

PROJEKT	ÚS 26 Jahodová k.ú. Kokonín
OBJEDNATEL	Impresa Development s.r.o.
PORÍZOVATEL	Magistrát města Jablonec nad Nisou Oddělení územního plánování Mírové náměstí 19, 467 51 Jablonec nad Nisou
ZHOTOVITEL	ŽALUDA, projektová kancelář Ing. Eduard Žaluda tel. +420 737 149 299, e-mail: eduard.zaluda@gmail.com
SPOLUPRÁCE	a23 architekti Ing. arch. Michaela Dejdarová tel. +420 723 762 444, e-mail: dejdarova@a23architekti.cz
STUPEŇ	ÚZEMNÍ STUDIE
NÁZEV PŘÍLOHY	

TEXTOVÁ ČÁST

VYPRACOVAL	KONTROLA		
Ing. arch. Michaela Dejdarová	Ing. Eduard Žaluda		
DATUM	ČÍSLO ZAKÁZKY	POČET FORMÁTŮ	MĚŘÍTKO
05/2023	-	15xA4	-
ČÍSLO PŘÍLOHY	ČÍSLO KOPIE		

TEXTOVÁ ČÁST

A. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

A.00 Identifikační údaje

Název:

ÚS 26 Jahodová

Obec:

Obec Jablonec nad Nisou

k.ú. Kokonín

Dotčené pozemky:

pozemky p.č. 659/1, 659/3, 666/1, 666/5, 666/9, 666/10

Pořizovatel:

Magistrát města Jablonec nad Nisou

Odbor územního a strategického plánování

Mírové náměstí 3100/19

Objednatel:

Impresa Development s.r.o.

Zhotovitel:

ŽALUDA, projektová kancelář

Ing. Eduard Žaluda

Železná 493/20, 110 00 Praha 1

kancelář: Na Březince 1515/22, 150 00 Praha – Smíchov

tel.: 737 149 299

e-mail: eduard.zaluda@gmail.com

Spolupráce:

a23 architekti

Ing. arch. Michaela Dejdarová

Holečkova 2650/86, 150 00 Praha 5

tel: +420 723 762 444

e-mail: dejdarova@a23architekti.cz

Autorský kolektiv:

Ing. Eduard Žaluda, Ing. arch. Michaela Dejdarová, Ing. arch. Rostislav Aubrecht, Ing. arch. Alena Švandelíková, RNDr. Ing.

Miroslav Vrtiška, Mgr. Michal Bobr

Datum:

05/2023

Stupeň:

Územní studie

A.01 Hlavní cíle řešení

Cílem pořízení Územní studie ÚS 26 Jahodová je prověření možností realizace obytné zástavby na vymezené zastavitelné lokalitě BP2.139 a stanovení podmínek pro rozvoj lokality v souladu s urbanistickou koncepcí města s ohledem na limity a ochranu hodnot území.

Územní studie, v návaznosti na stanovenou urbanistickou koncepci v Územním plánu Jablonec nad Nisou (dále jen „ÚP Jablonec“), prověří:

- potřebný rozsah a podobu veřejných komunikací příp. veřejných prostranství,
- architektonické a urbanistické začlenění navrhované zástavby do okolní stávající zástavby a její přechod do volné krajiny,
- maximální půdorysy a hmotové a tvarové řešení staveb odpovídající významu polohy, včetně jejich osazení ve vztahu k okolnímu terénu a stávající zástavbě s cílem minimalizace terénních úprav svahů,
- dopravní napojení lokality na stávající dopravní infrastrukturu,
- možnosti napojení plánované zástavby na veřejnou technickou infrastrukturu,
- řešení likvidace dešťových vod z veřejných komunikací / prostranství

A.02 Podmínky vyplývající z ÚPD

Územním plánem Jablonec nad Nisou (úplným zněním změnách č.1 a č.2) je v kapitole J.1 „Plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie“ vymezena i plocha US26, která svým rozsahem odpovídá zastavitelné ploše BP2.139, pro níž jsou stanoveny následující podmínky pro pořízení:

Rozhodování o využití vymezených ploch US musí zohlednit komplexní řešení, kterým je:

- vymezení řešeného území;
- řešené území, stanovené v UP Jablonec n. N. , může být případně po jeho obvodu doplněno o nezbytné části přilehlého sousedního území za účelem zohlednění řešení souvislostí s jeho zástavbou, veřejnou infrastrukturou, zelení apod.
- podrobné podmínky pro vymezení pozemků a jejich využití, respektující stanovené podmínky UP Jablonec n. N. v kapacitách odpovídajících funkcí, významu a poloze řešeného území ve struktuře zástavby města:
- vymezení stavebních pozemků (parcelace),
- umístění a prostorové uspořádání staveb,
- řešení terénních a sadových úprav (zachování stávající kvalitní vzrostlé zeleně a nová výsadba).
- řešení veřejné infrastruktury, zejména umístění přiměřeného rozsahu veřejných prostranství (komunikace / zeleň), občanského vybavení a technické infrastruktury, včetně případných nových požadavků na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace;
- řešení dalších specifických požadavků, vyplývajících z charakteru a polohy řešeného území ve struktuře zástavby města a ze zvláštních právních předpisů;
- řešení případných požadavků na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci;
- zajištění ochrany a rozvoje hodnot území a prostorových a provozních vazeb řešeného území na přilehlé plochy s rozdílným způsobem využití, zejména dostupnost pozemků, propustnost územím a širší vazby řešeného území.

Lhůta pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti je stanovena na 60 měsíců ode dne vydání změny č. 1 územního plánu.

Zastavitelná plocha BP2.139 je vymezena jako plocha BP2 – Plochy bydlení – příměstské a část pozemku p. č. jako plocha VK – Plochy veřejných prostranství - komunikace. Pro tyto plochy s rozdílným způsobem využití jsou územním plánem stanoveny následující podmínky:

