



Soubor domů Podlesí

-
Technická zpráva

Identifikační údaje

Údaje o stavbě

a) název stavby

Podlesí – soubor rodinných domů

b) místo stavby

p.p.č. 1450 a dotčené pozemky p.p.č. 911/2, 1451, 1452/1 a 1452/2
k.ú. Mšeno nad Nisou [656135], Jablonec nad Nisou [563510]

c) předmět dokumentace

Územní studie ÚS20 – Podlesí, k územnímu plánu Jablonec nad Nisou

Údaje o objednateli

Mšeno Podlesí s.r.o.

Březová alej 1210/14, Liberec I – Staré Město

460 01 Liberec

Údaje o pořizovateli/zpracovateli zadání

Magistrát města Jablonec nad Nisou

Odbor územního a hospodářského rozvoje

Oddělení územního a strategického plánování

Mírové náměstí 3100/19, 466 01 Jablonec nad Nisou

Údaje o zpracovateli projektové dokumentace

Studio Raketoplán s.r.o.

IČO: 05620490; datová schránka: hxa73eu

Sídlo: Nad Jezerkou 1075/13, 140 00 Praha 4

Kontaktní adresa: Písecká 1965/1, 130 00 Praha 3

Vymezení řešeného území, jeho popis a začlenění a vztah k území města Jablonce nad Nisou

Popis území

Území, řešené v rámci územní studie ÚS20 – Podlesí, se nachází v severní části města v katastrálním území Mšeno nad Nisou. Celá lokalita je zasazena do relativně prudkého východního, až jihovýchodního svahu lučního charakteru s horskými travinami a převážně březovými nálety.

Řešené území ze třech stran bezprostředně navazuje na zastavěné území vymezené platným Územním plánem (dále jen ÚP) Jablonce nad Nisou (nabyl účinnosti dne 26. června 2017) a je tedy smyslem rozvoje doplnit jej zástavbou odpovídajícího měřítka.

Východní hranice je tvořena zástavbou rodinných domů při Arbesově ulici, pozemkem mateřské školy (JZ roh území) a skladovým objektem s parkovací plochou firmy EcoGlass s.r.o. (SZ roh území). Jedná se převážně o dvoupodlažní objekty se sedlovou, mansardovou nebo polovalbovou střechou. Dva rodinné domy a mateřská školka (MŠ U pěti veverek) mají střechu plochou. Na severu sousedí řešená lokalita s účelovou komunikací, oddělující zahrádkářskou osadu Sever. Za východní hranicí území se rozprostírají pozemky lesa a terén se zde prudce svažuje k zakončení ulice Podlesí a ke Mšenskému potoku (přítok Vodní nádrže Mšeno). Ulice Podlesí na křížení s účelovou komunikací přechází v lesní cestu vedoucí přes mšenský potok a dále se větví na několik cest směrem k Jindřichovu. Celou jižní hranici tvoří pozemky zahrady, patřící k domu č.p. 460 (Arbesova ul. 460/44 – původní folkloristická čtyřpodlažní dřevostavba na vysoké kamenné podezdívce, se sedlovou střechou – přelom 19. a 20. stol.). Možnost vjezdu do území se nabízí od západu, ze slepé části ulice Arbesova, případně později z účelové komunikace u zahrádkářské osady (toto řešení se nabízí zejména pro pozemky fyzických osob v SZ části lokality – přineslo by však důležitý prvek integrace území do městské uliční sítě).

Vymezení území

Celková rozloha řešeného území je 2,0497 ha a sestává se z těchto pozemků:

- p.p.č. 1450, výměra: 17800 m², vlastník: Mšeno Podlesí s.r.o.
- p.p.č. 1451, výměra: 1735 m², vlastník: Ing. Jiří Strnad
- p.p.č. 1452/1, výměra: 421 m², vlastník: Ing. Martin Šolc
- p.p.č. 1452/2, výměra: 379 m², vlastník: Ing. Martin Šolc
- p.p.č. 911/2, výměra: 162 m², vlastník: Tomáš Peterka, využití pozemku zůstane stávající – zahrada

Rozsah řešeného území je dán Územním plánem Jablonce nad Nisou, kde je vymezena zastavitelná plocha s označením BM2.21, s využitím plochy: plochy bydlení – městské.

Limity území

Celá řešená lokalita se rozprostírá ve 4. zóně CHKO Jizerské hory (hranice CHKO leží v Arbesově ulici) a v chráněné oblasti přirozené akumulace vod. Přes SV část území probíhá nadzemní vedení velmi vysokého a vysokého napětí s předepsanými ochrannými pásmy.

Hodnoty území

Území je situováno ve velmi klidné lokalitě na okraji města na osluněném východním až jihovýchodním svahu s nádherným výhledem na protější zalesněné hřebeny Jizerských hor. Velkým benefitem je dobrá pěší dostupnost lesů pokrývajících právě protější svahy za Mšenským potokem a také blízkost rozlehlé vodní plochy – III. (trojka) Vodní nádrže Mšeno. Nespornou hodnotou je dále dobrá vybavenost - cca 100 m od lokality se nachází mateřská škola, 500m od lokality základní škola a 1000 m od lokality obchodní dům Kaufland.

