



STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC

Poznámka: Zveřejněna je pouze upravená verze dokumentu z důvodu dodržení přiměřenosti rozsahu zveřejňovaných osobních údajů podle nařízení Evropského parlamentu a rady (EU) 2016/679, o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů a aplikačních zákonů ČR).

Nejsou dotčena práva podle § 16 odst. 2 písm. e) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) oprávněných osob uvedených v § 16 a § 17 téhož zákona.

3. zasedání zastupitelstva města: 26. 3. 2026

Bod pořadu jednání: 20

Předložení návrhu územní studie ÚS39 Horní Růžodol – U Nádraží k projednání

Stručný obsah: Pořizovatel předkládá v souladu s § 68 odst. 4 stavebního zákona zastupitelstvu města k projednání návrh územní studie "ÚS39 Horní Růžodol – U Nádraží". Pořizovatel upozorňuje, že neprojedná-li zastupitelstvo návrh územní studie ve lhůtě 90 dnů ode dne jeho předložení zastupitelstvu pořizovatelem, platí, v souladu s § 68 odst. 4 stavebního zákona, že s návrhem souhlasí. Pokud zastupitelstvo v zákonem stanovené lhůtě návrh územní studie projedná, doručí výsledek projednání bezodkladně pořizovateli.

MML, Odbor územního plánování

Zpracoval: Pavlišťová Lucie, Ing. - pracovník odboru územního plánování

Schválil: Kolomazník Petr, Ing., vedoucí odboru územního plánování

Projednáno: RM 6 - 17. 3. 2026

**Projednat ve
výboru ZM:** Výbor pro plánování území a dopravu

Předkládá: Lenert Adam, MBA v. r., náměstek primátora pro územní plánování, majetek a sport

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města po projednání

souhlasí

s návrhem územní studie "ÚS39 Horní Růžodol – U Nádraží" dle přílohy č. 1

ukládá

informovat pořizovatele o výsledku jednání zastupitelstva ve věci územní studie "ÚS39 Horní Růžodol – U Nádraží"

P: Lenert Adam, MBA, náměstek primátora pro územní plánování, majetek a sport

T: 31. 3. 2026

Důvodová zpráva:

Lokalita řešená územní studií se nachází v katastrálním území Horní Růžodol, mezi ulicí Krokova na severu a železniční tratí se stanicí Horní Růžodol na jihu. Rozloha řešeného území činí 1,8 ha.

Územní studie prověřuje zachování stávající struktury zástavby a možnost jejího dílčího doplnění. Území je urbanisticky stabilizované a nevykazuje významný rozvojový potenciál. Studie zahrnuje dva plánované záměry na p. č. 1126/13 a 1126/17, určené pro doplňkové stavby, drobné rozšíření stávajících areálů nebo jiné kompatibilní funkce. Vzhledem k absenci plánované rozsáhlejší výstavby zůstává hlavním úkolem lokality optimalizace současného využití.

Další stavební rozvoj je možný pouze na pozemcích p. č. 1126/13, 1126/3, 1126/2 a 1126/17 při splnění regulativů regulačního bloku. Stavby lze umisťovat v ploše vymezené regulační čarou ve vzdálenosti 5 m od hranice pozemku směrem do ulice Krokova a 2 m směrem k železničnímu koridoru.

Dopravní řešení lokality je stabilizované a vychází ze stávající infrastruktury zajišťující obsluhu průmyslových areálů. Dopravní zatížení v ulici Krokova, tvořené převážně nákladní dopravou, zůstane beze změny a vliv osobní dopravy je minimální. Plánované záměry na p. č. 1126/13 a 1126/17 nepředstavují významný zdroj dopravy, a jejich realizace proto nepovede k navýšení dopravní intenzity ani ke změnám dopravního systému lokality.

Územní studie je dostupná na webových stránkách města: <https://www.liberec.cz/uzemni-studie-liberec/us/US.39/>

Přílohy:

Příloha č. 1 - ÚS 39 Horní Růžodol - U Nádraží

Územní studie ÚS39

Horní Růžodol – U Nádraží

Dílčí část : **ÚZEMNÍ STUDIE – TEXTOVÁ ČÁST**
Objekt – název a adresa : Územní studie ÚS39, Horní Růžodol – U Nádraží
 k.ú. Horní Růžodol [682250]
Stupeň : **ÚZEMNÍ STUDIE**



ZPRACOVATEL:

Zpracovatel - název, adresa firmy : IKA Veselý & partneři, a.s., Jablonecká 7/22, 460 05 Liberec V - Kristiánov
 - vypracoval : Ing. Daniel Fadrhonc, Ing. arch. Jiří Bonzet
 - mobil : +420 775 382 443
 - e-mail : daniel.fadrhonc@ikavesely.cz
 - autorizovaná osoba : Ing. Daniel Fadrhonc, Autorizovaný inženýr ČKAIT – 0501348

INVESTOR:

Objednatel - název :
 - adresa :
 - tel. / GSM :



ČÍSLO VÝTISKU

1 2 3 4 5 6 7 8 9 0

Datum : 12/2025
 Číslo zakázky : 2501

OBSAH

A. NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE.....	3
B. REGULATIVY – PODMÍNKY PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ.....	5
C. NÁVRH ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY.....	8
D. NÁVRH ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY.....	9
E. NÁVRH VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ A ZELENĚ.....	9

ZADÁNÍ

Hlavní cíle a účel územní studie

Podkladem pro zpracování územní studie bylo zadání zpracované odborem územního plánování Magistrátu města Liberec ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE „ÚS 39 – Horní Růžodol – U Nádraží“ Listopad 2024 a 6. ÚPLNÉ ZNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU LIBEREC PROSINEC 2025.

Cílem územní studie je posoudit, prověřit a navrhnout optimální řešení lokality, které bude sloužit jako podklad pro rozhodování v daném území. Lokalita vymezená platným územním plánem k řešení leží v katastrálním území Horní Růžodol [682250]. V severní části navazuje na ulici Krokova a jižní hranici lokality vymezuje železniční dráha v návaznosti na železniční stanici Horní Růžodol. Rozloha řešeného území je 1,8 ha.

