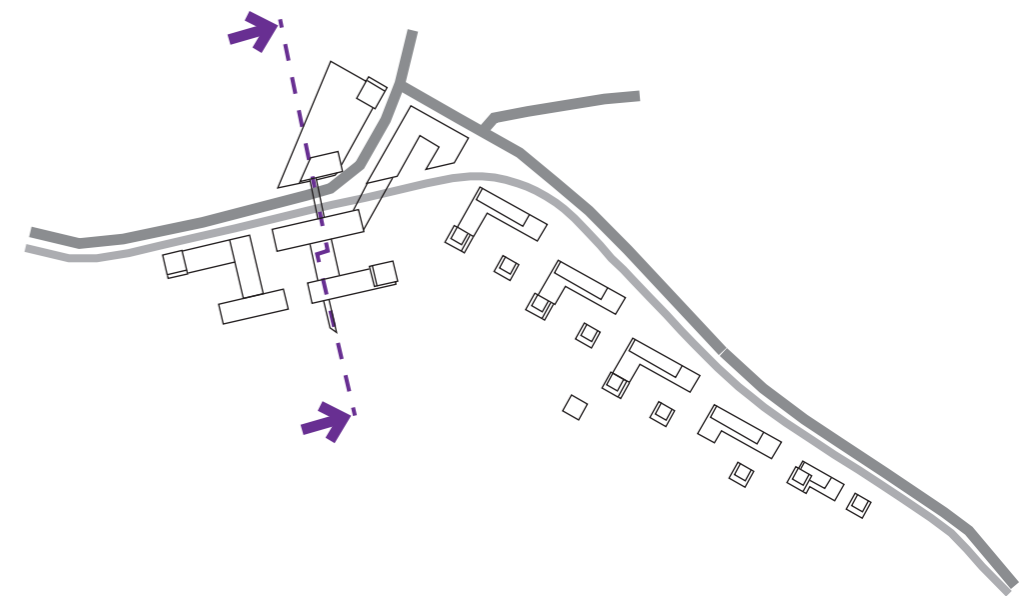
## ZÓNA A



### PROFIL ULICE NA BÍDĚ



### ORIENTAČNÍ SCHÉMA ÚZEMÍ

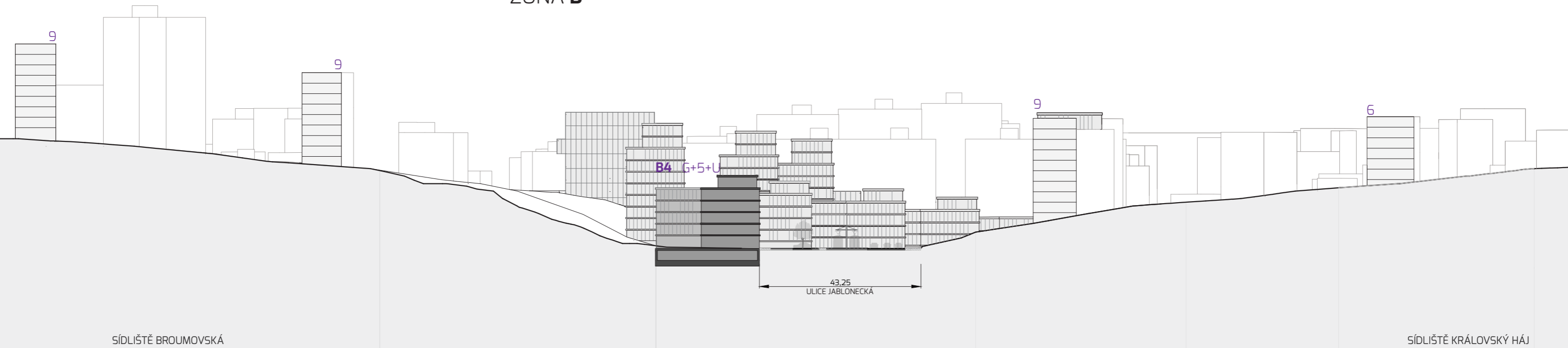


### LEGENDA

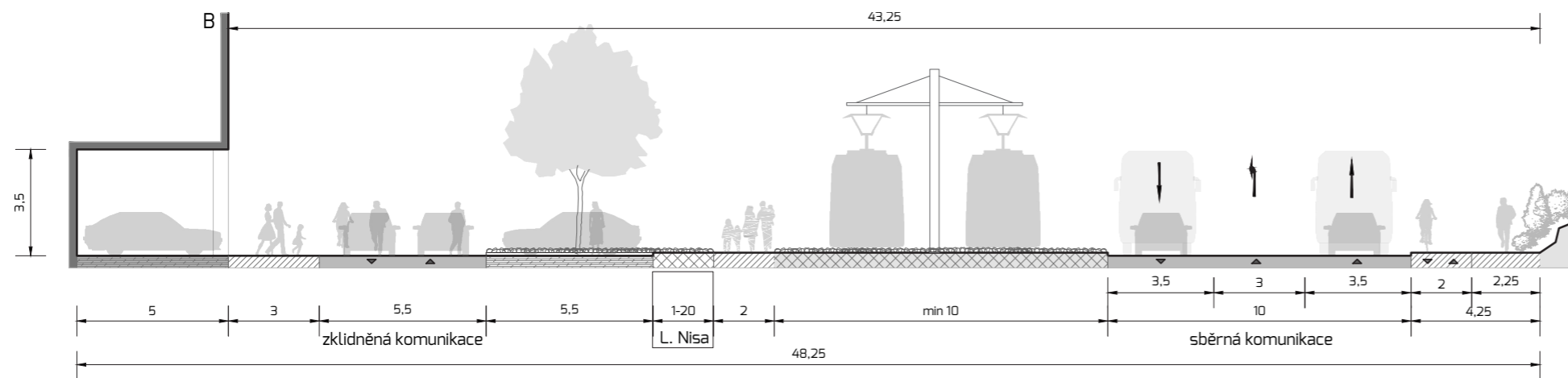
- U ustoupilé podlaží
- G podzemní garáže
- B bytový dům