Podmínky využití území dle ÚP

Zastavitelná plocha BM2.21 (řešené území v rámci ÚS20) je dle ÚP Jablonce nad Nisou zařazena do ploch s rozdílným způsobem využití BM – plochy bydlení – městské.

- hlavní využití
 - bydlení městské
- přípustné využití
 - bydlení – rodinné domy, bytové domy
 - základní vybavenost území (viz Tab. F.2.1 v textové části ÚP Jablonce nad Nisou)
- podmíněně přípustné využití
 - specifické bydlení – domovy důchodců, domy s pečovatelskou službou
 - domy smíšené funkce
 - rodinná rekreace a chalupy
 - zahrádky, zahrádkové osady
 - občanské vybavení – základní
 - občanské vybavení – sport a rekreace - základní
 - drobné podnikání
 - vrátnice, sociální, hygienická a technologická zařízení
 - skleníky, hospodářské přístřešky pro drobnou pěstitelskou činnost
 - dopravní vybavení – zejména parkovací objekty OA
 - liniové stavby a plošně nenáročná zařízení technické infrastruktury nadřazených systémů
- podmínky prostorového uspořádání
 - návrhy nové zástavby i stavební zásahy na stabilizovaných plochách dle stanovených podmínek pro využití ploch BM budou odvozovány z charakteru prostředí a charakteru zástavby lokality (městské části)
 - novostavby ve vymezených rozvojových plochách budou slučitelné se zástavbou ploch sousedních
 - stavební úpravy a dostavby stavebních mezer (proluk) na stabilizovaných plochách s pravidelnou strukturou zástavby budou při umísťování staveb existující strukturu a její základní objemové parametry respektovat
 - ve smyslu zajištění harmonického přechodu zástavby do volné krajiny nebudou na okrajových pozemcích zastavitelného území umísťovány kompaktní formy skupinové zástavby
 - 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
 - velikost stavebního pozemku: min. 800 m² pro izolované formy zástavby
 - velikost stavebního pozemku: min. 300 m² pro skupinové formy zástavby
 - při zástavbě proluk na plochách stabilizovaných budou velikosti pozemků posuzovány individuálně dle konkrétních podmínek lokality
 - IZP – podíl zastavění stavebního pozemku nadzemními stavbami (hlavní stavby, doplňkové stavby apod.) - maximální hodnota poměru výměry všech částí stavebního pozemku, které mohou být zastavěny nadzemními stavbami, k celkové výměře plochy, vyjádřená v procentech (podzemní stavby se nezapočítají) - pro BM2 max. 35%
 - IOZ – podíl zeleně na stavebním pozemku - minimální hodnota poměru výměry všech nezastavěných částí stavebního pozemku, které nebudou zastavěny nadzemními stavbami ani zpevněnými plochami (zeleň) k celkové výměře plochy, vyjádřená v procentech - pro BM2 min. 45%
 - výšková hladina zástavby: max. 2 NP + 1 podkroví
 - 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 spořádání to umožňují

- další podmínky v kapitole: F.3 Obecné podmínky uspořádání území (v textové části ÚP Jablonce nad Nisou)

- nepřipustné 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.¹

Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

Lokalita značená dle Územního plánu Jablonce nad Nisou ÚS20 se nachází na okraji zastavěného území s výjimečně dobrou návazností na zeleň (CHKO Jizerské hory) a Vodní nádrž Mšeno, čímž se lokalita stává velmi citlivou k jakémukoliv návrhu. Okolí je charakteristické svou roztvořenou zástavbou, na kterou navazuje navržená zástavba svou hustotou, objemy i podlažností jednotlivých domů. Jednou z priorit návrhu je ponechat v území dostatečné množství veřejné zeleně stávajícího charakteru (mimo jiné ve formě "sáňkovací" louky). Ze stávající vzrostlé zeleně bude zachována vysoká bříza a jasan (stromy chráněné zadáním ÚS 20) na pozemku p.p.č. 1451 (majitel p. Strnad). U ostatních stromů se jedná zejména o náletové dřeviny, které budou odstraněny a nahrazeny novou vzrostlou zelení v rámci návrhu.

Vzhledem k morfologii terénu, kdy se celé území nachází v prudkém východním až jihovýchodním svahu, je vhodné minimalizovat výškové terénní úpravy a při osazování nových domů pracovat se stávajícím svahem. Záměrem návrhu je udržet původní charakter terénu v, pokud možno, největší možné míře. Dle informací majitelů okolních nemovitostí se dále na území nachází hned několik podzemních pramenů, které údajně zásobují jejich studny. Při provádění většiny průzkumných vrtů nebyla podzemní voda zastižena.²

Návrh urbanistického řešení plochy

Urbanistické řešení lokality je do značné míry dopředu dáno svažitým rázem pozemku a dále požadavky na pěší a automobilovou obslužnost.

dopravní obslužnost

Vjezd do území je dle zadání územní studie ÚS20 navržen ze západní strany, ze slepé části ulice Arbesova. Nově navržená komunikace v maximální možné míře kopíruje stávající vyšlapanou pěšinu a klesá směrem k ulici Podlesí, následně se stáčí při hraně lokality severním směrem. Následně tvoří okružní jednosměrnou komunikaci zpět ke vjezdu v Arbesově ulici.

