

ÚZEMNÍ STUDIE

LOKALITA „Sadová - Česká Ves v Podještědí“



Červen 2013

A - ZÁKLADNÍ ÚDAJE

A0 Identifikační údaje

Název akce	:	Územní studie Sadová II
Místo	:	Jablonné v Podještědí
Kraj	:	Liberecký
Katastrální území	:	Jablonné v Podještědí a Česká Ves v Podještědí
Zadavatel projektu	:	Irena Hanusová
Zhotovitel	:	Ing. Jiří Vaněk Kovářova 903 Česká Lípa
Archivní číslo	:	23027 - 01
Datum	:	Červen 2013

A1 Hlavní cíle řešení

Cílem studie je rozbor a návrh řešení hlavních problémů celého zájmového území s ohledem na plánovanou rozsáhlou zástavbu na pozemcích paní Hanusové. Studie řeší návrh nové parcelace na plochách změny č.3c územního plánu obce Jablonné v Podještědí lokality Z3c-p hlavně z hlediska napojení na komunikační systém, odvod odpadních vod a zásobování energií a vodou a veřejných prostranství.

A2 Vyhodnocení souladu s územním plánem města Jablonné v Podještědí

Vymezené území je v prostoru změny 3c územního plánu města Jablonného v Podještědí. V této lokalitě je navrženo bydlení venkovského typu. Navrhovaná koncepce člení oblast na několik částí, ve kterých je podle jejich charakteru navržena průměrná hustota zástavby tak, aby byly vytvořeny různě veliké pozemky. Návrh vytvoří pestrou nabídku pozemků pro výstavbu RD pro různé zájemce a zároveň zachová požadavky územního plánu na charakter bydlení. Z hlediska dopravy je zachována hlavní páteřní komunikace navržená v územním plánu. Komunikace je ale přizpůsobena místním podmínkám – hlavně výškám terénu a respektuje požadavky orgánů státní správy, se kterými bylo její umístění projednáno.

A3 Vyhodnocení splnění zadání

Magistrát města Liberec, úřad územního plánování, zpracoval návrh zadání územní studie pod č. j. HAUP/7110/051228/13-St CJ MML 056569/13. Studie vychází z osnovy tohoto zadání a v rámci lokality řeší požadavky, které zadání obsahuje. Studie řeší jak plochy pro individuální výstavbu rodinných domů, tak požadavky, které zadání obsahuje. Studie další požadované funkce. Je proveden návrh vybudování komunikací tak, aby každá samostatná etapa výstavby byla dopravně obsloužena. Dále jsou navržena pásma pro zeleň s využitím původních ploch zeleně, které jsou začleněny do celkové koncepce. V rámci studie jsou navrženy i další funkční plochy, které jsou požadovány.

A4 Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování

Studie respektuje cíle územního plánu města Jablonného v Podještědí a vychází ze změny 3c tohoto územního plánu. S ohledem na podrobnější podklady a zaměření terénu je ve studii upraveno vedení hlavní komunikace. Řešení lokality je provedeno komplexně se zřetelem na územně technická a organizační opatření nezbytná k dosažení optimálního uspořádání a využití území tak, aby odpovídalo požadavkům stanoveným územním plánem. Jedná se hlavně o strukturu a velikost zástavby a vedení komunikací.

B - ŘEŠENÍ STUDIE

B1 Vymezení řešeného území

Území určené k řešení je součástí katastrálního území Jablonné v Podještědí a Česká Ves v Podještědí. Lokalita je vymezena ze západu ulicí Sadovou a od této ulice pokračuje směrem na východ. Ze severu je lokalita ohraničena plochami sportu a z východu elektrickým vedením. Lokalita se týká pozemků parc. č. 120/3, 120/5, 121/1, 121/2, 123, 125/1, 125/5, 126, 127/2, 127/4, 157/3, 922/2 v katastrálním území Česká Ves v Podještědí, parc. č. 906, 907, 909, 911/1, 911/2, 913/1, 914, 915, 916, 918, 920, 921, 922, 928/1, 928/2, 930, 486, 892/1, 1342, 1343 v katastrálním území Jablonné v Podještědí.

B2 Specifické charakteristiky řešeného území

Řešené území je na okraji města Jablonného v Podještědí. Celková plocha je cca 10,1 ha. Území je výškově členěno do několika oblastí s různým sklonem. Z tohoto členění, které většinou kopíruje i vlastnické vztahy vychází rozdělení záměru na čtyři etapy výstavby. Dále bylo nutno zvážit případný další rozvoj navazujících pozemků podél silnice třetí třídy vedoucí na Valdov. Jedná se hlavně o odvod dešťové vody, a kanalizaci, protože navazující území je výše položené. Dále je zohledněna i možnost dopravního napojení.