### 64 PŘÍČNÝ ŘEZ B

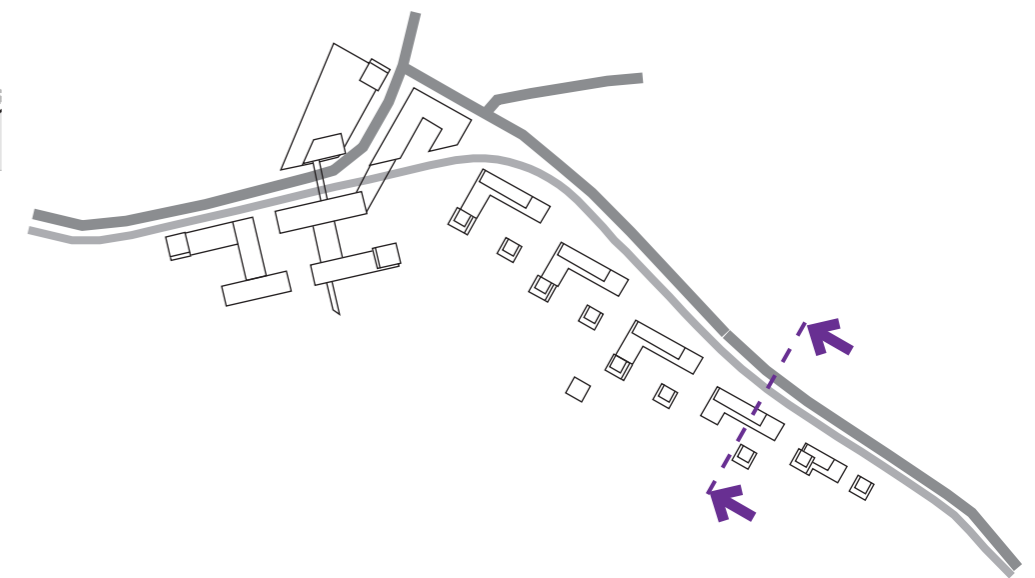
## ZÓNA B



### PROFIL ULICE JABLONECKÁ



### ORIENTAČNÍ SCHÉMA ÚZEMÍ

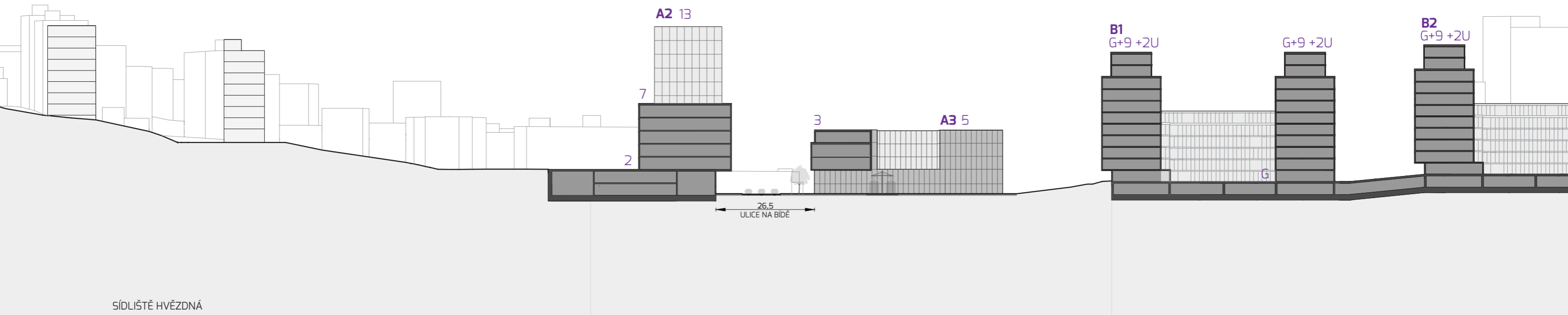


### LEGENDA

- G podzemní garáže
- B bytový dům

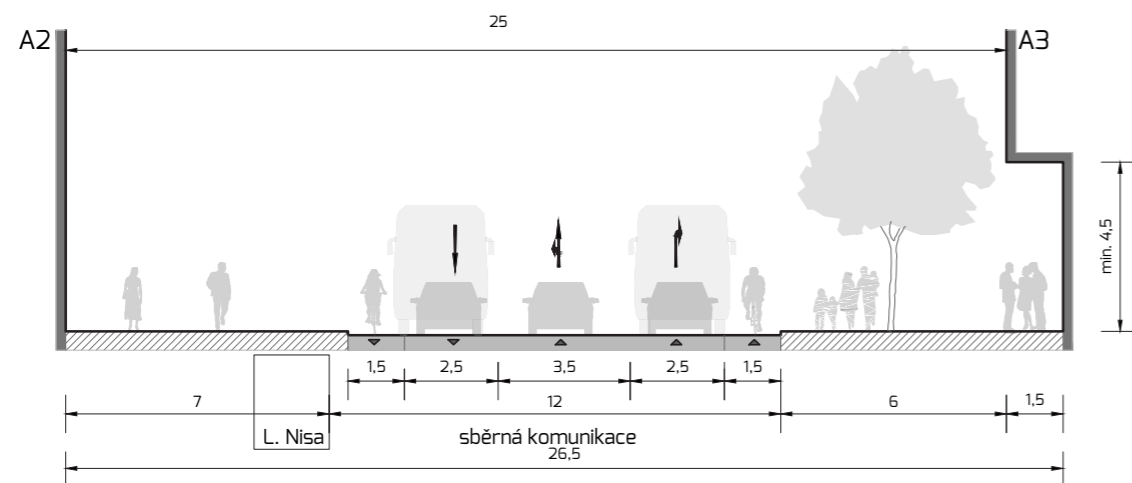
### 65 PŘÍČNÝ ŘEZ A

## ZÓNA A



SÍDLIŠTĚ HVĚZDNÁ