BP PLOCHY BYDLENÍ – PŘÍMĚSTSKÉ	
hlavní využití	bydlení příměstské
přípustné využití	- bydlení – rodinné domy - základní vybavenost území (viz Tab. F.2.1)
podmíněně přípustné využití	- domy smíšené funkce - bydlení – bytové domy - rodinná rekreace a chalupy - specifické bydlení - zejména domy s pečovatelskou službou - ubytování - zahrádky, zahrádkové osady - občanské vybavení - základní - občanské vybavení - sport a rekreace - základní - drobné podnikání - vrátnice, sociální, hygienická a technologická zařízení - skleníky, kotce, hospodářské přístřešky pro drobnou pěstitelskou a chovatelskou činnost - dopravní vybavení - zejména parkovací objekty OA - nerušící výroba a nerušící výrobní služby - pěstitelská a chovatelská činnost nad rámec samozásobitelské produkce - zahradnictví, skleníkové areály - rodinné farmy - nakládání s odpady - pouze sběr a výkup odpadů - stabilizované plochy a zařízení rybářských sádek - liniové stavby a plošně nenáročná zařízení technické infrastruktury nadřazených systémů - pokud souvisejí nebo jsou slučitelné s bydlením a nevyloučí využívání plochy pro stanovený účel - hlavní využití - pokud bude prokázána přiměřenost dopadů záměru ve vztahu k hlavnímu využití vymezené plochy z hlediska: - významu v širším území - narušení hodnoty území, kvality prostředí resp. pohody bydlení a krajinného rázu - zátěže území - kapacity plochy a nároků na dopravní a technickou infrastrukturu - vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů
podmínky prostorového uspořádání	- návrhy nové zástavby i stavební zásahy na stabilizovaných plochách dle stanovených podmínek pro využití ploch BP budou odvozovány z charakteru prostředí a charakteru zástavby lokality (příměstské části) - budou upřednostňovány izolované formy rozvolněné obytné zástavby – stavby hlavního využití na sousedních pozemcích na sebe nebudou stavebně navazovat - případně uplatnění skupinových forem výstavby lze povolovat, bude-li zpracovanou ÚS nebo pořízeným RP prokázáno vyloučení narušení hodnoty území, kvality prostředí a krajinného rázu a vyloučení nepřiměřené zátěže plochy kapacitou a nároky na dopravní a technickou infrastrukturu - stavby podmíněně přípustné budou objemovými a kapacitními parametry odpovídat velikosti, významu a poloze dané plochy v širším území a výrazem budou respektovat určující charakter okolních staveb hlavního využití - BP1 - IZP: max. 20%, IOZ: min. 60 %, výšková hladina zástavby: max. 1 NP + 1 zakončující podlaží velikost stavebního pozemku: min. 1 100 m² - BP2 - IZP: max. 20%, IOZ: min. 60 %, výšková hladina zástavby: max. 2 NP + 1 zakončující podlaží velikost stavebního pozemku: min. 1 000 m² - BP3 - IZP: max. 30%, IOZ: min. 50 %, výšková hladina zástavby: max. 3 NP + 1 zakončující podlaží velikost stavebního pozemku: min. 900 m² - BP3/2 - IZP: max. 30%, IOZ: min. 50 %, výšková hladina zástavby: max. 3 NP + 1 zakončující podlaží, min. 2 NP, velikost stavebního pozemku: min. 900 m² - BPX - stanovuje se pro lokality, podmíněné v ÚP pořízením RP o celkové výměře nad 15 ha: Zadání RP stanoví podíl zastoupení výše stanovených parametrů zástavby BP2 a BP3/2. - stanovená minimální velikost stavebního pozemku nemusí být uplatněna v odůvodněných případech: - pokud se jedná o jediný pozemek, který tvoří vymezenou plochu (proluka mezi existujícími objekty) - pokud se jedná o jediný pozemek, který je zbytkovou plochou mezi existující zástavbou a volnou krajinou - odstavení vozidel řešit pro plnou kapacitu normového počtu stání na vlastním pozemku stavby; v odůvodněných případech na plochách stabilizovaných smluvně zajistit na dostupných plochách, jejichž podmínky pro využití a uspořádání to umožňují - další podmínky v kapitole: F.3 Obecné podmínky uspořádání území
nepřípustné využití	zejména činnosti, stavby, zařízení, úpravy a kultury, které nesouvisí nebo jsou v rozporu se stanovenými podmínkami (hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití) a mohly by narušit využití a prostorové uspořádání plochy, kapacitou neodpovídají účelu a charakteru plochy, mají negativní vliv na hodnotu území přiměřenou účelu a charakteru plochy, nesplňují podmínky stanovené obecně závaznými předpisy, neodpovídají místním podmínkám

Pozn.: plochy s podtrženým označením viz minimální velikost stavebního pozemku v kap. F.3.2 podmínky prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití.

VK PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – KOMUNIKACE	
hlavní využití	▪ veřejně přístupné plochy a komunikace k zajištění dostupnosti ploch jiného způsobu využití
přípustné využití	▪ náměstí, návsi, ulice s místními komunikacemi, odpočívny kouty - komunikace sběrné, obslužné, účelové, se smíšeným provozem, nemotoristické – cyklistické a pěší a další plochy slučitelné s účelem veřejných prostranství, jejichž samostatné vymezení je nezbytné ke stabilizaci prostorové struktury zástavby města v souladu s jejich významem a účelem ▪ liniové podzemní stavby a zařízení technické infrastruktury ▪ základní vybavenost území (viz Tab. F.2.1)
podmíněně přípustné využití	▪ dopravní vybavení – zejména veřejná parkoviště a podzemní parkovací objekty OA, zastávky, přestupní místa a terminály VOD (MHD a dálkové dopravy), tramvajové trati a otočky ▪ v rámci přestupních míst VOD (terminálů MHD a dálkové dopravy) lze umisťovat provozní objekty a zařízení ▪ vybavenost městského parteru - pódia, tržnice, stánky, předzahrádky restaurací, veřejná WC, čekárny zastávek VOD, přístřešky pro obsluhu a údržbu, dětská hřiště, městský mobiliář, informační systémy ▪ nadzemní liniové stavby a plošně nenáročná zařízení technické infrastruktury nadřazených systémů ▪ pokud souvisejí nebo jsou slučitelné s funkcí plochy a nevyloučí její využívání pro stanovený účel – hlavní využití ▪ pokud nebude narušena plynulost provozu a bezpečný pohyb osob nebo takové důsledky nebudou vyvolány druhotně ▪ pokud bude prokázána přiměřenost dopadů záměru ve vztahu k hlavnímu využití vymezené plochy z hlediska: ▪ významu v širším území ▪ narušení hodnoty území, kvality prostředí resp. pohody bydlení a krajinného rázu ▪ zátěže území - kapacity plochy a nároků na dopravní a technickou infrastrukturu ▪ vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů
podmínky prostorového uspořádání	▪ zajistit segregaci motorové a pěší dopravy v úsecích průchodu vedení silniční sítě a městských sběrných komunikací ▪ respektovat požadavky dopravní přístupnosti ploch jiného způsobu využití v legislativně stanovených minimálních profilech i ve smyslu bezbariérových řešení pro užívání veřejných prostranství ▪ respektovat stávající uliční aleje i prostor pro umístění nových uličních alejí - ozelenění dřevinami musí být vždy komponováno se znalostí vedení dopravní a technické infrastruktury ▪ další podmínky v kapitole: F.3 Obecné podmínky uspořádání území
nepřípustné využití	▪ zejména činnosti, stavby, zařízení, úpravy a kultury, které nesouvisí nebo jsou v rozporu se stanovenými podmínkami (hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití) a mohly by narušit využití a prostorové uspořádání plochy, kapacitou neodpovídají účelu a charakteru plochy, mají negativní vliv na hodnotu území přiměřenou účelu a charakteru plochy, nesplňují podmínky stanovené obecně závaznými předpisy, neodpovídají místním podmínkám