B3 Vazby řešeného území na širší okolí

Lokalita se v současné době nachází na okraji souvislé zástavby města Jablonného v Podještědí a dále navazuje na okolní zemědělské a lesní plochy. V západní části je ohraničena silnicí třetí třídy Jablonné v Podještědí Valdov. Navrhovaná koncepce využití lokality má tyto hlavní vazby na širší okolí:

Komunikace – lokalita bude napojena na silnici třetí třídy Valdov Jablonné v Podještědí a dále je uvažováno propojení komunikace do ulice Na Nivách. Pro pěší jsou navrženy dvě příčné stezky, které umožní průchod ve směru západ východ a dále je uvažováno ukončit zde plánovanou cyklostezku „Zdislava“

Odvodnění lokality je směrem severním přes navrhovanou retenční nádrž

VP1, která bude muset být vybudována v rámci první etapy.

Ve studii jsou zpracovány a zohledněny i další přítoky z výše položených sousedních ploch (viz příloha – hydrogeologický průzkum), které mají vliv na celkovou bilanci průtoku. Na základě tohoto průzkumu je navržena retenční plocha VP2 pro další rozvoj. V rámci výstavby domů, budou zřízeny zasakovací pruhy, nebo studně tak aby voda ze střech nezvyšovala celkovou kapacitu odtoku srážkové vody.

Vodovod je přiveden z místa napojení na parcele p. č 891 v k. ú Česká Ves v Podještědí, kde je přiveden stávající řad PE DN 90.

Kanalizace splašková je napojena na původní šachtu kanalizačního vedení směr ulice Sadová

Veřejné osvětlení je řešeno v rámci celého území s možností výstavby po etapách. Bude napojeno na původní veřejné osvětlení. Podrobněji bude řešeno v rámci jednotlivých etap.

B4 Návrh urbanistické koncepce

Návrh urbanistické koncepce je ovlivněn navazující okolní zástavbou a dále přírodními podmínkami daného území. Území je určeno dle územního plánu pro bydlení. Zástavba je

navržena ve čtyřech typech, které vycházejí z charakteru okolí a přírodních podmínek. Lokalita je rozdělena do čtyř etap, které vycházejí z vlastnických vztahů řešeného území a konfigurace terénu.

Etapizace:

V první etapě je navrženo 16 domů. Výstavba navazuje na zástavbu podél silnice na Valdov, s plochami pozemků cca 900- 1200 m², které umožní výstavbu větších rodinných domů. Ve východní části přechází terén do prudkého svahu a je zde navržena řada čtyř domů, které tento terén využívají. Za těmito domy výstavba přechází do druhé etapy.

V prostoru druhé etapy jsou navrženy domy o menší půdorysné ploše a výšce s ohledem na umístění na kopci. V rámci této etapy je navržena plocha C4 pro cyklistické centrum s ohledem na plánovanou cyklostezku a vyhlídku. Centrum bude obsahovat jednoduché zázemí pro turisty s možností občerstvení, případného uložení kol a parkování. Navržena je jednoduchá dřevostavba se sedlovou střechou, určená pro letní provoz.

Třetí etapa řeší pozemky města. Vychází z předaných podkladů a navazuje na zástavbu řadových domů. Proto je navrhována zástavba stejného charakteru – řadové domy. Protiváhou na druhé straně údolí jsou navrženy dva bytové domy. Budou umístěny ve sníženém místě a nebudou přesahovat okolí.

Zástavba čtvrté etapy vychází z konfigurace terénu. Je vedena po vrstevnici v souběhu se zelenými pásy.

Funkčnost komunikací a inženýrských sítí pro jednotlivé etapy výstavby je řešena. Projektování a výstavba navržených místních komunikací včetně veškeré navrhované infrastruktury, veřejných prostranství a zeleně budou provedeny vždy minimálně v rámci celků jednotlivých etap (viz výkres č.4_doprava,VPS, etapizace). Jejich napojení na veškerá sousedící území a samotnou obec bude provedeno tak, aby byly zajištěny veškeré touto studií a legislativou požadované funkce pro provoz a užívání řešeného území bez omezení, tak, aby výstavba každé etapy byla plně zabezpečena z těchto hledisek.

Studie vymezuje také veřejné plochy a dále stezky, které umožní pěší prostupnost území směrem západ východ. Navrhované komunikace jsou napojeny na silnici třetí třídy Jablonné v Podještědí Valdov a na ulici Na nivách. Komunikace jsou navrženy ve výsledné fázi zástavby průjezdné. Pro jednotlivé etapy jsou navržena obratiště, která budou dále využívána jako odlehčovací plochy pro dopravu. Obratiště budou navržena tak, aby je v navazující etapě spojovala průjezdní komunikace. V území jsou navrženy dvě veřejné plochy a dále plochy zeleně. Návrh maximálně zachovává přirozeně vytvořené zelené pásy a údolní část, kde se občasně vytváří vodní plocha.