V rámci rozvoje lokality a tvorby kvalitní uliční sítě počítá návrh s provedením dopravního propojení nové lokality s účelovou komunikací u zahrádkářské osady, čímž by mělo být v budoucnu odlehčeno vjezdu z Arbesovy ulice. Propojení je však podmíněno rekonstrukcí části zmíněné účelové komunikace (p.p.č 1437, ostatní plocha). Dopravně je celé území uvažováno jako obytná zóna s návrhovou rychlostí 20 km/h se sdruženým ohybem chodců a vozidel v jedné výškové úrovni.

Pracovně jsou nově navržené ulice pojmenovány Hlavní (vjezd do území – jižní část lokality), Dolní (východní část), Zahradní (severní část) a Horní (západní část).

pěší propojení

¹ SAUL s.r.o. F.2 Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, BM plochy bydlení - městské. In SAUL s.r.o. *Územní plán Jablonec nad Nisou*. 1.vyd. Liberec: Magistrát města Jablonec nad Nisou, 2017, s. 44.

² LEŠNER, Jeroným. *Podrobný inženýrskogeologický průzkum, Hydrogeologický průzkum podmínek vsakování dešťových vod - Mšeno nad Nisou, areál Podlesí*. Praha, 2020. Inženýrskogeologický a hydrogeologický průzkum. Geotechnik.cz.

Pěší propojení lokality vychází zejména ze stávajících zvyklostí, kdy je na pozemku patrná vyšlapaná pěšina z ulice Arbesova do ulice Podlesí a také pěšina sledující vrstevnici ze severozápadního rohu území přes pozemek p.p.č. 1451 až na výše zmíněnou pěšinu do ulice Podlesí.

Chodci mohou při pohybu mezi ulicí Arbesova a Podlesí využít buď navrženou komunikaci (přímá cesta) nebo cestu zelení po sáňkovací louce při jižní hraně lokality. Propojení lokality s cestou u zahrádkářské osady Sever je zajištěno ve dvou místech, a sice v horní části svahu a spodní části svahu, kde je rovněž uvažováno s možným budoucím napojením komunikace.

zástavba

Návrh zástavby svým řešením reaguje na požadavky platného ÚP Jablonce nad Nisou a na hustotu a měřítko stávající zástavby na sousedních pozemcích. Pozemek p.p.č. 1450 je návrhem rozdělen na 16 pozemků pro rodinné domy a dále pozemky pro dopravní infrastrukturu a veřejná prostranství. Další 3 pozemky pro výstavbu rodinných domů se nachází na pozemcích fyzických osob - p.p.č. 1451, 1452/1 a 1452/2.

Jednotlivé pozemky určené k zastavění splňují výměry dané platným ÚP Jablonce nad Nisou - minimální plocha pozemku pro samostatně stojící dům je 800 m², minimální plocha pozemku pro jednotku dvojdomu je 400 m². Majitelé pozemků budou mít ve vlastnictví i 2m široký zelený zasakovací pás v prostoru ulice (před oplocením), výše uvedená podmínka minimální plochy pozemků je však splněna i bez započítané plochy zasakovacího pásu.

Hmotové řešení navržené zástavby vychází z měřítka zástavby okolní. Domy zakreslené ve studii vychází z typologie tzv. "jizerskohorského domu". Na obdélném půdorysu se sedlovou střechou – samostatně stojící domy mají půdorysné rozměry 8 x 12 m, dvojdomy 8 x 10 m. Přesné hmotové a materiálové řešení navržených domů je popsáno níže.

uliční profil

Součástí návrhu je rovněž tvorba kvalitního uličního profilu s dostatečným množstvím zeleně. Základní šířka ulice (od plotu k plotu) je navržena 11 m. Při plotu směrem do ulice je vždy situován 2 m široký zasakovací zelený pás, který bude ve vlastnictví majitelů pozemků, zároveň však bude zatížen věcným břemenem na možnost odklizení sněhu z komunikace. V zelených pásích je navržena vzrostlá uliční zeleň. Šířka jednosměrné komunikace je 4,5 m, což vychází zejména z požadavků na zimní údržbu, kdy bude komunikací projíždět vozidlo s radlicí šíře 3 m. Na komunikaci navazují po jedné straně umístěná návštěvníká parkovací stání ze zatravnovací dlažby.

veřejné plochy

Hlavní veřejně přístupné plochy jsou umístěny u pěšího propojení Arbesovy ulice s ulicí v Podlesí (trasa stávající pěšiny). Jedná se o pobytový prostor (tzv. rynek) při ukončení "Hlavní" ulice nad ulicí Podlesí (mlatová plocha s dřevěnou palubou a stupni k posezení) a zejména sáňkovací louku u jižní hrany lokality. Požadavek na ponechání části louky a její propojení s přílehlou mateřskou školou je zanesen v zadání územní studie ÚS20, cílem návrhu však bylo tuto plochu maximalizovat a zachovat tak v části lokality stávající ráz krajiny. Louka je v nejnižším bodě doplněna drobnou vodní plochou.