Cílem územní studie je na základě analýzy území prověřit a navrhnout optimální řešení lokality. Územní studie prověří potenciální rozvoj lokality a možnosti revitalizace a přestavby stávajících objektů.

Územní studie prověří zachování stávající struktury zástavby a navrhne její případné doplnění. Územní studie kromě návrhu zástavby komplexně vyřeší veřejnou infrastrukturu. V rámci studie bude vyřešena vnitřní technická infrastruktura a uspořádání veřejných prostranství. Navržené řešení musí identifikovat limity v území, případně navrhnout příslušná opatření.

A. NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE

VAZBY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ NA ŠIRŠÍ OKOLÍ

Lokalita je v přímé vazbě na železniční trať Liberec–Česká Lípa–Děčín. - Nádraží– Horní Růžodol, Kolejiště tvoří výraznou lineární bariéru, která čtvrt dělí na dvě části. Přejechod přes trať je možný jen na omezeném počtu míst

Urbanistická struktura okolí je smíšená – nachází se zde převážně obytná zástavba staršími rodinnými domy, v kombinaci s průmyslovými a **skladovými areály**.

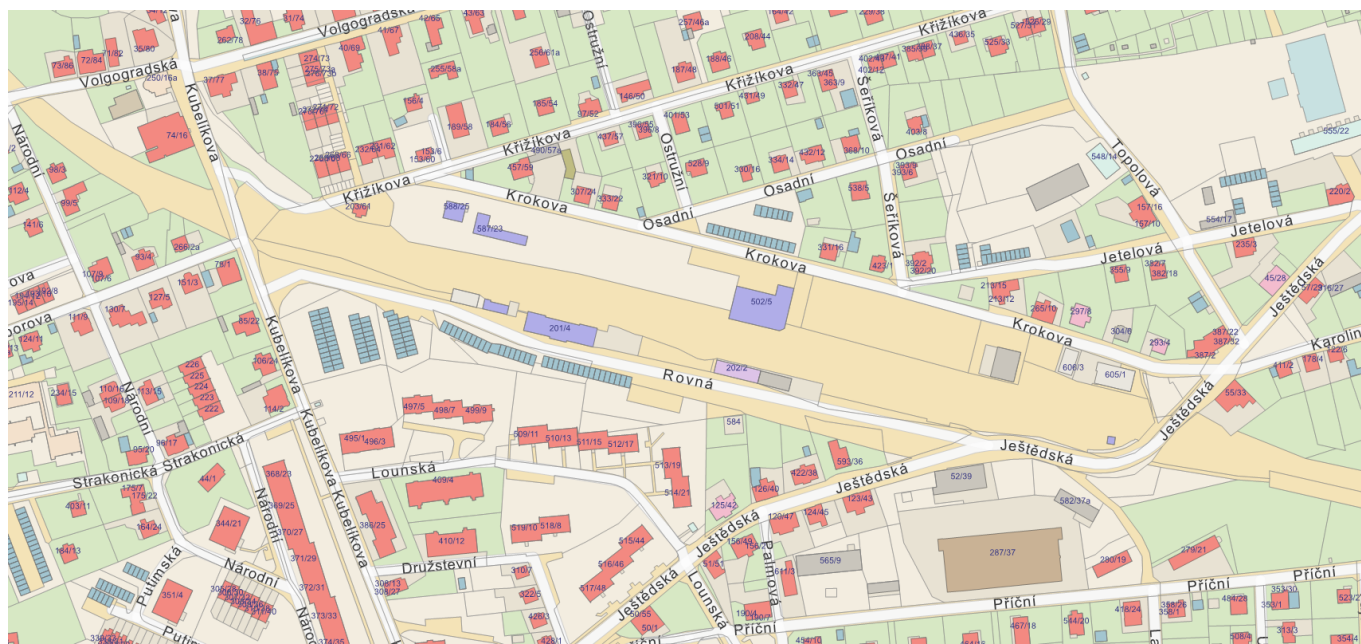
Veřejný prostor a uliční profil

Veřejná prostranství jsou **omezená a fragmentovaná** – většinu uličních profilů tvoří vozovka se **zúženými nebo chybějícími chodníky**.

Chybí **vybavené náměstí nebo nádražní předprostor**, který by fungoval jako reprezentativní vstup do čtvrti.

Přítomná zeleň je převážně **účelová** – stromořadí podél části ulic, náletová vegetace podél trati, zbytky zahrad a menší travnaté plochy mezi domy.

Koncepční zeleň (parky, větší stromořadí) v bezprostředním okolí nádraží chybí, zelené plochy jsou **nespojené** a nemají návaznost na městský parkový systém.



LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Ochranné pásmo letiště

V daném území je nutno respektovat výšková omezení daná ochrannými pásmy letiště Liberec. S ohledem na charakter zástavby není limitující

Ochranné pásmo železniční trati

Do severozápadní části řešeného území zasahuje ochranné pásmo železniční trati. Každá stavba nebo činnost v ochranném pásmu dráhy a v obvodu dráhy musí být řádně projednána se Správou železnic, a to i v případech, kdy nevyžaduje stavební povolení a ani ohlášení (stavební úpravy energetických a jiných vedení, udržovací práce, terénní úpravy aj.).

Navazující limitou železničního koridoru je hluk způsobený provozem železnice.

Limity pro hluk jsou pak podrobně stanoveny nařízením vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.

venkovní hluk	den (6:00-22:00)	noc (22:00-6:00)
pro hluk z železniční dopravy	68 dB	58 dB
pro hluk v ochranných pásmech drah	68 dB	63 dB

Limity intenzity stavebního využití pozemků

Studie stanovuje limity využití pozemků a intenzitu zastavění, které jsou vyjádřeny ohraničením jednotlivých částí bloku, intenzitou zastavění, výškou zástavby a jejím prostorovým vymezením.

Návrh urbanistické koncepce vychází z územního plánu.

Maximálně využít dostavbový a transformační potenciál čtených extenzivně využívaných enkláv vnitroměstského sektoru pro smíšenou zástavbu, výrobní plochy a speciální (dopravní) funkce ve vazbě na historickou celoměstskou infrastrukturu.