A.03 Vyhodnocení splnění zadání a souladu s ÚPD

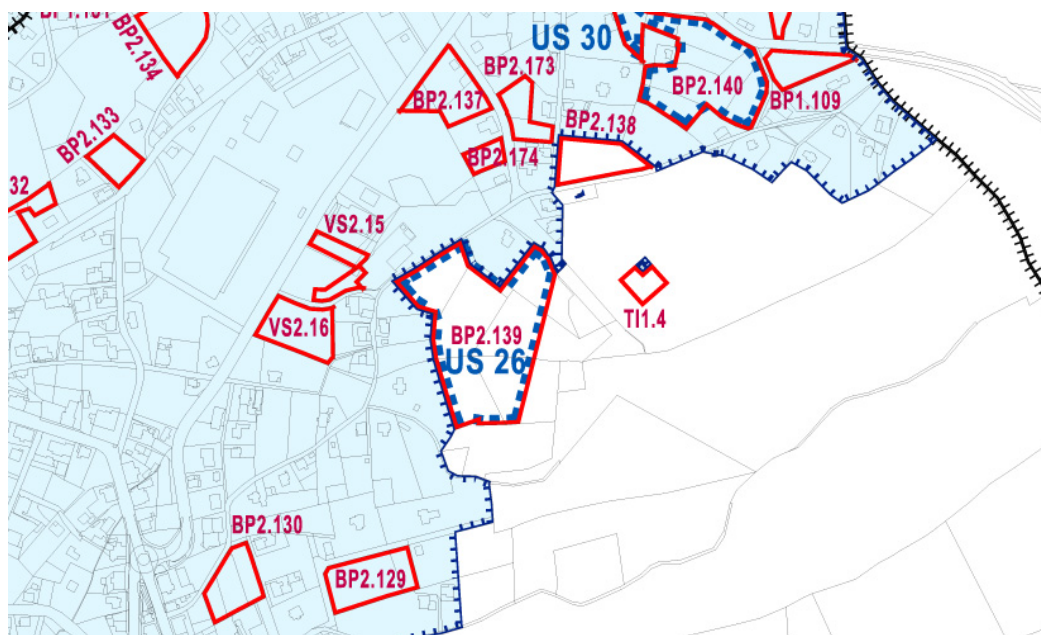
Územní studie řeší území vymezené ve výkrese základního členění jako plocha US26. V souladu s podmínkami ÚP územní studie řeší podmínky využití stavebních pozemků, návrh parcelace, návrh ploch veřejných prostranství, prostorovou regulaci staveb i napojení na systém dopravní a technické infrastruktury. Využití pozemků je navrženo v souladu s hlavním využitím ploch BP – bydlení příměstské jako plochy pro individuální bydlení. V ploše vymezené územním plánem jako VK – plochy veřejných prostranství – komunikace je v souladu s hlavním využitím navržen prostor komunikace.

Zadání bylo zpracováno pořizovatel (magistrát města Jablonec nad Nisou). Součástí zadání jsou dodatečné podmínky na zpracování územní studie, které jsou touto studií respektovány. Územní studie definuje charakter okolní zástavby a v návaznosti na něj dále prověřuje možnosti zastavění pozemků a stanovuje podrobnější požadavky na výstavbu na pozemcích a to se zohledněním stávajících limitů a sítě technické infrastruktury včetně možností likvidace dešťových vod v území. Požadavky na strukturu a obsah textové i grafické části jsou územní studií respektovány.

B. CHARAKTER ÚZEMÍ

B.01 Vymezení řešeného území

Územní studie řeší území vymezené ve výkresu základního členění území jako plocha US26 (zastavitelná plocha BP2.139). Řešené území se nachází v jihovýchodní části města, v katastrálním území Kokonín v přímé návaznosti na stávající zastavěné území. Je vymezeno stávající ulicí Jahodová a stabilizovanými plochami bydlení – příměstské a plochami smíšené krajinné. Výměra řešeného území je 18 525 m².



Výřez výkresu základního členění území z územního plánu – řešené území

B.02 Charakteristika a vazby řešeného území

Řešené území se nachází mimo zastavěné území, avšak v jeho přímé návaznosti. Vymezeno je jako zastavitelná plocha BP2.139 s funkčním využitím BP2 – bydlení příměstské. V současnosti je území využíváno jako pole a louky a v části přiléhající k ulici Jahodová je neudržovaná zeleň.

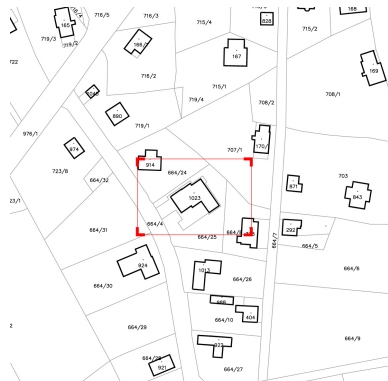
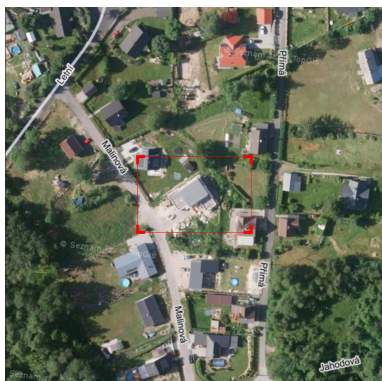
Lokalita se nachází na okraji obce, ale v blízkosti centra města. Dopravní dostupnost je řešena stávající ulicí Jahodová, která je napojena na nadřazený systém dopravy na ulice Maršovická a Letní (přes ulici Malinová). Problémem napojení je nedostatečně široký uliční profil ulice Jahodová.

Okolní zástavba je tvořena převážně soliterními rodinnými domy. Ty mají zpravidla sedlovou nebo valbovou střechu a jsou umístěny na pozemcích různých velikostí. Stavby hlavní v ulici Jahodová jsou umístěny téměř na hranici s uličním veřejným prostranstvím. Naproti hranici řešeného území je vymezena také plocha výroby. Obecně lze konstatovat, že zástavba v nejbližším okolí plochy BP2.139 nemá ucelený jednotný charakter.