Podmínky pro využití pozemků

Územní studie vymezuje jednotlivé pozemky pro samostatně stojící rodinné domy, dvojdomy, plochy komunikací a plochy veřejných prostranství. Výměry jednotlivých pozemků jsou v souladu s minimálními výměrami stanovenými ÚP Jablonce nad Nisou (min. 800 m² pro samostatně stojící domy, min. 400 m² pro dvojdomy), přesné plochy specifikují výkresy hlavní situace a podmínky umístění staveb. V lokalitě je navrženo celkem 13 pozemků pro samostatně stojící domy (3 z toho jsou na pozemcích fyzických osob - p.p.č. 1451, 1452/1 a 1452/2) a 6 pozemků pro dvojdomy.

Hranice mezi pozemky fyzických osob p.p.č. 1451 (p. Strnad) a p.p.č. 1452/1 a 1452/2 (p. Šolc) byla už v minulosti narovnána tak, aby pozemky pana Šolce splňovaly v součtu požadovanou výměru 800 m² pro výstavbu rodinného domu. Na přání pana Strnada je ve studii uvažováno s předělením jeho pozemku p.p.č. 1451 na dva samostatné, aby byla případně umožněna výstavba dvou samostatných rodinných domů.

Na stavebních pozemcích je povolena výstavba rodinných domů s jednou bytovou jednotkou, výjimku tvoří pozemek RD 4, který svou specifickou polohou umožňuje osadit dům se dvěma bytovými jednotkami (podlažnost 2 NP + podkroví).

Plnohodnotné využití pozemků RD 8, 9, 10, 11, 13 a 14 je podmíněno přeložením trasy vedení vysokého napětí k hranici řešeného území (viz řešení technické infrastruktury), na pozemku RD 13 se zčásti rozprostírá také ochranné pásmo velmi vysokého napětí, jež je v návrhu respektováno a není v něm uvažována žádná výstavba ani výsadba vzrostlé zeleně.

Při východní hranici se rozprostírá pozemek plnící funkci lesa (p.p.č. 1449), na tomto pozemku se však nenachází žádná vzrostlá zeleň, neboť se kryje s ochranným pásmem velmi vysokého napětí a veškerá zeleň je průběžně odstraňována. Ochranné pásmo lesa je díky tomu možné snížit až na 15 m, zasahuje tak svou částí na pozemky RD 7, 8, 9, 10, 11, 13, nijak zásadně však neovlivňuje budoucí výstavbu na těchto pozemcích.

Výstavba jednotlivých domů na pozemcích je dále regulována maximálním podílem zastavění stavebního pozemku (IZP) daným platným ÚP Jablonce nad Nisou, výškovou a tvarovou regulací a také stavebními čarami (vyznačenými v grafické části v podmínkách umístění staveb), které vymezují potřebné odstupy od uliční hrany a mezi jednotlivými stavbami. Odstup od uliční hrany je navržen 7 m (v Horní ulici 6m), aby se případně do pásu mezi oplocením a domy vešla odstavná stání. Odstupy mezi jednotlivými domy vždy splňují minimální vzdálenost 7 m.

Prostorové a plošné uspořádání staveb

Cílem urbanistického řešení územní studie je především definice jednotného (a stavebně historicky empatického) charakteru území v hmotovém i materiálovém řešení jednotlivých domů a dále zachování přirozeně svažitého uspořádání krajiny. Řešení jednotlivých domů vychází z tradice takzvaného “jizerskohorského domu”, tedy jednoduché hmoty obdélníkového půdorysu umístěné na kamenné podezdívce a zakončené sedlovou střechou s přesahy.

hmota

Nově navržené samostatné domy budou na obdélného půdorysu s poměrem stran alespoň 2:3 (ve studii navržen rozměr 8 x 12 m), případně lze uvažovat větší poměr stran, čili užší obdélník. U dvojdomů je povolený poměr stran alespoň 5:8 pro celý objekt (ve studii navržen rozměr 10 x 16 m – 2 jednotky, každá 8 x 10 m). Základní hmotu je možné doplnit maximálně jedním přístavkem sloužícím například jako vstupní prostor domu nebo rozšíření jídelny. Maximální šířka přístavku je 1/3 šířky domu a maximální délka 1/2 délky domu. Přesné tvarosloví přístavku je definováno v grafické části – podmínky umístění staveb.

střechy

V souladu se zadávacími podmínkami územní studie budou rodinné domy opatřeny sedlovými střechami se sklonem 40°, kde hřeben je orientovaný tradičně, tedy rovnoběžně s delší hranou objektu. Případné zásahy do střech budou co možná nejmenší, dovolené je použití střešních oken, případně provedení jednoho pultového vikýře přiměřené velikosti na každé straně střechy. Jiné tvary střech, jako například plochá, pultová, valbová, stanová, mansardová nebo sedlová s hřebem po kratší straně, nejsou povoleny.