3.2 Požadavky na výstavbu, architekturu a urbanismus

lokalita bude využita pro zástavbu v souladu s platným územním plánem města

územní studie definuje charakter a identitu typologie přípustných staveb

územní studie stanoví výškovou hladinu, intenzitu zastavění atd.

B. REGULATIVY – PODMÍNKY PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

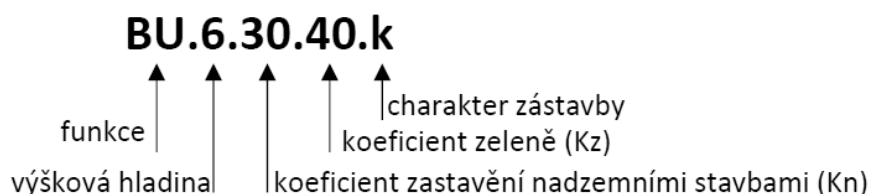
Podmínky prostorového uspořádání, výšková hladina, plošná intenzita zástavby a charakter zástavby jsou pro vymezené zastavitelné plochy stanoveny územním plánem.

Označení vymezené rozvojové plochy/regulativ

Plocha T.9-64 - železniční zastávka H. Růžodol – SU.3-40-20-s

Podmínky

VP TI, H1, OBJ



- 1. pozice (AA–ZZ) označuje funkci plochy s rozdílným způsobem využití,
- 2. pozice (1–8) označuje výškovou hladinu zástavby
- 3. pozice (0–100) označuje intenzitu využití ploch (koeficient zastavění nadz. stavbami Kn),
- 4. pozice (0–100) označuje intenzitu využití ploch (koeficient zeleně Kz),
- 5. pozice (a–z) označuje cílový charakter zástavby,

Regulační kód dotčené plochy: SU.3-40-20-s

SU – SMÍŠENÉ OBYTNÉ VŠEOBECNÉ

HLAVNÍ VYUŽITÍ: pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření

Výšková hladina zástavby se stanoví číslem na 2. pozici u stabilizovaných ploch, resp. 4. pozici u rozvojových ploch, které určuje maximální počet standardních nadzemních podlaží,

tomu současně odpovídá výška v metrech podle následující převodní tabulky:

2. resp. 4. pozice reg. kódu – výšková hladina	1	2	3	4	5	6	7	8+
maximální výška v m = výšková hladina zástavby × 3,25 + 6,5 bonus	9,75	13,0	16,25	19,5	22,75	26,0	29,25	32,5 a více

při splnění výškové hladiny zástavby lze bonus uplatnit např. pro zakončující podlaží, vystupující podzemní podlaží, podlaží nadstandardní výšky,...

Výška v metrech může být v odůvodněných případech pro jednotlivé plochy změn upřesněna v rámci stanoveného intervalu v tabulkách kapitoly C.6 Vymezení ploch zastavitelných a ploch přestavby.

Výšková hladina pro regulační blok: max 3 podlaží (3x3,25m + bonus max 6,5m)

Územní plán pro plochu **T.9-64** stanovil výškovou hladinu 3. Regulativ F.4.2.3 územního plánu požaduje pro objekty hlavního a přípustného využití dosažení min. 2/3 výšky z 16,25 m. Územní studie nenavrhuje komplexní přestavbu lokality a zaměřuje se pouze na doplnění zástavby o objekty na pozemcích parc. č. 1126/13 a 1126/17. S ohledem na výšku stávající zástavby, která nedosahuje požadovaných 2/3 z výšky 16,25 m, se uvedený regulativ pro objekty na předmětných pozemcích neuplatní.

Koeficient zastavění nadzemními stavbami (Kn) se stanoví pro stabilizované rozvojové plochy určené k zastavění jako poměr výměry všech částí plochy, které může zaujímat zastavěná plocha nadzemních staveb, ku celkové výměře plochy x 100 (%),

Koeficient zastavění nadzemními stavbami: 40%

Koeficient zeleně (Kz) se stanoví pro stabilizované i rozvojové plochy určené k zastavění jako poměr výměry všech částí příslušné plochy, které musí být tvořeny zelení, ku celkové výměře plochy x 100 (%),

Koeficient zeleně: 20%

Celková plocha sledovaného území činí 18 249 m². Posouzením stávající zastavěnosti regulačního bloku došlo ke zjištění že, aktuální zastavěná plocha tvoří (dle LULC k 14.8.2025) 2 617 m², tedy 14,3 % celkové plochy. Plochy zeleně (dle LULC k 14.8.2025) zaujímají 7643,9 m², tedy 41,9 %, Regulativ umožňuje minimální 20% zastoupení zeleně, regulační blok tedy poskytuje rezervu 3 994,1 m² pro zastavění nadzemními stavbami/zpevněnými plochami.

V dotčeném území s ohledem na využití převládají zpevněné plochy. Pro využití stavebního potenciálu území by v budoucnu mohlo dojít k redukci zpevněných ploch na úkor zastavění nadzemními stavbami.

S ohledem na stabilizovaný stav střední části a s ohledem k nadměrnému zpevnění střední části regulačního bloku, územní studie navrhuje rozdělení bloku na tři části, v kterých dojde ke změně plošných regulativů zeleně. Celková bilance regulačního bloku navrhovanými úpravami zůstane zachována. Střední část bude mít regulativ **SU.3-40-15-s**, západní a východní část budou mít regulativ **SU.3-40-30-s**. Dojde tak ke kompenzaci nedostatku zeleně ve střední části bloku.

Návrh regulativů po rozdělení regulačního bloku

	Západní část		Střední část		Východní část		Celý blok	
	m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%
Celková plocha	2854	100	11153	100	4242	100	18249	100
Zastavěnost	1141,6	40	4461,2	40	1696,8	40	7299,6	40
Zpevněné plochy	856,2	30	5018,85	45	1272,6	30	7147,7	39,2
Zeleň	856,2	30	1672,95	15	1272,6	30	3801,8	20,8

Územní studie prověřila intenzity využití pozemků v celém regulačním bloku. Pro potřeby podrobnějšího určení intenzity využití území v rámci souboru pozemků záměru rozdělila tento blok na tři části. Koeficienty Kn a Kz budou uplatňovány také v rámci souboru pozemků záměru, a to shodně s hodnotami stanovenými územní studií pro jednotlivé části bloku.