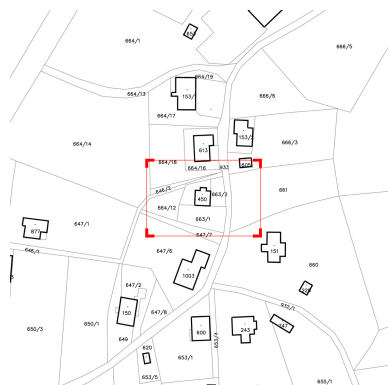
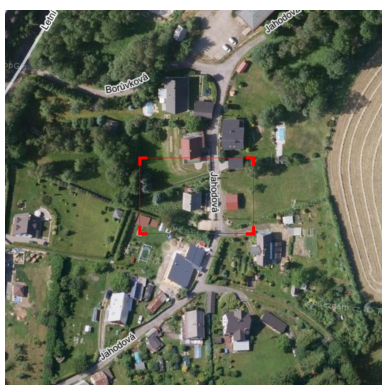
Příklady charakteru zástavby:

Pro zhodnocení charakteru zástavby se vychází z území prostorově a funkčně souvisejícího s řešeným územím, tedy územím vymezeným volnou krajinou a významnými liniovými prvky – ulicemi Maršovická, Letní a Krkonošská. Z referenčních objektů je patrný různorodý charakter zástavby v území. Především se jedná o typ a sklon zastřešení, umístění stavby na pozemku, velikost pozemků, zastavěnou plochu staveb a jejich půdorysný tvar, podlažnost a typ oplocení. Nejednotná urbanistická struktura v blízkém okolí je taktéž patrná ze schématu urbanistické struktury, které je součástí výkresu 03 Výkres urbanistické struktury.

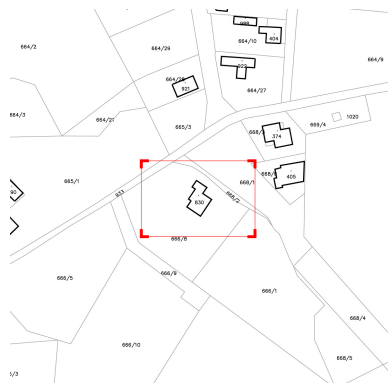
1) Rodinný dům v ulici Malinová složený ze 3 navazujících objemů bez pravidelného půdorysu a plochými / pultovými střechami. Je umístěn na pozemku o výměře cca 1 220 m², zastavěná plocha domu je 238 m². Vzdálenost od uliční čáry je cca 10 m. Dům má 2 nadzemní podlaží. Oplocení je drátěné, velmi transparentní s gabionovou podezdívkou.



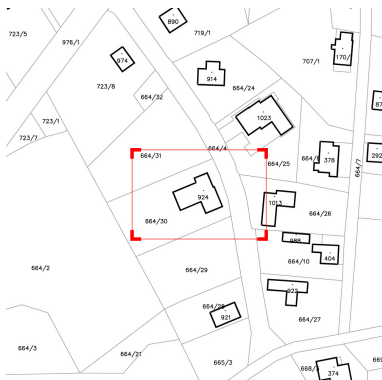
2) Rodinný dům v ulici Jahodová má pravidelný, téměř čtvercový půdorys a sedlovou střechu s výrazným sklonem. Je umístěn na pozemku o výměře cca 800 m², zastavěná plocha domu je 70 m². Vzdálenost od uliční čáry je cca 8 m. Dům má 1 nadzemní podlaží a podkroví. Oplocení je z kovových sloupků s podezdívkou z tvárnice.



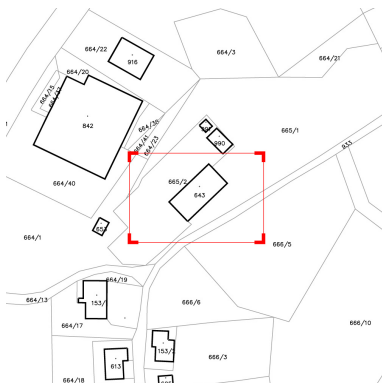
3) Rodinný dům v ulici Jahodová se skládá z hlavní hmoty a přičleněné garáže s nižší výškou. Střechy jsou sedlové s hřebenem orientovaným rovnoběžně s ulicí. Dům je umístěn na pozemku o výměře cca 2 560 m², zastavěná plocha domu je 128 m². Vzdálenost od uliční čáry je cca 17 m. Dům má 1 nadzemní podlaží s využitelným podkrovím. Oplocení je sloupkové, dřevěné s podezdívkou z tvárnice.



4) Rodinný dům v ulici Malinová má půdorys tvaru „T“. Střecha je sedlová s mírným sklonem. Dům je umístěn na pozemku o výměře 1 350 m², zastavěná plocha domu je 214 m². Vzdálenost od uliční čáry je cca 3 m. Dům má 1 nadzemní podlaží bez využitelného podkroví. Směrem do ulice je pozemek neoplocen.



5) Výrobní objekt katastrován jako zemědělská stavba má pravidelný obdélný půdorys. Střecha je mansardová, z pohledu chodce působící spíše jako nástavba, tedy 3. nadzemní podlaží. Objekt měřítkem vybočuje ze zástavby okolních rodinných domů. Oplocení je drátěné bez podezdívky.

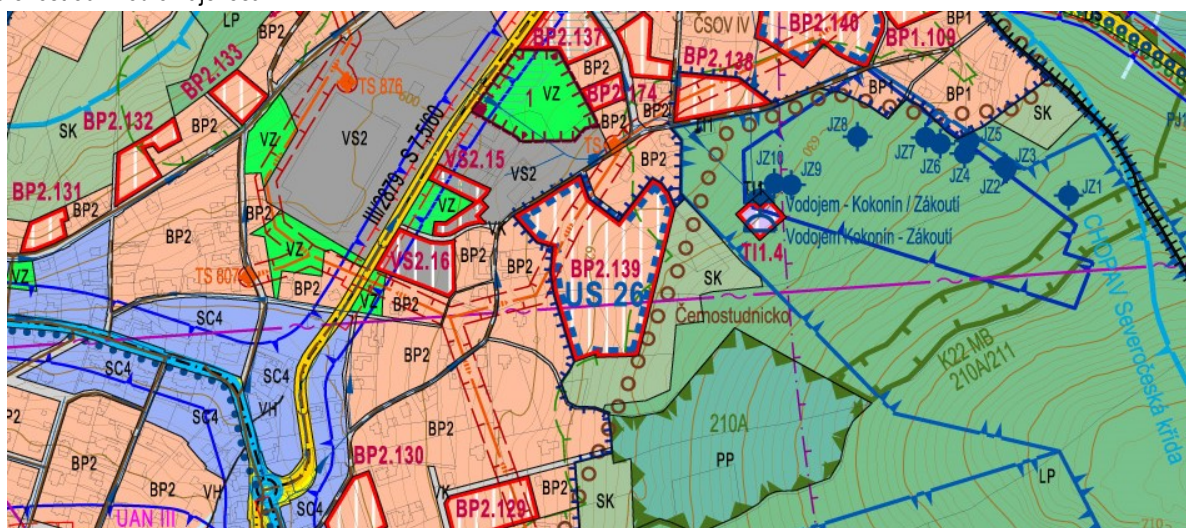


B.03 Limity využití území

Nadzemní elektrické vedení VN včetně ochranného pásma

Trasa MW spoje

Vzdálenost 50 m od okraje lesa



Výřez koordinčního výkresu územního plánu – zobrazení limitů využití území v řešeném území