výšky

Platný ÚP Jablonce nad Nisou spolu se zadáním územní studie ÚS20 definuje maximální podlažnost v lokalitě na 2+1 podlaží (2 nadzemní podlaží + podkroví), přičemž na pohledově exponovaných místech na severním rozhraní se zahrádkářskou kolonií Sever a nad terénním zlomem na východní straně území bude zástavba snížená až na podlažnost 1+1. Výšky navržených domů se touto podmínkou řídí, převážná většina objektů je navržena s podlažností 1+1, pouze RD 4 má takovou pozici, že je možné uvažovat s podlažností 2+1. Jednotlivé domy mohou mít podzemní podlaží, které bude v závislosti na terénu více či méně vystupovat nad povrch a odhalovat tak kamennou podezdívku domu, vstupní podlaží tím pádem bude umístěno lehce nad okolním terénem, jak je v dané lokalitě běžné. Navržená konstrukční výška typických podlaží je 3 m, podkroví je poté zamýšleno se zvýšenou pozední stěnou (půlpátem 1,7 m), která zajišťuje možnost prosvětlení z boku a zároveň plnou využitelnost podlaží.

materiály

Co se konstrukce týče, jedná se o moderní stavby v kombinaci zděných nosných konstrukcí s dřevěnými, případně ocelovými krovky, základní principy materiálového řešení fasád však rovněž vychází z tradic jizerských staveb. Podezdávka (1) do úrovně podlahy 1.NP je navržena z žulových kvádrů, dobře odolávajících ležícímu sněhu a na ni navazuje dřevěné obložení fasády z prken (2) – buď opalovaných nebo tmavě mořených. Kvůli snížení potřeby péče o fasády,

je při zachování stejného výrazu staveb možné dřevěné obložení nahradit jiným materiálem - cementotřískové či betonová prkna. Svislé stěny jsou ukončeny v maximální možné míře prosklenými pozedními stěnami (3). Střešní krytina je navržena z šedých plechových šablon (4).

dům na p.p.č. 1451

Dům na pozemku p.p.č. 1451 vlastněným panem Strnadem je na přání majitele řešený s jistými odlišnostmi v charakteru. Bezbariérový objekt na větším půdorysu bude užíván členy rodiny s pohybovým omezením. Tvarosloví domu, tvar střechy i materiálové řešení však bude v souladu s řešením celé lokality.

Podmínky pro umístění staveb, druh a jejich účel

Veškeré navržené podmínky pro umístění staveb vychází z platného ÚP Jablonce nad Nisou a v rámci územní studie jsou doplněny a upřesněny. Zastavitelné plochy jsou vymezeny hranicemi pozemků a stavebními čarami navrženými uvnitř těchto pozemků. Jedná se o stavební čáru závaznou (A), na kterou jsou umísťována hlavní průčelí stavby. Takto je tvořena uliční fronta. Stavební čára závazná probíhá ve vzdálenosti 7 m (v Horní ulici 6 m) od oplocení, čímž je zajištěna možnost umístit parkování na pozemku hned za oplocením (mezi oplocením a dům) a nezajíždět automobily hlouběji na pozemek.

Druhým regulativem je stavební čára nepřekročitelná (B), která vymezuje plochu zastavění a nesmí být žádnou částí zástavby překročena směrem ven. Touto regulací jsou vymezeny minimální odstupy mezi jednotlivými domy (7 m) a také odstupy zástavby od veřejných ploch. Stavební čáry jsou znázorněny v grafické části dokumentace v podmínkách umístění staveb.

Stavební pozemky jsou zastavitelné rodinnými domy s jednou bytovou jednotkou, výjimku tvoří pozemek RD 4, který svou pozicí umožňuje umístit dům o podlaží vyšší s možným využitím pro dvě bytové jednotky. Soubor domů tím nabývá dílčí hmotové různorodosti, která byla rovněž předmětem zadání ÚS.

Orientace domů vzhledem k ulici je územní studií rovněž jednoznačně stanovena. Samostatně stojící domy jsou umístěny štitovou stěnou rovnoběžně s ulicí, zatímco orientace dvojdomů je opačná – rovnoběžně s ulicí je umístěna hrana okapu. Jiné polohování domu na pozemek (jako například šikmo k uliční čáře) není povoleno.