Lokalita je charakterizována převládající funkcí průmyslových areálů, které tvoří její urbanistický ráz. Stávající zástavba je tvořena především halovými objekty s technickým zázemím a doprovodnou infrastrukturou, včetně rozsáhlých zpevněných ploch pro logistiku, dopravu a parkování. Prostorová organizace odpovídá potřebám průmyslových provozů, s důrazem na funkčnost, přístupnost a efektivní využití ploch.

Území nevykazuje výraznější urbanistický rozvojový potenciál, neboť jeho struktura je stabilizována. Územní studie zahrnuje dva plánované záměry (v západní části p. č. 1126/13 a p. č. 1126/17), které budou využity pro doplňkové stavby, rozšíření stávajících areálů nebo jiné kompatibilní funkce.

V tuto chvíli je po dohodě s majiteli dotčených pozemků zapracován rozvoj na p. č. 1126/13 a 1126/17. Další stavební rozvoj oblasti je možný pouze na p. č. 1126/13; 1126/3; 1126/2 a 1126/17 za předpokladu splnění regulativů jednotlivých částí regulačního bloku. Umísťování staveb je možné v rámci plochy vymezené regulační čarou, která je směrem do ulice Krokova umístěna 5 m od hranice pozemku a směrem k železničnímu koridoru 2 m od hranice pozemku.

Okolní urbanistický kontext je definován technickou a dopravní infrastrukturou, přičemž zeleň se vyskytuje převážně v izolovaných formách, například v podobě ochranných pásů podél komunikací nebo mezi jednotlivými areály.

Vzhledem k absenci plánované rozsáhlejší výstavby zůstává hlavním úkolem lokality optimalizace současného využití.

Charakter zástavby je stanoven jako „s“ zástavba sídelní – zástavba samostatně stojících i stavebně propojených výškově diverzifikovaných objektů středního a většího měřítka na pozemcích soustředěných v souladu s kompozičním záměrem v pravidelném uspořádání s akcentem na tvorbu prostorové kompozice a kvalitního veřejného prostoru s parkově upravenou zelení a vymežováním nových vyhrazených prostorů pro zajištění doplnění chybějícího odpovídajícího městotvorného využití.

Požadavky na výstavbu:

- na fasády domů použít lomené odstíny přírodních barev
- minimalizovat zpevněné plochy a maximalizovat vysoce vodě propustné povrchy
- navrženou výstavbou nesmí dojít k narušení hydrologických a odtokových poměrů území

Podmíněně přípustné využití ploch (podmínky platí jednotně pro celou vymezenou plochu)

VP v dalších stupních projektové přípravy prokázat způsob vymezení veřejných prostranství na celé ploše vč. návaznosti na širší území

TI v dalších stupních projektové přípravy prokázat řešení vnitřní technické infrastruktury na celé ploše vč. návaznosti na širší území.

H1 při umísťování staveb v budoucích chráněných prostorech staveb prokázat měřením dodržování hygienických limitů hluku z přilehlých stabilizovaných ploch pro dopravu, výrobu, obchod a zábavní aktivity

OBJ plocha vylučuje umístění staveb pro bydlení kromě bydlení majitele/ správce

Pro danou rozvojovou plochu byly územním plánem definovány omezení využití území viz tabulka:

OZNAČENÍ LIMITU / PLOCHY	MPZ	KP	UAN	CHKO JH	PŘPARK	EVL	MELIO	ZÁPLAVA	OP PMV	OP VZ	DP	OP VÝR	OP LOM	OP LAN	OP LES	OP LET	OP ZPF	OP ELK	BP PLYN	OP SIL	OP TRAM	OP ŽEL	OP ELE	ÚSES S	ÚSES N	VKP	ZV.PO	OK	HLUK
P.9.64.SU.3.40.20.s			X													X	X	X				X							X

Vysvětlivky jednotlivých omezení využití území:

UAN území s archeologickými nálezy (ÚAN I a ÚAN II)

OP LET ochranná pásma letišť

ZPF dotčení pozemků ZPF třídy ochrany I. - II.

OP ELK ochranné pásmo elektronických komunikačních zařízení a tras

OP ŽEL ochranné pásmo železniční trati (stav)

HLUK území potenciálně zasažené nadměrným hlukem z dopravy (izofona) a stabilizovaných ploch výroby, obchodu a zábavních aktivit (100 m)

C. NÁVRH ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Dopravní řešení lokality je stabilizované a vychází ze stávající dopravní infrastruktury, která zajišťuje obsluhu průmyslových areálů. Síť komunikací umožňuje napojení na hlavní dopravní tahy v širším okolí, přičemž primární dopravní zátěž tvoří nákladní doprava spojená s provozem výrobních a skladovacích objektů.

Stávající dopravní zatížení v ulici Krokova bude nadále beze změny. Nebude docházet k navýšování intenzity dopravy v rámci řešeného území v této územní studii. Dopravní zatížení nákladními automobily bude nadále stejné. Vliv osobní automobilové dopravy na přilehlou komunikaci je téměř minimální.

Vzhledem k tomu, že plánovaná nová zástavba dvou záměrů na (v západní části p.č. 1126/13 a p.č. 1126/17) nepředstavuje významný zdroj dopravního zatížení, nedojde jejím realizováním k navýšení dopravní intenzity, a tudíž není nutné uvažovat o zásadních změnách dopravního systému lokality.

V návaznosti na dopravní využití dalších přilehlých území bude do budoucna vhodné zvážit zkapacitnění některých stávajících komunikací, které nejsou v dobrém stavebně technickém stavu a jejich šířkové uspořádání neodpovídá současným požadavkům na bezpečnost a plynulost dopravy. Zlepšení těchto parametrů by přispělo k efektivnější obsluze lokality a zlepšení celkové dopravní situace.