### PROFIL ULICE NA BÍDĚ

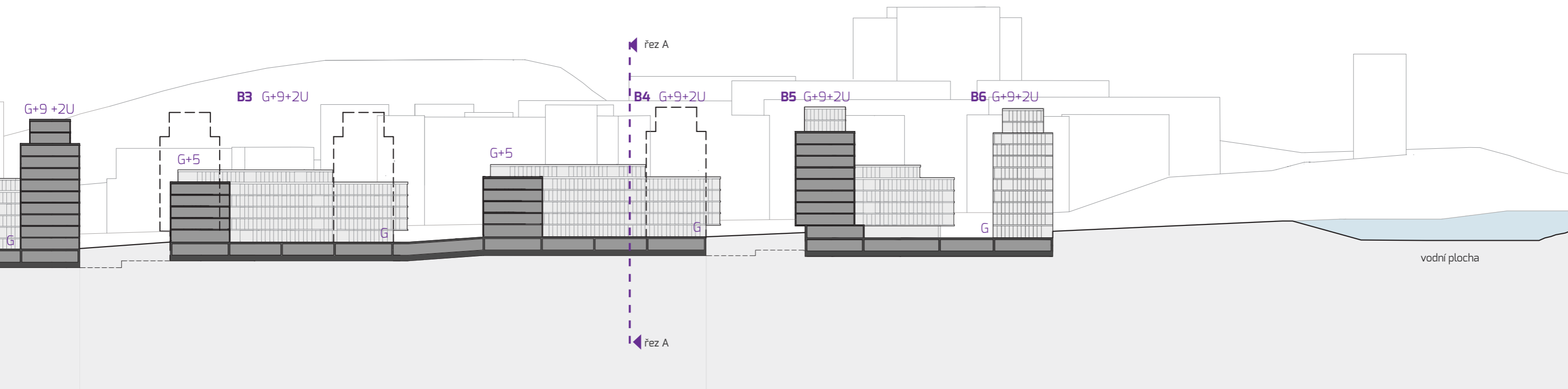


### LEGENDA

- U ustoupilé podlaží
- G podzemní garáže
- B bytový dům

## 66 PODÉLNÝ ŘEZ

# ZÓNA B

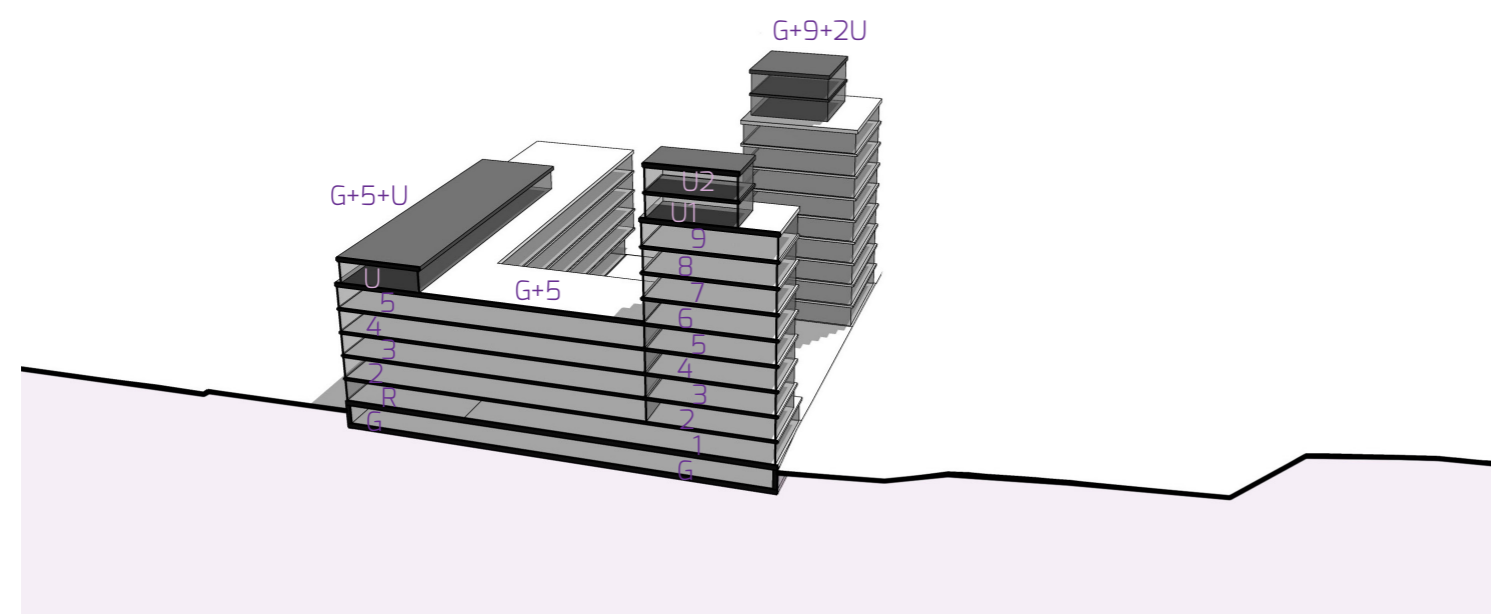


## ORIENTAČNÍ SCHÉMA ÚZEMÍ

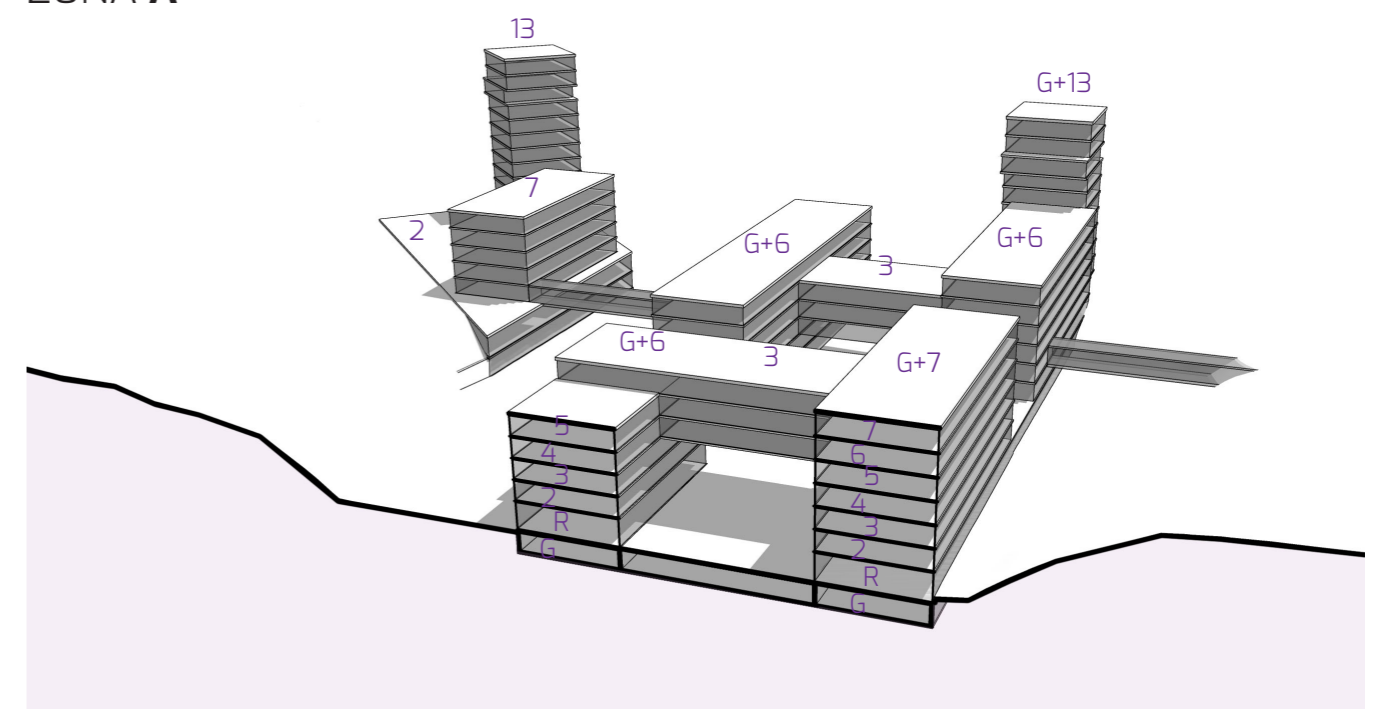