C. ŘEŠENÍ STUDIE

C.01 Návrh urbanistické koncepce

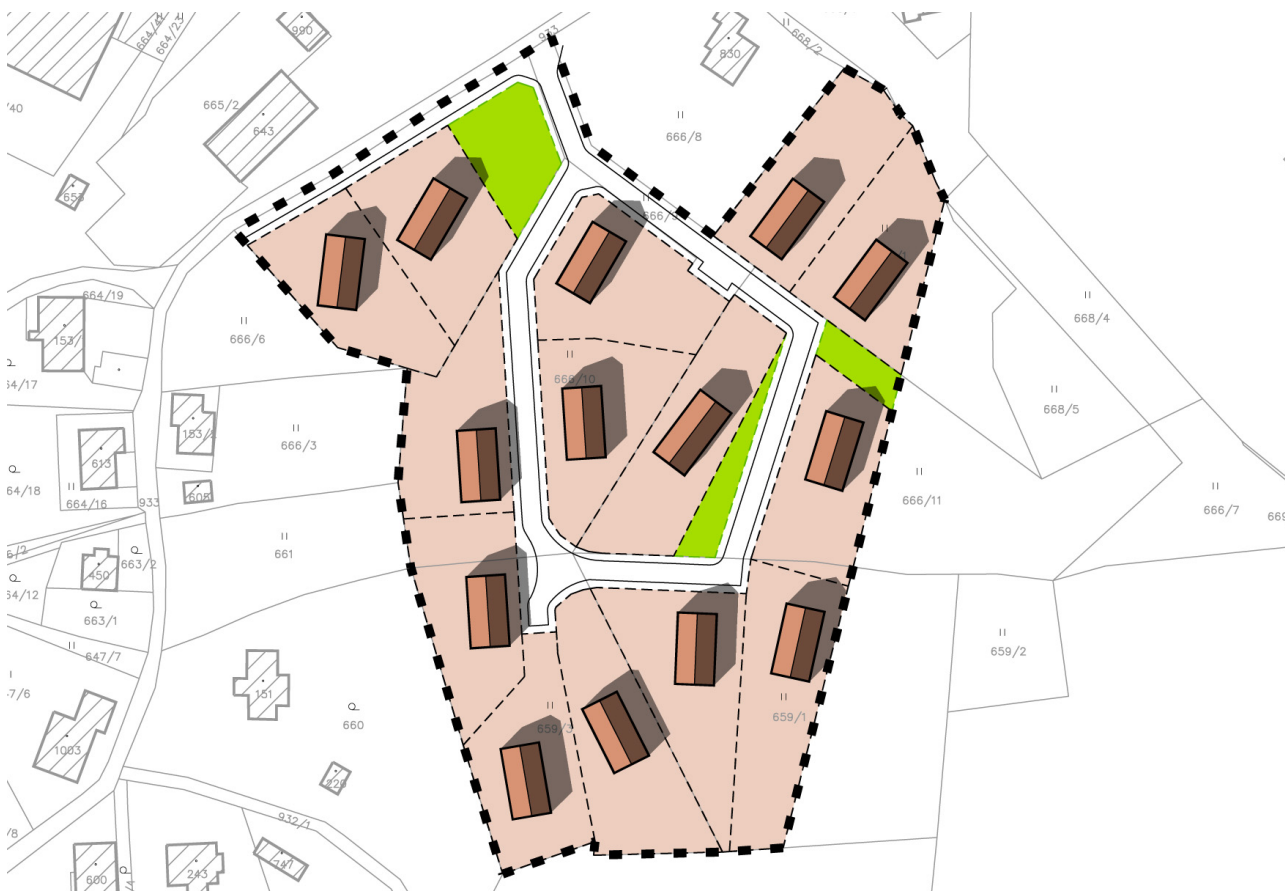
Cílem návrhu je vytvořit atraktivní lokalitu pro bydlení, vhodně zapojené do stávající urbanistické struktury, která efektivně a logicky vymezí plochy stavebních pozemků a veřejných prostranství s ohledem na stávající limity v území a současný charakter území.

Dopravní napojení řešeného území na současný systém dopravní infrastruktury je zajištěno napojením na ulici Jahodová. Ulice Jahodová má v současnosti nedostatečné prostorové parametry a doporučuje se její úprava pro zlepšení dopravní dostupnosti řešeného území. Zajištění dopravního napojení pozemků uvnitř řešeného území obstará nově navržená komunikace, která je navržena tak, aby byla zokruhována a respektovala stávající vlastnické poměry v území. Efektivita využití území je zajištěna oboustranným obestavením komunikace. Minimální šířka veřejného prostranství pro umístění komunikace je stanovena na 8 metrů. Pro případný budoucí rozvoj je ponechán průchod do krajiny vymezen veřejným prostranstvím.

Územní studii je navrženo 14 stavebních pozemků, přičemž se předpokládá umístění individuálních rodinných domů na pozemcích. Umístění staveb na pozemcích je regulováno stavební čarou a stávajícími limity využití území (nadzemní vedení VN a jeho ochranného pásma).

Veřejná prostranství mimo jsou navržena s ohledem na zlepšení atraktivity lokality a její prostupnosti, včetně prostupnosti do volné krajiny. VP-01 umožní průchod do krajiny východním směrem. VP-02 vytváří příležitosti pro zajištění funkčnosti lokality a umožňuje umístění nádob na tříděný odpad, umístění odhrnutého sněhu z komunikací nebo vsakování dešťových vod. VP-03 je umístěno v místě hlavního přístupu do území a kromě zajištění funkčnosti území může plnit i funkci rekreační a lze zde umístit např. dětské hřiště či místa pro sezení.

Celkem je navrženo 15 487 m² stavebních pozemků a 173 m² veřejných prostranství mimo komunikace. Zásadní pro charakter území je poloha lokality na úpatí Maršovického vrchu a rozhraní s volnou krajinou.



Výřez výkresu urbanistické struktury

Bilance ploch

Plocha	Stavební pozemky (SP)	Veřejná prostranství (VP)	Uliční veřejná prostranství	Celkem
Výměra [m²]	14.731	926	2.868	18.525

C.02 Podmínky pro rozhodování a regulační prvky

Regulační prvky vycházejí z podmínek plošného a prostorového uspořádání stanovených v územním plánu. Územní studie plochy dále člení a stanovuje podrobné podmínky využití.