Aktuální dopravní řešení lokality zajišťuje bezproblémovou dopravní obsluhu celého území, včetně přístupu složek integrovaného záchranného systému (IZS), odvozu komunálního i průmyslového odpadu a provádění zimní údržby. Stávající dopravní infrastruktura poskytuje základní obslužnost, avšak s ohledem na specifika průmyslového provozu je nutné zajistit dostatečné parametry komunikací, včetně jejich nosnosti, šířkového uspořádání a odpovídající kapacity křižovatek. Přístupové komunikace musí umožňovat bezpečný pohyb jak nákladní dopravy, tak osobních vozidel zaměstnanců a návštěvníků areálů.

V souladu se zásadami stanovenými studií je kladen důraz na řešení dopravy v klidu výhradně na pozemcích investorů. **Řešení parkování na vlastním pozemku bude podmínkou pro povolení výstavby**

na řešeném území. Parkovací a odstavné plochy pro osobní i nákladní vozidla musí být navrženy tak, aby nedocházelo k nežádoucímu stání na veřejných komunikacích nebo narušení plynulosti dopravy. Součástí návrhu je také zajištění dostatečné manipulační plochy pro zásobování a provoz logistických služeb v rámci jednotlivých areálů. Tímto přístupem bude minimalizováno dopravní zatížení okolí a současně bude zachována funkčnost dopravního systému lokality.

D. NÁVRH ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Technická infrastruktura v řešené oblasti je již vybudována a zahrnuje vodovodní síť, kanalizační systém, vedení nízkého napětí (NN), slaboproudé rozvody, rozvod veřejného osvětlení a rozvod plynu. Sítě jsou do dotčeného území přivedeny ze severní strany převážně z ulice Krokova. Stávající technická infrastruktura je kapacitně a funkčně dostatečná pro obsluhu území, a s ohledem na stabilizovaný charakter oblasti nejsou stanoveny požadavky na její rozvoj ani na budování nových hlavních inženýrských sítí.

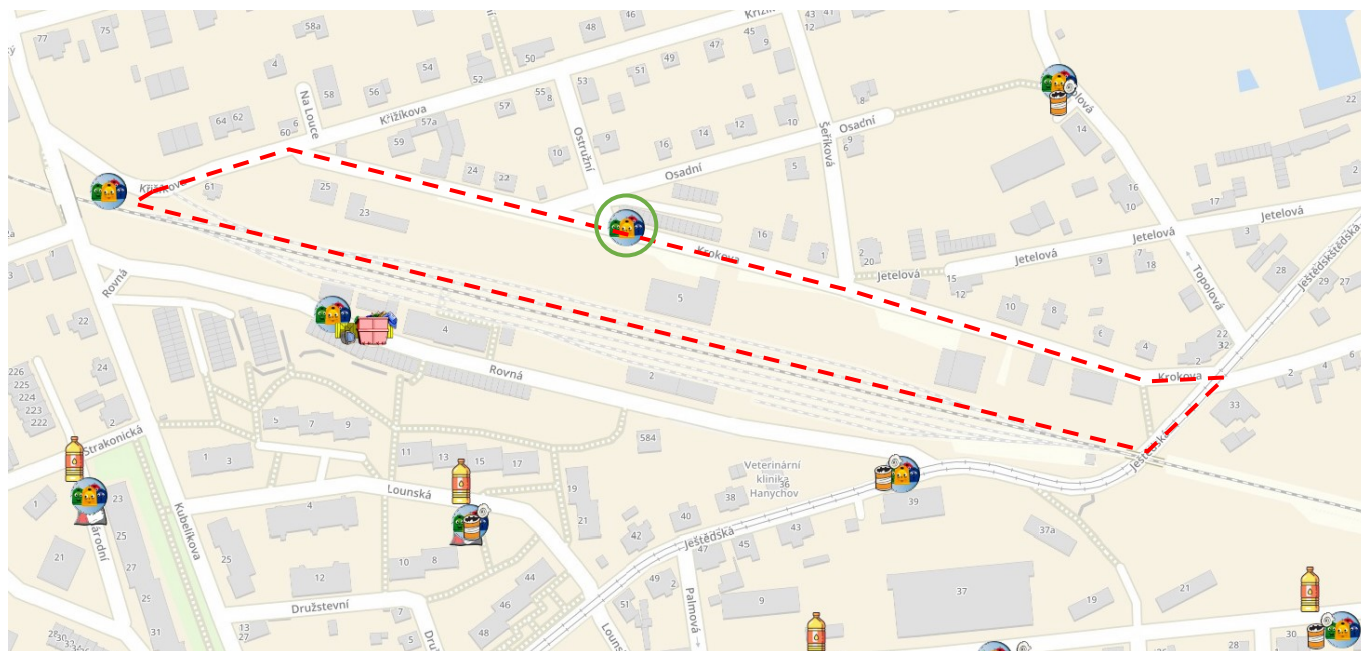
V rámci realizace jednotlivých záměrů na dvou okrajových pozemcích budou provedeny pouze dílčí přípojky k existujícím sítím podle potřeb investorů. Každý záměr musí být napojen na dostupné inženýrské sítě v souladu s technickými podmínkami správců jednotlivých sítí. Přípojky budou dimenzovány tak, aby odpovídaly požadavkům nových objektů, aniž by negativně ovlivnily kapacitní možnosti stávající infrastruktury.

E. NÁVRH VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ A ZELENĚ

Návrh veřejných prostranství a zeleně vychází z charakteru území, které je převážně tvořeno průmyslovými areály a nachází se v soukromém vlastnictví, což nevyžaduje realizaci rozsáhlejších veřejných prostranství. Jedinou navrhovanou úpravou v oblasti veřejného prostoru je doplnění stávající zeleně podél ulice Krokova, které přispěje ke zlepšení vizuálního charakteru území, částečné eliminaci prašnosti a ke zvýšení ekologické stability. U doplňované zeleně je nutné konzultovat její druhové složení a její návaznost na uliční profil a veřejné osvětlení s Kanceláří architektury města.

Navržená opatření zahrnují výsadbu doprovodné liniové zeleně, která bude tvořena kombinací středně vzrostlých stromů a keřového podrostu, případně doplněná travnatými plochami, pokud to prostorové možnosti dovolí. Tento zásah přispěje nejen k estetickému zlepšení ulice Krokova, ale zároveň vytvoří přirozený vizuální filtr mezi protější zástavbou rodinných domů a přilehlými průmyslovými areály. S ohledem na průmyslový charakter lokality a absenci veřejných ploch určených pro rekreaci není navrhováno zřizování dalších veřejných prostranství.