## 67 PODÉLNÝ ŘEZ

## ZÓNA B



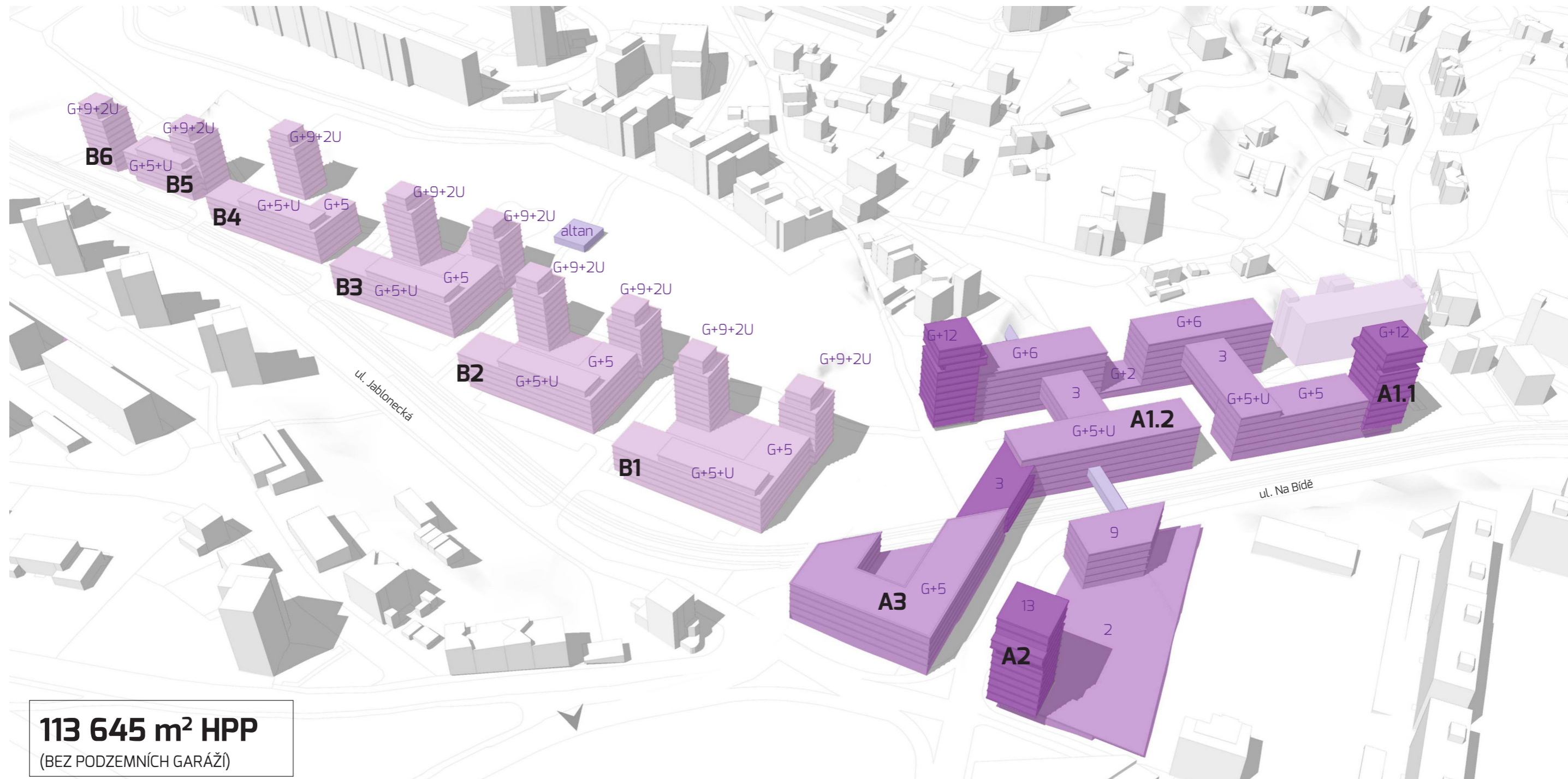
## ZÓNA A



## LEGENDA

- U ustoupné podlaží
- G podzemní garáže
- R retail

## 68 PODLAŽNOST OBJEKTŮ



**113 645 m<sup>2</sup> HPP**

(BEZ PODZEMNÍCH GARÁŽÍ)

## LEGENDA

- bytový dům
- polyfunkční objekt
- občanská vybavenost
- blaupunkt

## HPP dle funkcí

BYDLENÍ	88 820 m <sup>2</sup> HPP
ADMINISTRATIVA	11 240 m <sup>2</sup> HPP
RETAIL, OBČANSKÝ VYBAVENOST	8 215 m <sup>2</sup> HPP
PARKOVACÍ PLOCHY NADZEMNÍ	4 370 m <sup>2</sup> HPP
<b>CELKEM</b>	<b>113 645 m<sup>2</sup> HPP</b>

## ZÓNA A

PODLAŽNÍ PLOCHY:		
OBJEKT A1	G+12	35 922 m <sup>2</sup> HPP
OBJEKT A2 (řešené území)	13	11 531 m <sup>2</sup> HPP
OBJEKT A3	G+5	12 240 m <sup>2</sup> HPP
<b>CELKEM</b>		<b>59 693 m<sup>2</sup> HPP</b>
ZASTAVĚNÁ PLOCHA ZÓNA A		13 400 m <sup>2</sup>
CELKOVÁ PLOCHA POZEMKU		
ZASTAVITELNÁ PLOCHA		88 540 m <sup>2</sup>
NEZASTAVITELNÁ PLOCHA		69 140 m <sup>2</sup>
		19 400 m <sup>2</sup>