podmínky plošného a prostorového uspořádání

- maximální výška staveb: 2 NP + podkrovní / ustupující podlaží a současně max. 12 m; výška staveb je měřena od nejnižšího místa styku stavby s terénem k hřebeni střechy / nejvyšší hraně atiky
- konstrukční výška podlaží maximálně 4 m
- minimální šířka veřejných prostranství pro umístění komunikace: 8 m
- komunikace řešit jako obousměrné typu obytná zóna (s kombinovaným provozem pěší, cyklistické a automobilové dopravy)
- Odstavná stání rezidentů budou umístěna na vlastních pozemcích. Parkovací stání lze umisťovat ve veřejném prostranství pokud: 1) neomezí vjezd na pozemek; 2) nesníží průjezdnou šířku komunikace na méně než 3,5 m; 3) nebudou umisťována na obou stranách uličního profilu současně; 4) budou umístěna maximálně dvě navazující parkovací stání v řadě (viz. schéma umisťování parkovacích stání v kapitole C.03)
- oplocení je doporučeno realizovat jako lehké transparentní konstrukce s možnou podezdívkou. Plné zděné konstrukce realizovat především pro umístění technických zařízení a vybavení; přípustná je realizace živých plotů
- maximální výška oplocení je 1,7 m; maximální výška podezdívky oplocení je 0,5 m
- stavby hlavní lze umisťovat pouze v zastavitelné části pozemku
- stavby doplňkové nepřekročí svým měřítkem stavby hlavní (zastavěnou plochou, hmotovým uspořádáním, výškou apod.)
- odstup zastavitelné části pozemku od hranice stavebního pozemku je minimálně 3 m (není-li stanoveno stavební čarou jinak)
- odstupy staveb hlavních i doplňkových musí dále dodržet požadavky na rozestupy stanovené §25 vyhlášky 501/2006 Sb.
- stavební čára volná (viz. grafická příloha 04 Výkres podmínek pro umístění staveb) udává minimální odstup stavby hlavní od hranice pozemku.
- stavby hlavní nelze umístit v ochranném pásmu nadzemního vedení VN; v případě přeložení nadzemního vedení VN lze zastavitelnou plochu pozemku na pozemcích SP 03, SP 13, SP 14 rozšířit v souladu s předchozími podmínkami stanovenými touto územní studií
- stavby umisťovat delší stranou souběžně s vrstevnicemi, aby byly minimalizovány nezbytné terénní úpravy; preferovat obdélné půdorysy staveb
- terénní úpravy na pozemku (náspy, opěrné stěny apod.) lze realizovat maximálně do výšky 1,5 m; opěrné stěny umisťovat minimálně ve vzdálenosti 5 metrů od hranice pozemku
- omezit výraznou a sytou barevnost fasád, naopak využívat lehkých a tlumených barev; u přírodních materiálů (kámen, dřevo) může být zachována jejich přirozená barevnost
- u střech využívat odstíny šedé, hnědé a hnědočervené v odstínech užívaných u okolní zástavby

C.03 Návrh řešení dopravy, občanského a technického vybavení**Doprava**Dopravní řešení

Dopravní napojení řešeného území na současný systém dopravní infrastruktury je zajištěno napojením na ulici Jahodová. Ulice Jahodová má v současnosti nedostatečné prostorové parametry (nedostatečná šířka uličního profilu pro obousměrnou komunikaci

zajišťující dopravní obsluhu rodinných domů) a doporučuje se její úprava pro zlepšení dopravní dostupnosti řešeného území. V úseku, jenž tvoří hranici řešeného území, je ponechán prostor pro její rozšíření odsazením pozemků SP-13 a SP-14 od stávající hrany komunikace. Charakter a šířka ulice Jahodová by měl odpovídat minimálně parametrům ulice Malinová, která zajišťuje napojení na nadřazenou síť dopravy.

Zajištění dopravního napojení pozemků uvnitř řešeného území obstará nově navržená komunikace, která je navržena tak, aby byla zokruhována a respektovala stávající vlastnické poměry v území. Minimální šířka veřejného prostranství pro umístění komunikace je stanovena na 8 metrů. Komunikace bude řešena jako obousměrná s kombinovaným provozem pěší, cyklistické i automobilové dopravy.

Vzhledem k předpokladu realizace části zastavitelné plochy blíže k ulici Jahodová dříve, než zbytku území, je součástí návrhu i prostor pro dočasné obratiště. Obratiště i komunikace musí být navrženy v souladu s dokumentem „Pravidla statutárního města Jablonec nad Nisou pro převod veřejných prostranství na statutární město Jablonec nad Nisou“ schváleném zastupitelstvem města Jablonec nad Nisou.

Studii je navrženo základní prostorové uspořádání. Délky rozhledů, směrové oblouky, příčné a podélné sklony atd., budou navrženy v dalších stupních projektové dokumentace. Při navrhování místních komunikací a křižovatek je doporučeno respektovat požadavky ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací, ČSN 73 6102 Projektování křižovatek a místních komunikací, ČSN 73 6056 odstavné a parkovací plochy a ČSN 73 0802 Požární bezpečnost staveb – Nevýrobní objekty.

Doprava v klidu

Parkování a odstavování vozidel rezidentů bude řešeno na vlastních pozemcích v rámci konkrétních záměrů. Hostinská parkovací stání je možné realizovat ve veřejných prostranstvích. Parkovací stání ve veřejném prostranství budou umístována tak, aby nesnížila průjezdnou šířku komunikace na méně než 3,5 metru, neomezila vjezdy na pozemky, nebyla umístěna po obou stranách uličního profilu a byla umístěna maximálně dvě parkovací stání v řadě

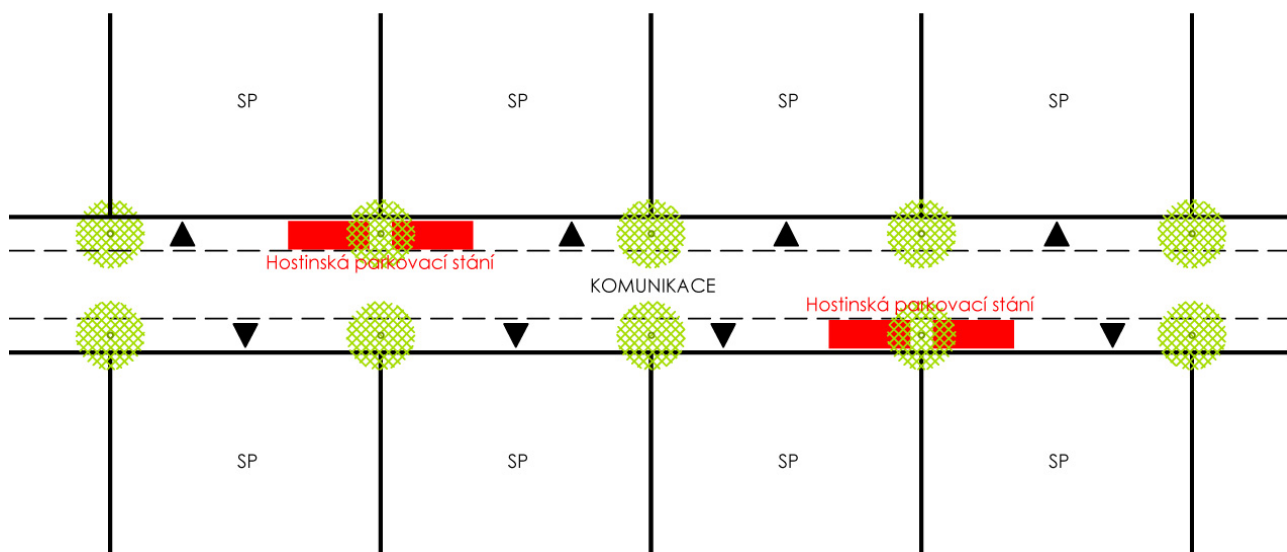


Schéma umístění parkovacích stání ve veřejném prostoru

Hromadná doprava

Územní studie nenavrhává nové zastávky hromadné dopravy ani nemění současný stav. Nejbližšími zastávkami hromadné dopravy jsou autobusové zastávky Kokonín, krkonošská a Kokonín, pošta pěší vzdálenosti cca 600 m. Nejbližší vlaková stanice se nachází v centru města Jablonec nad Nisou.