Osazení jednotlivých staveb do terénu je z velké části dáno svažitým terénem celé lokality. V územní studii je rozlišováno, zda se jedná o osazení domu pod svahem (terén se svažuje směrem od ulice k domu) a nad svahem (terén stoupá směrem od ulice k domu). V závislosti na svažitosti terénu je možné na některých pozemcích (zejména RD 1, 3, 5, 6, 7, 13 a 14) uvažovat o tzv. zahradním podlaží, kde terén klesá tak prudce, že podstatná část 1.PP je umístěna nad přilehlým terénem, což umožňuje plnohodnotné využití tohoto podlaží. Cílem těchto úvah je provádět na pozemcích minimální terénní úpravy.

oplocení

V rámci územní studie je rovněž řešeno oplocení jednotlivých stavebních pozemků. Charakter oplocení byl odvozen z původního oplocení viděného v obcích a městech Jizerských hor. Oplocení je kategorizováno do 3 tříd (A,B,C), podle umístění a celkového provedení. Reprezentativnější oplocení typu A je navrženo při Hlavní ulici. Nízká kamenná podezdívka vynáší jednotlivá pole rámu z ocelových profilů. Výplň sestává ze subtilních ocelových profilů. Oplocení typu B lemuje ostatní části pozemků směrem do nově navržených ulic a směrem ke komunikaci u zahrádkářské osady Sever. Toto oplocení principiálně vychází z oplocení typu A – kamenná podezdívka a rámy z ocelových profilů, výplň je však řešena čtyřhranným pletivem. Mezi jednotlivými pozemky a směrem k sáňkovací louce je navrženo zahradní oplocení typu C, tedy jednoduché oplocení ze čtyřhranného pletiva na ocelových sloupcích – uvažováno je zelené či tmavě šedé barvy.

Návrh dopravního řešení

Celé území je dopravně řešeno jako obytná zóna s návrhovou rychlostí 20 km/h, na pozemku p.p.č. 1450 je komunikace okružní, jednosměrná. Celá komunikace je navržena na bezproblémový průjezd popelářského vozu délky 10,5 m. Vjezd do území je uvažován v západní části z ulice Arbesova (p.p.č. 917). U majitelů stávajících nemovitostí vzniká legitimní obava, že vjezd do území bude nadměrně zatížen dopravou. Z tohoto důvodu je rovněž navržena příprava

v severovýchodním rohu lokality na možné budoucí napojení na komunikaci u zahrádkářské osady Sever. Připojení na tuto komunikaci by výrazně odlehčilo západní části Arbesovy ulice a znamenalo integrace území do městské uliční sítě. Navržená komunikace kopíruje stávající terén, pouze v ulici Dolní je srovnána do roviny. Při východní hraně této komunikace nutně vzniká opěrná zídka z gabionových košů do maximální výšky cca 1,5 m.

Sjezdy na nově vzniklé stavební pozemky na p.p.č. 1450 jsou navrženy právě z prostoru navrhované jednosměrné komunikace, domy na pozemcích fyzických osob (p.p.č. 1451, 1452/1 a 1452/2) budou napojeny na komunikaci u zahrádkové osady Sever (p.p.č. 1437). Každý dům je doplněn dvěma parkovacími místy na pozemku, kdy jedno ze stání bude kryto přístřeškem. Dalších celkem 15 stání je umístěno v ulici pro případné návštěvy. Pokud v budoucnu vznikne požadavek na změnu polohy sjezdu na pozemek, je to možné za podmínky dodržení platných norem a předpisů.

Ve smyslu obytné zóny je v ulici navržen sdržený pohyb chodců a vozidel v jedné výškové úrovni. Zvýšený vjezd do lokality upozorňuje právě na změnu dopravního režimu.

Kvůli předpokládané zimní údržbě je navržena šířka jednosměrné komunikace 4,5 m. Šířka obousměrné části (od vjezdu do lokality až po okružní komunikaci) je 5,5 m. Povrch komunikace je uvažován asfaltový, lemovaný obrubou z žulových kostek. Obruba bude z jedné strany rozšířena na cca 0,9 m, čímž vznikne pruh pro chodce v případě souběžné jízdy automobilu.

Na komunikační pruh navazuje 2,5 m široký pás parkovacích stání v zatravněvací dlažbě. Případně pás zeleně, který střídá v ulici svou pozici při pravé a levé straně. Tím vznikají šikany zpomalující řidiče. Mezi parkovacím pásem a oplocením jsou z obou stran ještě navrženy 2 m široké zasakovací zelené pásy, které slouží k odtávání odklizeného sněhu. Tyto pásy budou ve vlastnictví majitelů jednotlivých pozemků a možnost uložení odklizeného sněhu bude zajištěna věcným břemenem. V zelených pásích je plánováno před prodejem jednotlivých pozemků provést výsadbu uliční vzrostlé zeleně.

Návrh řešení technické infrastruktury

Území ÚS20 bude nově napojeno na veškeré dostupné inženýrské sítě, připojovací body a kapacity sítí byly konzultovány se správcí jednotlivých sítí. Inženýrské sítě budou vedeny v prostoru komunikace. Po dohodě s majiteli pozemků p.p.č. 1451, 1452/1 a 1452/2 se nabízí možnost rovněž jejich pozemky napojit na inženýrské sítě v nově navržené ulici, což je podmíněno věcným břemenem na pozemku p. Strnada (p.p.č. 1451).