Umístění nádob pro tříděný odpad bylo prověřeno s ohledem na stávající kapacity a obslužnost lokality. Oblast je již vybavena stanovištěm tříděného odpadu č. 491, které se nachází v ulici Krokova při křížení s ulicemi Osadní a Ostružní a stanovištěm tříděného odpadu č. 492, které se nachází v ulici Křižíkova. Tyto stanoviště zajišťují dostatečnou kapacitu pro potřeby území, a proto není požadováno zřizování dalšího stanoviště pro tříděný odpad. Případné individuální potřeby třídění odpadu budou řešeny v rámci jednotlivých areálů na soukromých pozemcích investorů.



ZÁVĚR

Jedná se o převážně stabilizované území, které nabízí významnou rezervu pro rozšíření zastavěnosti, ale současně je nutné zvážit úpravy zpevněných ploch. V rámci předpokládaných stavebních záměrů nedojde k navýšení intenzity dopravy. Ve střednědobém časovém horizontu se předpokládá setrvalý stav regulačního bloku. Územní studie definuje základní členění území a jeho využití, v odůvodněných případech jsou možné případné změny územní studie v intencích této studie vycházející např. z majetkoprávních okolností, jelikož je dané území ve vlastnictví více vlastníků a předpokládá se obtížná koordinace záměrů a podmiňujících investic v čase.

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

Název dokumentu	Měřítko	Formát
Textová část		10xA4
A. Situační výkres širších vztahů	M 1:10 000	2xA4
B. Hlavní výkres včetně regulací	M 1:1000	4xA4
C. Výkres dopravy a technické infrastruktury	M 1:1000	4xA4

V Liberci, 12/2025

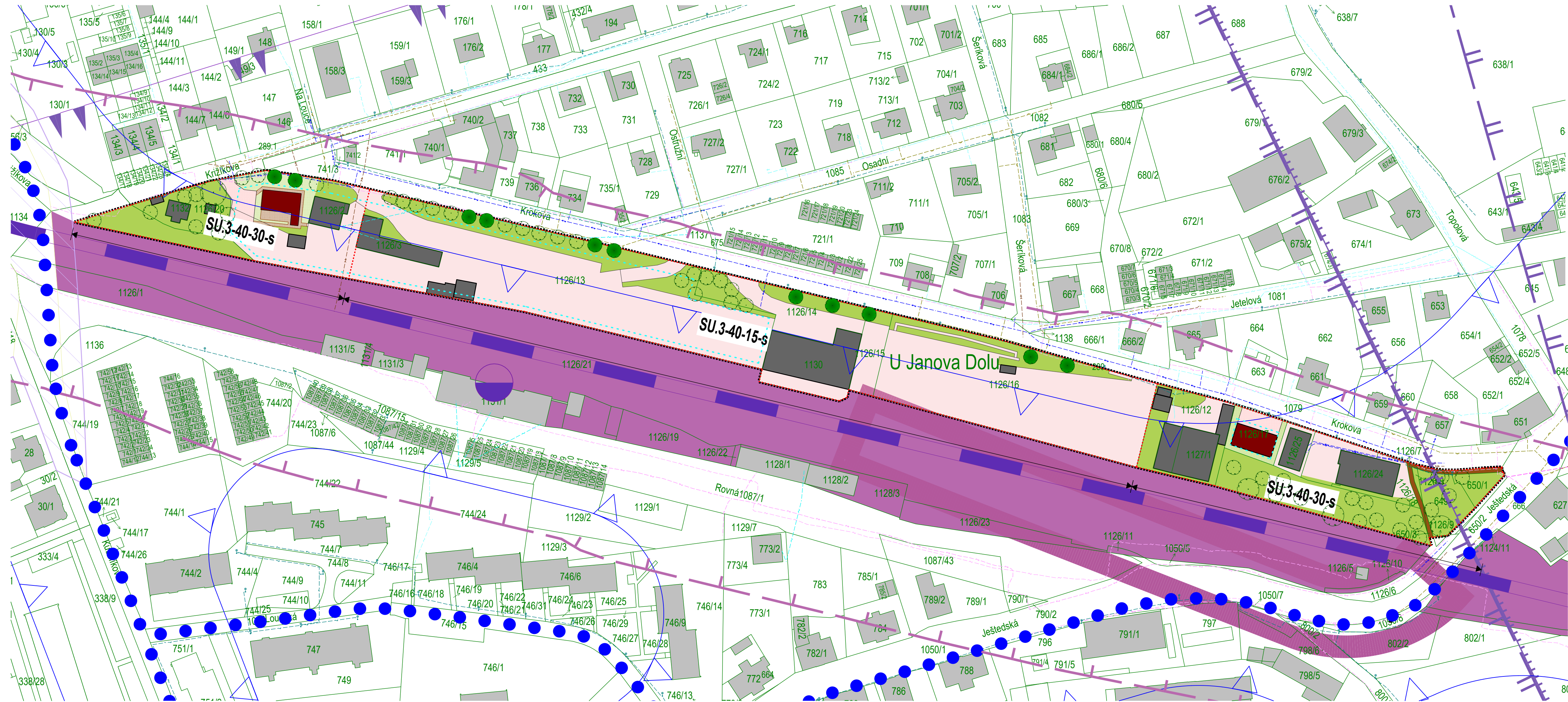
Vypracoval: Ing. Daniel Fadrhonc, Ing. arch. Jiří Bonzet