Pěší a cyklistická doprava

Řešeným územím neprochází žádné turistické trasy ani cyklotrasy. Pohyb pěších a cyklistů bude umožněn v rámci uličních veřejných prostranství.

Veřejná prostranství

Veřejné prostranství VP-01 je umístěno na východní hranici řešeného území a umožňuje průchod do volné krajiny a případný budoucí rozvoj obce. VP-02 vytváří příležitosti pro zajištění funkčnosti lokality a umožňuje umístění nádob na tříděný odpad, umístění odhrnutého sněhu z komunikací nebo vsakování dešťových vod. VP-03 je umístěno v místě hlavního přístupu do území a kromě zajištění funkčnosti území může plnit i funkci rekreační a lze zde umístit např. dětské hřiště či místa pro sezení. V blízkosti řešeného území se nacházejí plochy VZ – plochy veřejných prostranství podél ulice Letní.

Celková výměra veřejných prostranství mimo komunikace je stanovena na základě požadavku §7 vyhl. 501/2006 Sb.

Zeleň

K výsadbám ve veřejném prostoru je vhodné využít druhově původních dřevin. Pro další výsadby je vhodné využít listnatých, příp. ovocných dřevin. Vzrostlá zeleň může být součástí uličních profilů.

Občanské vybavení

Územní studie nenavrhuje plochy občanského vybavení. Vzhledem k dobré dostupnosti centra města Jablonec nad Nisou je veškerá potřebná občanská vybavenost zajištěna.

Technická infrastruktura

Zásobování pitnou vodou

Zásobování pitnou vodou nově navržených pozemků zajistí nový vodovodní řad napojený na řad v umístěný v místě křížení ulic Jahodová a Malinová. Konkrétní bod napojení bude předmětem jednání v dalších stupních projektové dokumentace. Nové vodovodní řady budou umísťovány ve veřejných prostranstvích a je doporučeno jejich zokruhování. Poloha nových i stávajících vodovodních řadů bude zpřesněna v dalších stupních projektové dokumentace stejně jako přípojky. Orientační poloha vodovodních řadů je zakreslena ve výkresu 05 Výkres technické a dopravní infrastruktury.

Bilance

Počet RD	14
Počet obyvatel	42

Průměrná denní potřeba vody

$$Q_{\text{den}} = 42 \text{ obyv} \times 150 \text{ l/os.den} = 6,3 \text{ m}^3/\text{den} = 0,07 \text{ l/s}$$

Maximální denní potřeba vody

$$Q_{\text{dmax}} = 6,3 \text{ m}^3/\text{den} \times 1,5 = 9,45 \text{ m}^3/\text{den} = 0,11 \text{ l/s}$$

Maximální hodinová potřeba vody

$$Q_{\text{hmax}} = 0,11 \times 2,7 = 0,3 \text{ l/s}$$

Roční potřeba vody

$$Q_r = 2 \text{ 300 m}^3/\text{rok}$$

Ochranná pásma

Viz kapitola Kanalizace

Kanalizace

Kanalizace splašková

Nově navržené kanalizační řady budou vedeny ve veřejných prostranstvích. Napojení bude umožněno na kanalizaci v místě křížení ulic Jahodová a Malinová. Na základě podkladů v měřítku územní studie se předpokládá gravitační odvod splaškových vod. Tuto skutečnost je však třeba ověřit v dalších stupních projektových příprav. Poloha nových i stávajících kanalizačních řadů bude zpřesněna v dalších stupních projektové dokumentace stejně jako přípojky. Orientační poloha kanalizačních řadů je zakreslena ve výkresu 05 Výkres technické a dopravní infrastruktury.

Územním plánem Jablonec nad Nisou je v ulici Jahodová navržena nová trasa kanalizačního řadu. Pokud by výstavba v ploše BP2.139 byla zahájena až po realizaci tohoto kanalizačního řadu, lze lokalitu napojit na tento řad.

Bilance

Průměrný denní odtok odpadních vod

$$0,95 \times 6,3 \text{ m}^3/\text{den} = 5,99 \text{ m}^3/\text{den} = 0,07 \text{ l/s}$$

Kanalizace dešťová a likvidace dešťových vod

Dešťové vody budou primárně vsakovány. Pro vsakování dešťových vod lze využít nezpevněné plochy veřejných prostranství a případně pásy doprovodné zeleně, které budou součástí uličních veřejných prostranství. Ideálním řešením je např. umístění průlehu v uličních profilech a veřejných prostranstvích. Možné je i odvádění dešťových vod pomocí odvodňovacích žlábků do ploch veřejné zeleně podél ulice Letní. Toto řešení by mělo však být uplatněno pouze v případě, bude-li prokázána potřeba vsakovat dešťové vody mimo řešené území. Voda ze stavebních pozemků bude vsakována přímo na pozemcích. Pro zajištění dostatečných ploch pro vsakování vody na pozemcích je stanovena minimální výměra nezastavěných a nezpevněných částí pozemku.

Řešení odtoku dešťových vod musí být v souladu s dokumentem „Pravidla statutárního města Jablonec nad Nisou pro převod veřejných prostranství na statutární město Jablonec nad Nisou“ schváleném zastupitelstvem města Jablonec nad Nisou.

Ochranná pásma

Údaje o ochranných pásmech dle zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (zákon o vodovodech a kanalizacích):

(§ 23 odst. 3)

Ochranná pásma jsou vymezena vodorovnou vzdáleností od vnějšího líce stěny potrubí nebo kanalizační stoky na každou stranu

- a) u vodovodních řadů a kanalizačních stok do průměru 500 mm včetně, 1,5 m,
- b) u vodovodních řadů a kanalizačních stok nad průměr 500 mm, 2,5 m,
- c) u vodovodních řadů nebo kanalizačních stok o průměru nad 200 mm, jejichž dno je uloženo v hloubce větší než 2,5 m pod upraveným povrchem, se vzdáleností podle písmene a) nebo b) od vnějšího líce zvyšují o 1,0 m.