V rámci provádění nových inženýrských sítí a nové komunikace budou rovněž zkontrolovány a případně rekonstruovány inženýrské sítě ve slepé části ulice Arbesova. Od majitelů sousedních nemovitostí máme informaci, že vodovod zde není uložen v nezáměrné hloubce a v průběhu roku díky tomu dochází k poruchám dodávky. Po dohodě se sousedy mohou být zároveň s touto akcí případně provedeny nové přípojky k jejich stávajícím domům.

splašková kanalizace

Řešení kanalizace ctí požadavek územního plánu na umístění centrální přečerpávací stanice v nejnižším bodě, kdy je splašková kanalizace je gravitačně svedena do jihovýchodního rohu území a odtud přečerpávána do stávajícího řádu v Arbesově ulici. Centrální přečerpávací stanici zbuduje na vlastní náklady investor na samostatně oploceném pozemku a následně přejde do správy správce sítí.

vodovod

Vodovod bude na stávající řád rovněž napojen v ulici Arbesova a následně bude zokruhován v prostoru nově navržené komunikace, aby v řešení nevznikaly slepé větve.

plynovod

Do lokality bude z ulice Arbesovy přiveden řád středotlakého plynovodu a provedena příprava na připojení ve sloupcích plotů jednotlivých pozemků. Plyn bude následně zapojován na základě požadavku jednotlivých majitelů – zejména pro potřeby vaření, je však také možné uvažovat s plynovým kotli (vytápění jednotlivých rodinných domů je primárně koncipováno na tepelná čerpadla vzduch – voda).

slaboproud

Nový rozvod optické sítě bude dle požadavků správce napojen v ulici Arbesova, při vjezdu do lokality.

sílnoproud

Řešené území je ovlivněno ochranným pásmem nadzemního vedení velmi vysokého (15 m od krajního vodiče) a vysokého napětí (7 m od krajního vodiče). Nová zástavba je podmíněna přeložením trasy vysokého napětí při východní

a severní hraně pozemku (v řešení je i možnost přeložení VN pod zem – toto je prověřováno se správcem sítě), velmi vysoké napětí je zachováno a jeho ochranné pásmo návrhem respektováno.

Z přeloženého vysokého napětí bude napájena nová transformační stanice při severní hraně území a odtud poté distribuována elektrická energie do celé lokality, nově navržené vedení nízkého napětí bude také propojeno se stávající sítí v ulici Arbesova. Při zajišťování dostatečné kapacity elektrické energie v lokalitě je počítáno s možností napájení elektromobilů u jednotlivých domů – hlavní jističe v jednotlivých skříních jsou navrženy na 3 x 50 A.

veřejné osvětlení

V rámci tvorby nové ulice je počítáno s umístěním veřejného osvětlení v zelených pásích při komunikaci. Veřejné osvětlení bude vycházet ze zpracovávaného konceptu města Jablonec nad Nisou zpracovávaného ve spolupráci s městským architektem. Veřejné osvětlení bude rovněž doplněno do neosvětlené části ulice Arbesova (p.p.č. 917). V následném kroku by bylo případně doplněno veřejné osvětlení také podél části místní komunikace vedoucí podél severní hrany řešeného území, vedoucí k bráně zahrádkářské kolonie Sever.

dešťové vody

Dešťové vody ze zpevněných ploch na jednotlivých pozemcích budou jímány do akumulačních nádrží a využívány k zalévání zahrad, případné přebytky poté likvidovány vsakem na daných pozemcích.

Voda z komunikací a veřejných zpevněných ploch bude částečně přirozeně vsakována v zelených pásích při komunikaci a zbytek jímán ve dvou akumulačních nádržích s přepadem do vsakovacích tratí v severovýchodním a jihovýchodním rohu lokality. U dešťových vod zadržovaných v jihovýchodní akumulační nádrži se nabízí možnost přečerpávat je do horní části louky a zde je povolna vsakovat tratí v tvaru "rybí páteře".

odpad

Popelnice na komunální odpad mají navržené své místo v samostatných nikách v oplocení u vjezdu na jednotlivé pozemky, odkud budou pravidelně vyváženy. Nádoby na tříděný odpad jsou uvažovány jako podzemní, umístěné u vjezdu do lokality (sousedí s pozemkem RD 16), aby sloužily i majitelům stávajících nemovitostí.

Návrh etapizace

Stavbu uvažujeme dělit do 2 realizačních etap. 1. etapa se zaměřuje na provedení inženýrských sítí a komunikace bez finálního krytu. 2. etapa obsahuje provedení hrubých staveb jednotlivých domů, včetně výplní otvorů a fasád. Tím bude zajištěna tvarová a materiálová jednotnost staveb. Rozdělení do dvou etap se týká i projekční části – nejprve bude zpracována dokumentace ke společnému povolení na komunikaci a inženýrské sítě a následně dokumentace ke společnému povolení na jednotlivé domy.

Jednotlivé domy budou nabízeny k prodeji až po dokončení jejich hrubých staveb. S majiteli bude poté řešeno dokončení interiérů na základě 2–3 typů připravených dispozičních řešení.