## ZÓNA B

PODLAŽNÍ PLOCHY:		
OBJEKT B1	G+9+2U	12 457 m <sup>2</sup> HPP
OBJEKT B2	G+9+2U	12 092 m <sup>2</sup> HPP
OBJEKT B3	G+9+2U	12 092 m <sup>2</sup> HPP
OBJEKT B4	G+9+2U	9 049 m <sup>2</sup> HPP
OBJEKT B5	G+9+2U	5 718 m <sup>2</sup> HPP
OBJEKT B6	G+9+2U	2 544 m <sup>2</sup> HPP
ALTAN		256 m <sup>2</sup> HPP
<b>CELKEM</b>		<b>54 208 m<sup>2</sup> HPP</b>
ZASTAVĚNÁ PLOCHA ZÓNA B		8 470 m <sup>2</sup>

## 69 KAPACITY NÁVRHU



70 VIZUALIZACE







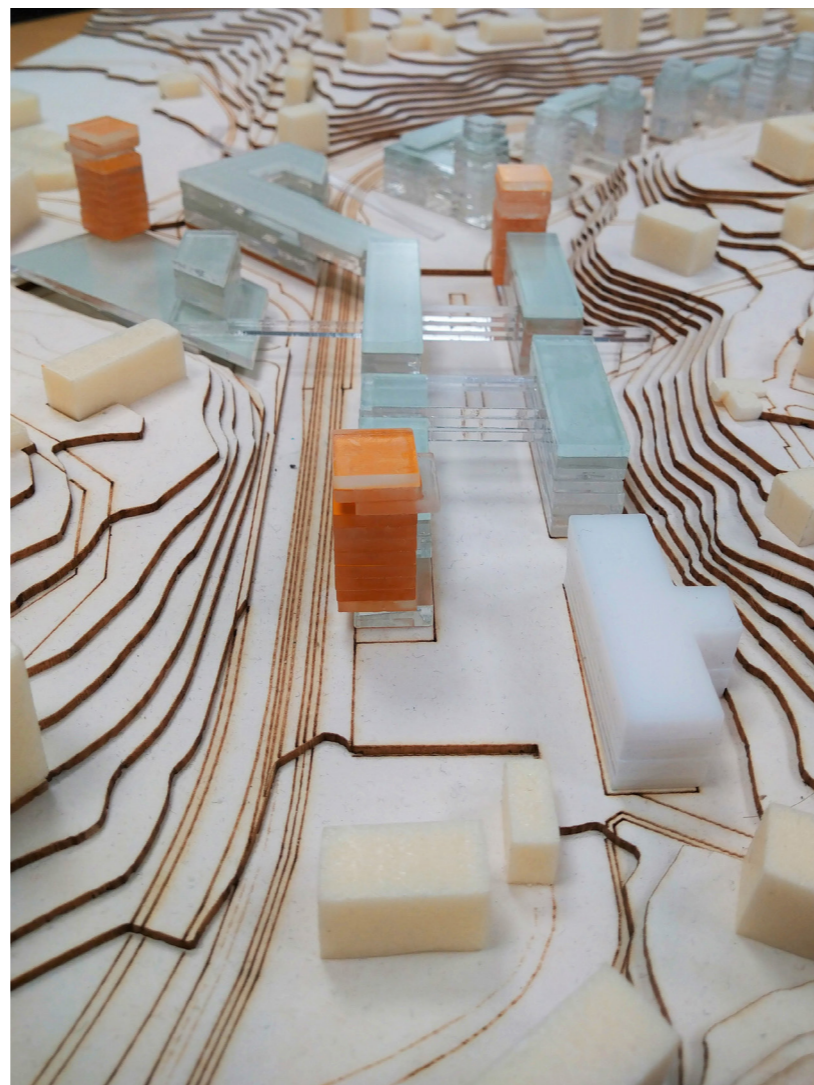
lokality B



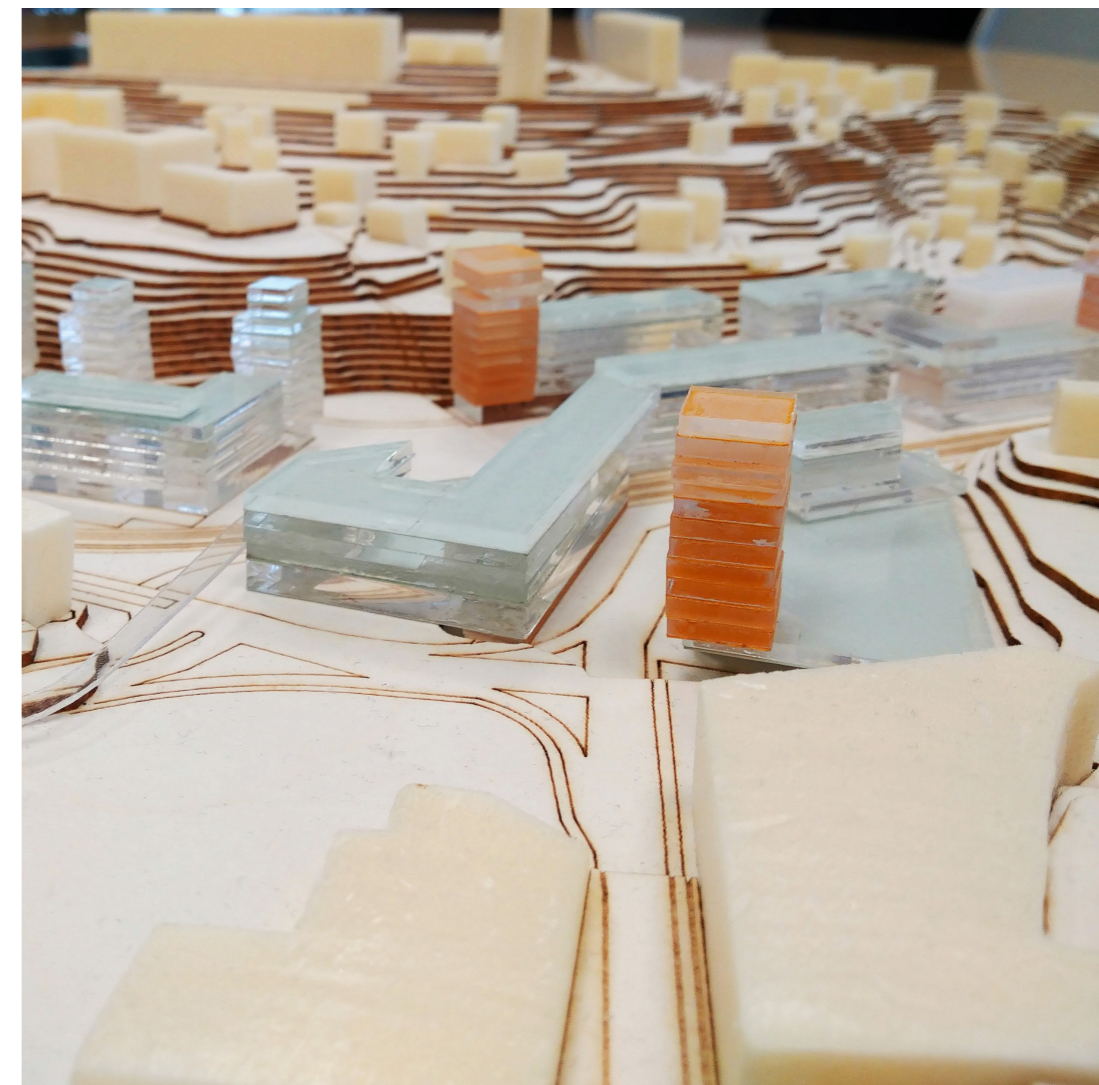
lokality A



celkový model



lokality A - přístupnost



lokality A - B



**DOMYJINAK** architekti + inženýři  
Zelená 1083/17, 160 00 Praha 6

kancelar@domyjinak.cz  
+420 773 639 334

[www.domyjinak.cz](http://www.domyjinak.cz)

studii vedli ...

*doc. Ing. arch. Petr Šikola, Ph.D.*

*doc. Ing. arch. Václav Dvořák, CSc.*

*Ing. arch. Kristýna Plzánková*

zpracovali ...

*Ing. arch. Eva Bouchnerová*

*Ing. arch. Michaela Novotná*

*Ing. arch. Aneta Strouhalová*

*Ing. arch. Klára Seemannová*

vizualizoval a grafický design vytvořil

*Jiří Mezera*