Zásobování elektrickou energií

Řešeným územím prochází trasa nadzemního vedení VN. Napojení stavebních pozemků na systém zásobování elektrickou energií bude realizováno pomocí nově navržených podzemních rozvodů NN, které budou vedeny v plochách veřejných prostranství. Napojení na stávající systém je možné buď na stávající síť v ulici Jahodová nebo přímo na trafostanici na pozemku p. č. 665/3. Poloha nových i stávajících řadů bude zpřesněna v dalších stupních projektové dokumentace stejně jako přípojky. Orientační poloha rozvodů NN je zakreslena ve výkrese 05 Výkres technické a dopravní infrastruktury.

Bilance

Bilance potřeby elektrické energie navrhované zástavby (14 RD):

Specifický příkon 17 kW

Součinitel soudobosti 0,4

$$P = 14 \times 17 \times 0,4 = 95,2 \text{ kW}$$

Ochranná pásma

Údaje o ochranných pásmech dle zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů.

(§ 46 odst. 3)

Ochranné pásmo nadzemního vedení je souvislý prostor vymezený svislými rovinami vedenými po obou stranách vedení ve vodorovné vzdálenosti měřené kolmo na vedení, která činí od krajního vodiče vedení na obě jeho strany.

- a) u napětí nad 1 kV a do 35 kV včetně
 1. pro vodiče bez izolace 7 m,
 2. pro vodiče s izolací základní 2 m,
 3. pro závěsná kabelová vedení 1 m,

- b) u napětí nad 35 kV do 110 kV včetně
 - 1. pro vodiče bez izolace 12 m,
 - 2. pro vodiče s izolací základní 5 m,
 - c) u napětí nad 110 kV do 220 kV včetně 15 m,
 - d) u napětí nad 220 kV do 400 kV včetně 20 m,
 - e) u napětí nad 400 kV 30 m,
 - f) u závěsného kabelového vedení 110 kV 2 m,
 - g) u zařízení vlastní telekomunikační sítě držitele licence 1 m.
- (§ 46 odst. 5)

Ochranné pásmo podzemního vedení elektrizační soustavy do napětí 110 kV a vedení řídicí a zabezpečovací techniky činí 1 m po obou stranách krajního kabelu; u podzemního vedení o napětí nad 110 kV činí 3 m po obou stranách krajního kabelu.

(§ 46 odst. 6)

Ochranné pásmo elektrické stanice je vymezeno svislými rovinami vedenými ve vodorovné vzdálenosti

- a) u venkovních elektrických stanic a dále stanic s napětím větším než 52 kV v budovách 20 m od oplocení nebo od vnějšího líce obvodového zdiva,
- b) u stožárových elektrických stanic a věžových stanic s venkovním přívodem s převodem napětí z úrovně nad 1 kV a menší než 52 kV na úroveň nízkého napětí 7 m od vnější hrany půdorysu stanice ve všech směrech,
- c) u kompaktních a zděných elektrických stanic s převodem napětí z úrovně nad 1 kV a menší než 52 kV na úroveň nízkého napětí 2 m od vnějšího pláště stanice ve všech směrech,
- d) u vestavěných elektrických stanic 1 m od obestavění

Veřejné osvětlení

Veřejné osvětlení bude součástí uličních profilů. Stožáry veřejného osvětlení umisťovat tak, aby nedocházelo k omezení jeho funkčnosti případnou vzrostlou zelení umisťovanou v doprovodných pruzích zeleně komunikací a v souladu s normou ČSN EN 13201-2 Osvětlení pozemních komunikací.

Zásobování teplem a plynem

Zásobování plynem bude zajištěno pomocí nových řadů napojených na stávající systém zásobování plynem. Napojení bude realizováno v ploše ulice Jahodová. Nové řady budou vedeny ve veřejných prostranstvích a zajistí napojení všech nově navržených pozemků. Poloha nových i stávajících řadů bude upřesněna v dalších stupních projektové dokumentace stejně jako přípojky. Orientační poloha řadů STL plynovodu je zakreslena ve výkrese 05 Výkres technické a dopravní infrastruktury

Bilance

Bilance navrhované zástavby (14 RD):

Specifický potřeba plynu	1.600 m ³ /RD/rok
Průměrná roční spotřeba plynu	1.600 x 14 = 22.400 m ³ /rok

Odpady

Plochy pro umístění sběrných nádob na separovaný odpad umisťovat ve veřejných prostranstvích a v místech dobře dostupných pro vozy zajišťující svoz odpadu, vhodné jsou z tohoto pohledu plochy mezi dočasným obratištěm a pozemkem SP-04 nebo plocha VP-02. Prostor pro umístění nádob na komunální odpad bude vymezen na vlastních pozemcích pro výstavbu RD.

C.04 Etapizace výstavby

Zástavbu v ploše BP2.139 ideálně řešit v jedné etapě, aby byly zachovány vhodné vazby jednotlivých částí území (ná vaznost pozemků, zokruhování dopravní a technické infrastruktury apod.). Vzhledem ke známým projektovým záměrům lze však předpokládat, že výstavba v území bude rozdělena do více fází. Známy záměr je zpracován na stávající pozemky p. č. 659/3, 666/9 a 666/10; v územní studii se jedná o pozemky SP-01 až SP-06.



Záměr na stávajících pozemcích 659/3, 666/9, 666/10

Pozemky navržené územní studií jsou rozděleny do 2 etap:

1. etapa – SP-01, SP-02, SP-03, SP-04, SP-05, SP-06, SP-13, SP-14
2. etapa – SP-07, SP-08, SP-09, SP-10, SP-11, SP-12

Pozemky zařazené do 1. a 2. etapy lze realizovat souběžně v jedné fázi, nelze však realizovat výstavbu pouze na pozemcích zařazených do 2. etapy před zahájením výstavby na pozemcích zařazených do 1. etapy spolu s nimi souvisejícími prvky dopravní a technické infrastruktury.

1. etapa

Pozemky SP-13 a SP-14 lze realizovat bez dalších navazujících požadavků. Jejich dopravní obsluha je možná přímo z ulice Jahodová s napojením na stávající síť technické infrastruktury. Výstavba na ostatních pozemcích zařazených do 1. etapy je podmíněna realizací nezbytných úseků komunikací včetně sítě technické infrastruktury. Část komunikace zajišťují dopravní obsluhu pozemků SP-02 až SP-06 bude zakončena obratištěm.

2. etapa

Výstavba na pozemcích zařazených do druhé etapy je podmíněna realizací nezbytných úseků komunikací včetně sítě technické infrastruktury a zahájením výstavby (resp. vydáním územních nebo stavebních rozhodnutí) alespoň na 5 navržených pozemcích zařazených do 1. etapy.

Dále je doporučeno rozšíření vozovky v ulici Jahodová v úseku mezi křížením s ulicí Malinová a vjezdem do řešeného území alespoň na 4,5m (dva jízdní pruhy o šířce 2,25m). Stávající stav komunikace Jahodová je z hlediska normy ČSN 73 6110 *Projektování místních komunikací* přípustný, nicméně z hlediska komfortu a kvality dopravní obsluhy území je žádoucí její úprava.