LEGENDA

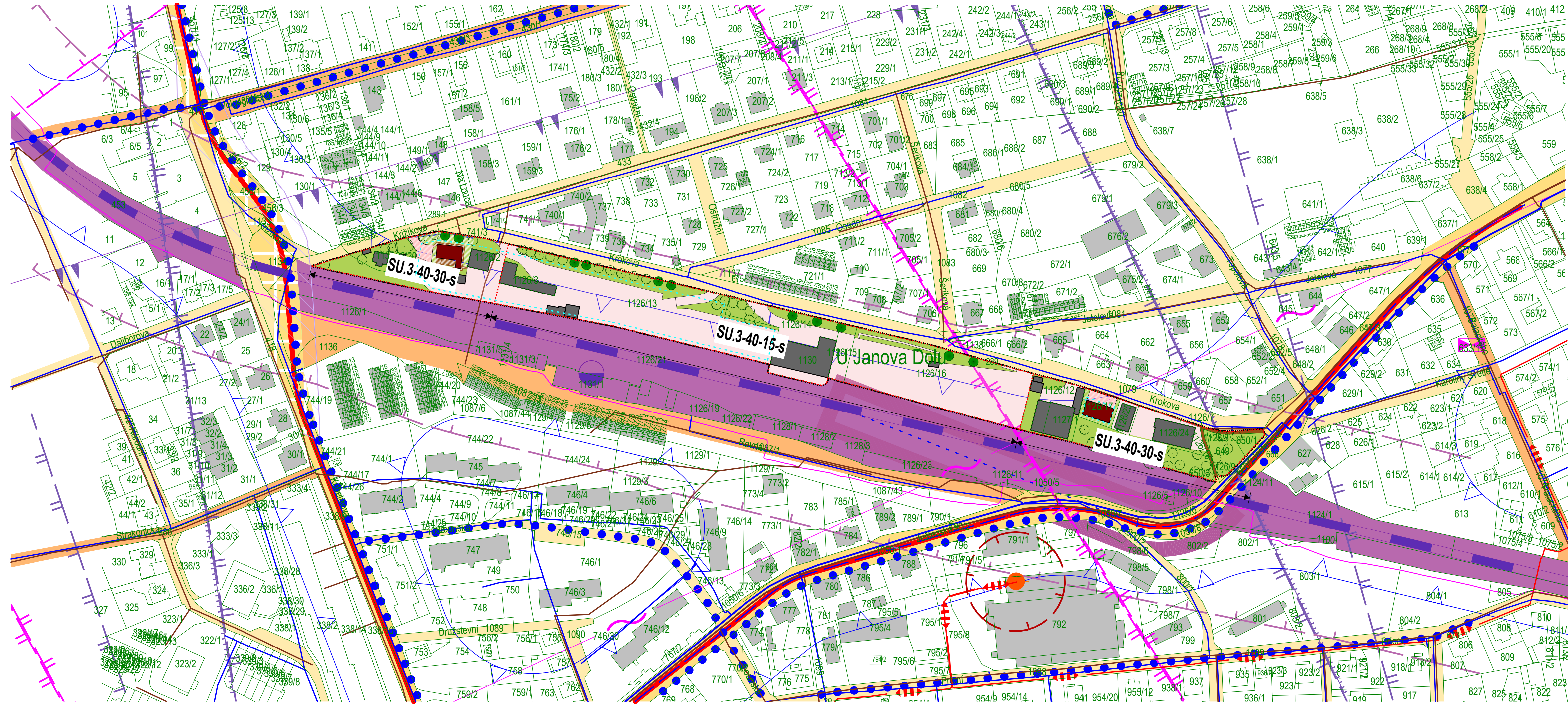
HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

AKCE / PROJEKT		
ÚZEMNÍ STUDIE		
ÚS 39 - HORNÍ RŮŽODOL - U NÁDRAŽÍ		
INVESTOR / DEVELOPER - OBJEDNATEL / CLIENT		
Říha František		
Krokova 587/23		
460 07 Liberec VII - Horní Růžodol		
GENERÁLNÍ PROJEKTANT / EXECUTIVE ARCHITECT		
IKA		
VESELÝ A PARTNEŘI, a.s.		
Jablonecká 7/22 460 05 Liberec V - Kristiánov tel.: +420 775 005 141 IČ: 277 59 717 DIČ: CZ277 59 717 www.ikavesely.cz		
	ČÍSLO ZAKÁZKY	
	2507	
PROJEKTANT ČÁSTI / PART DESIGNER		
IKA Veselý & partneři a.s		
RAŽÍTKO A PODPIS PROJEKTANTA ČÁSTI/ PART DESIGNER STAMP, SIGNATURE		
STUPEŇ PROJEKTU / PROJECT PHASE		
ÚZEMNÍ STUDIE		
ČÁST PROJEKTU / PROJECT PART	OZNAČENÍ	
C - Situační výkresy	ÚS	
PROJEKTANTI / DESIGNERS		
Ing. Daniel Fadrhonc		
Ing. arch. Jiří Bonzet		
OBJEKT / OBJECT		
-		
DATUM / DATE		
12/2025		
NÁZEV VÝKRESU (ČÁSTI) / DRAWING TITLE		
Situační výkres širších vztahů		
FORMÁT / FORMAT	MĚŘÍTKO / SCALE	PARÉ / PACK
2x A4	1:10 000	
Č. VÝKRESU (ČÁSTI) / DRAWING NO.		
A		



LEGENDA		
STÁVAJÍCÍ	NAVRHOVANÉ	
		HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
		HRANICE REGULAČNÍCH BLOKŮ
		HRANICE POZEMKŮ, PARCELNÍ ČÍSLA
		ZÁSTAVBA
		REGULAČNÍ ČARA ZÁSTAVBY
		ZPEVNĚNÉ PLOCHY NA SOUKROMÝCH POZEMCÍCH
		PĚŠÍ KOMUNIKACE - CHODNÍK
		OCHRANNÁ A DOPROVODNÁ ZELEŇ
		VZROSTLÁ ZELEŇ
		CYKLOTRASA
		HLUKOVÁ IZOFONA 45dB - NOC / 55dB - DEN
		DOPRAVA DRAŽNÍ (ŽELEZNIČNÍ TRATĚ)
		OCHRANNÉ PÁSMO ŽELEZNIČNÍ TRATI A VLEČKY
		OCHRANNÉ PÁSMO LETIŠTĚ - PŘECHODOVÁ PLOCHA
		OCHRANNÉ PÁSMO LETIŠTĚ - PŘÍBLIŽOVACÍ PROSTOR
		KANALIZACE SPLAŠKOVÁ
		VODOVOD
		ELEKTRO NN NADZEMNÍ
		ELEKTRO NN PODZEMNÍ
		ELEKTRO VN PODZEMNÍ
		ELEKTRO SLABOPROUD PODZEMNÍ
		ELEKTRO SLABOPROUD NADZEMNÍ
		ELEKTRO SLABOPROUD PODZEMNÍ
		ELEKTRO VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ
		PLYN STŘEDOTLAK