Bilance a vyhodnocení souladu s platným ÚP Jablonec nad Nisou

- celková plocha řešeného území (p.p.č. 911/2, 1450, 1451, 1452/1, 1452/2) - 20 497 m²
- plocha pozemků investora (p.p.č. 1450) - 17 800 m²
 - celková plocha nových stavebních pozemků bez zasakovacích zelených pásů - 11 233 m²
 - celková plocha nových stavebních pozemků se zasakovacími zelenými pásy - 12 332 m²
 - celková plocha veřejných ploch (sáňkovačská louka, rynek v jihovýchodní části území) - 2 622 m²
 - ostatní plochy (komunikace, příprava na napojení u zahrádkové osady Sever) - 2 846 m²
- využití území je v souladu s platným ÚP Jablonec nad Nisou - zástavba rodinnými domy (přípustné využití v ploše BM)
- zastavěná plocha pozemků – koeficient IZP je dle platného ÚP Jablonec nad Nisou pro plochy BM2 max. 35%
 - zastavěná plocha samostatně stojících domů je 96 m² – v poměru k minimální výměře pozemku 800 m² se jedná o IZP 12%

- zastavěná plocha jedné jednotky dvojdomu je 80 m² – v poměru k minimální výměře pozemku 400 m² se jedná o IZP 20%

- plocha zeleně – koeficient IOZ je dle platného ÚP Jablonce nad Nisou pro plochy BM2 min. 45 % - tento požadavek je splněn u všech zastavitelných pozemků

- podlažnost – dle platného ÚP Jablonce nad Nisou a dle zadání územní studie ÚS20 je maximální dovolená podlažnost v lokalitě 2+1 podlaží (2 nadzemní podlaží + podkroví), přičemž na pohledově exponovaných místech na severním rozhraní se zahradní kolonií Sever a nad terénním zlomem na východní straně území bude zástavba snížena až na podlažnost 1+1. Nově navržené domy mají podlažnost 1+1, v závislosti na morfologii terénu je rovněž u jednotlivých domů uvažováno s návrhem podzemního podlaží. Jediný dům RD 4 je uvažován v podlažnosti 2+1.

- veřejná prostranství – dle Vyhlášky č. 501/2006 Sb. §7, odst. 2 je třeba splnit: „pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.“

Hlavní veřejně přístupné plochy jsou umístěny u pěšího propojení Arbesovy ulice s ulicí v Podlesí (trasa stávající pěšiny). Jedná se o pobytový prostor (tzv. rynek 412 m²) při ukončení "Hlavní" ulice nad ulicí Podlesí (mlatová plocha s dřevěnou palubou a stupni k posezení) a zejména sáňkovací louku u jižní hrany lokality (2210 m²). Celková plocha řešeného území je 2,0497 ha. Plocha navržených veřejných prostranství je 2 622 m² – podmínka dle Vyhlášky č. 501/2006 Sb. je splněna.

Seznam úřadů a ostatních dotčených orgánů, se kterými byla studie projednána.

Magistrát města Jablonec nad Nisou

- odbor územního a hospodářského rozvoje - oddělení územního a strategického plánování
- odbor stavební a životního prostředí – oddělení životního prostředí a státní památkové péče - ochrana přírody a krajiny
- odbor stavební a životního prostředí – oddělení životního prostředí a státní památkové péče - lesy, myslivost, rybářství
- odbor stavební a životního prostředí – stavební úřad
- odbor územního a hospodářského rozvoje – oddělení investiční výstavby – příprava staveb města
- odbor ekonomiky – oddělení majetkoprávní
- odbor stavební a životního prostředí – oddělení dopravní a silniční – povolování dopravních staveb
- odbor stavební a životního prostředí – oddělení vodoprávní úřad – státní správa - vodoprávní úřad
- odbor technický – vedoucí technického odboru
- odbor technický – oddělení správy komunikací
- výbor pro územní plánování a rozvoj města

- Povodí Labe, státní podnik

- Policie České republiky KŘP Libereckého kraje – dopravní inspektorát

- Správa CHKO Jizerské hory – územní plánování, krajinný ráz, stavby

- Krajský úřad Liberec – odbor životního prostředí a zemědělství - oddělení ochrany přírody

- Lesy ČR, státní podnik

Správci inženýrských sítí

- ČEZ Distribuce, a.s.

- Severočeské vodovody a kanalizace, a.s.

- CETIN, a.s.

- GASNET, s.r.o.

Seznam sousedů, se kterými byla studie projednána.

Šolc, Martin - p.p.č. 1452/1 a 1452/2

Ing. Strnad, Jiří - p.p.č. 1451

Roubíček, Petr - p.p.č. 922, 921, 923

Fialová, Jana - p.p.č. 920/1, 920/2

Klikorková, Jiřina - p.p.č. 924

rod. Nechaničtí - p.p.č. 925

Vacková, Edita - p.p.č. 918, 919

Peterka, Tomáš - p.p.č. 914, 913, 912, 911/2

Kantorová, Radka - p.p.č. 909/2, 907/2, 908/2, 1454, 1455/1, 1455/2

Matěj, Tomáš; Matějová, Hanna - p.p.č. 916, 915/1, 915/2

Těhník, Petr; Těhníková, Markéta - p.p.č. 926, 927, 930/2