±0,000 =		
AKCE / PROJEKT		
ÚZEMNÍ STUDIE		
ÚS 39 - HORNÍ RŮŽODOL - U NÁDRAŽÍ		
INVESTOR / DEVELOPER - OBJEDNATEL / CLIENT		
Říha František		
Krokova 587/23		
460 07 Liberec VII - Horní Růžodol		
GENERALNÍ PROJEKTANT / EXECUTIVE ARCHITECT		
IKA		
VESELÝ A PARTNEŘI, a.s.		
Jablonecká 7122		
460 05 Liberec V - Kristiánov		
tel.: +420 775 005 141		
IČ: 277 59 717		
DIČ: CZ277 59 717		
www.ikavesely.cz		
ČÍSLO ZAKÁZKY		2507
PROJEKTANT ČÁSTI / PART DESIGNER		
IKA Veselý & partneři a.s.		
RAZÍTKO A PODPIS PROJEKTANTA ČÁSTI / PART DESIGNER STAMP, SIGNATURE		
STUPEŇ PROJEKTU / PROJECT PHASE		
ÚZEMNÍ STUDIE		
ČÁST PROJEKTU / PROJECT PART		02NAČENÍ
C - Situační výkresy		ÚS
PROJEKTANTI / DESIGNERS		
Ing. Daniel Fadrholec		
Ing. arch. Jiří Bonzet		
OBJEKT / OBJECT		
-		
DATUM / DATE		
12/2025		
NÁZEV VÝKRESU (ČÁSTI) / DRAWING TITLE		
HLAVNÍ VÝKRES VČETNĚ REGULACÍ		
FORMÁT / FORMAT		MĚŘÍTKO / SCALE
4x A4		1:1000
Č. VÝKRESU (ČÁSTI) / DRAWING NO.		PAPÉR / PAPER
B		



LEGENDA		
STÁVAJÍCÍ	NAVRHOVANÉ	
		HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
		HRANICE REGULAČNÍCH BLOKŮ
		HRANICE POZEMKŮ, PARCELNÍ ČÍSLA
		ZÁSTAVBA
		REGULAČNÍ ČARA ZÁSTAVBY
		ZPEVNĚNÉ PLOCHY NA SOUKROMÝCH POZEMCÍCH
		PĚŠÍ KOMUNIKACE - CHODNÍK
		OCHRANNÁ A DOPROVODNÁ ZELEŇ
		VZROSTLÁ ZELEŇ
		VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ S PŘEVAHOU ZPEVNĚNÝCH PLOCH (PP) - KOMUNIKACE OBSLUŽNÉ
		VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ S PŘEVAHOU ZPEVNĚNÝCH PLOCH (PP) - KOMUNIKACE OSTATNÍ
		DOPRAVA SILNIČNÍ (DS) - KOMUNIKACE SBĚRNÁ
		TRASA KAPACITNÍ VEŘEJNÉ DOPRAVY OSOB (TRAMVAJOVÁ)
		CYKLOTRASA
		HLUKOVÁ IZOFONA 45dB - NOC / 55dB - DEN
		DOPRAVA DRAŽNÍ (ŽELEZNIČNÍ TRATĚ)
		OCHRANNÉ PÁSMO ŽELEZNIČNÍ TRATI A VLEČKY
		OCHRANNÉ PÁSMO LETIŠTĚ - PŘECHODOVÁ PLOCHA
		OCHRANNÉ PÁSMO LETIŠTĚ - PŘIBLIŽOVACÍ PROSTOR
		OP KOMUNIKAČNÍHO ZAŘÍZENÍ AČR
		PODZEMNÍ KABELOVÉ ELEKTRICKÉ VEDENÍ 110 KV
		TRAFOSTANICE 35 KV, 22 KV
		OP NADZEMNÍHO ELEKTRICKÉHO VEDENÍ 110 KV, 35 KV
		SPOJOVÝ KABEL NEROZLIŠENÝ
		TRASA RR A MW SPOJE
		ZAŘÍZENÍ NA SPOJOVÉ SÍTI
		VODOVODNÍ ŘAD PŘÍVÁDECÍ, HLAVNÍ
		KANALIZAČNÍ SBĚRAČ

±0,000 =

AKCE / PROJEKT

ÚZEMNÍ STUDIE

ÚS 39 - HORNÍ RŮŽODOL - U NÁDRAŽÍ

INVESTOR / DEVELOPER - OBJEDNATEL / CLIENT

Říha František

Krokova 587/23
460 07 Liberec VII - Horní Růžodol

GENERÁLNÍ PROJEKTANT / EXECUTIVE ARCHITECT

IKAVES

VESELÝ A PARTNEŘI, a.s.

Jablonecká 7122 IČ: 277 59 717
460 05 Liberec V - Kristiánov DIČ: CZ277 59 717
tel.: +420 775 005 141 www.ikavesely.cz

ČÍSLO ZAKÁZKY
2507

PROJEKTANT ČÁSTI / PART DESIGNER

IKAVES

RAZÍTKO A PODPIS PROJEKTANTA ČÁSTI/
PART DESIGNER STAMP, SIGNATURE

STUPEŇ PROJEKTU / PROJECT PHASE

ÚZEMNÍ STUDIE

ČÁST PROJEKTU / PROJECT PART

C - Situační výkresy

PROJEKTANTI / DESIGNERS

Ing. Daniel Fadrholec
Ing. arch. Jiří Bonzet

OBJEKT / OBJECT

-

DATUM / DATE

12/2025

NÁZEV VÝKRESU (ČÁSTI) / DRAWING TITLE

**VÝKRES DOPRAVY A
TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**

FORMÁT / FORMAT

4x A4

MĚŘÍTKO / SCALE

1:1500

PÁRE / PACK

C