B5 Regulační prvky plošného a prostorového uspořádání

Koncepce dělení pozemků je řešena tak, aby nabídla širokou škálu velikostí pozemků a uspokojila jak náročného zájemce o větší pozemek, tak i zájemce o pozemek menší. Zároveň jsou pozemky stejných velikostí seskupeny do bloků, tak aby tvořily kompaktní zástavbu stejného charakteru. Koeficient zastavění nadzemními stavbami bude v rozpětí 10 -17%. Umístění doplňkových staveb je vymezeno stavebními hranicemi, rozmístění domů je vymezeno hranicí zástavby RD, BD v které by stavba měla být navržena.

Domy budou přízemí s obytným podkrovím. Na parcelách nad 1200 m² lze provést dvě nadzemní podlaží. Domy D1-D13 a domy B3-B6 budou mít podsklepení s garáží částečně zapuštěnou do svahu.

Orientace domů A,B,C ke světovým stranám volena převážně na jižní nebo západní stranu. Sjezd na pozemek je navržen tak, aby co nejvíce šetřil prostor pozemku. Domy D1-D13 budou využívat oslunění v ranních a odpoledních hodinách a proto jsou navrženy ve směru sever jih, protože se zde projeví přístínění původního zeleného pruhu.

Parkování je navrženo na pozemcích majitelů, ale zároveň jsou navrženy rozšířené pruhy komunikací pro okamžité zastavení, případně, krátkodobé parkování návštěvníků.

Pro parcely A2,A3 a B9 v první etapě je nutno stanovit technická opatření, která vyloučí negativní vlivy způsobené provozem na komunikaci III/270130. Jedná se o úklid sněhu – vytvoření prostoru pro umístění odhrabaného sněhu včetně umožnění odtoku vody při tání. Dále je třeba provést výsadbu zeleně mimo rozhledové poměry napojovací komunikace.

B6 Limity využití území

Urbanistická charakteristika území zahrnuje návrhové plochy bydlení individuálního v rodinných domech městského typu. Jedná se o plochy č. 37, 38, 38a a Z3c-9. Limitem využití území jsou stávající zelené plochy, které budou zachovány a dále vedení vrchní VN, které prochází severní části řešeného území a dále po východní straně této lokality.

B7 Návrh řešení dopravy, občanského a technického vybavení

Doprava

Napojení lokality. Lokalita je napojena na komunikaci třetí třídy Jablonné v Podještědí Valdov. Jedná se o napojení v první etapě ve tvaru T, kdy komunikace bude ukončena obratištěm. Následně je navrženo propojení ve třetí etapě z obratiště na ulici na Nivách.

Dopravní řešení. Komunikace propojovací bude dvoupruhová s chodníkem a zeleným pásem o celkové šíři 10m. Další komunikace o šířce 8 m jsou navrženy jako okružní pro 2 a 4 etapu. Lze provést vždy jednu etapu s ukončením na obratišti, které po propojení komunikací bude sloužit pro příležitostné parkování.

Předpokladem pro řešení maximální intenzity dopravy je $56 + 12 = 68$ domácností, což při maximálním požadavku 2 osobní automobily na domácnost je 136 automobilů. Dopravní proud se rozdělí do dvou odjezdových míst a lze uvažovat maximální odjezdové zatížení 68 automobilů na jeden směr. Při průměrné době ranní odjezdové špičky rozdělené do cca 15 minut vychází odjezd cca 5 automobilů za minutu.

Rozhledové poměry pro silnici třetí třídy budou řešeny v dalším stupni projektové dokumentace.

Doprava v klidu. Pro parkování jsou navržena odstavná místa rozšířením komunikace, parkování automobilů rezidentů bude vždy na pozemku RD. Pro technické služby jsou navrženy obratiště.

Vedení obslužné komunikace v rámci změny č. 3c ÚPO, která spojuje silnici Na Valdov s komunikací na Nivách je upraveno tak, aby vyhovovalo přírodním a technickým podmínkám, které neobsahuje řešení územního plánu. V rámci studie je k dispozici podrobné výškové měření a byla i podrobně prozkoumána trasa uvažované komunikace. Odklon v části navazující na silnici na Valdov je dán technickými požadavky na řešení křižovatky a spádovými poměry území. V dolní části směrem na ulici Na Nivách je v údolní části mokřad, a proto je navrženo odklonění směrem do svahu. Zároveň toto řešení zpřístupní plánovanou řadovou výstavbu a nebude třeba provádět další příjezdovou komunikaci

Zásobování vodou

Vodovod bude vybudován jako nový řad z místa napojení na parcele p. č 891 v k. ú. Česká Ves v Podještědí, kde je přiveden stávající řad PE DN 90 (viz výkres č.5) Nově vybudovaný řad má průměr 90 mm a je veden z posílené sekce od vodojemu. Po vstupu na řešené území je rozdělena na větve.

Výpočet potřeby vody:

Počet napojených RD 56 + 2 bd / 12 domácností/
Počet napojených obyvatel 272
Spotřeba vody l/os/den 100 l/os/den
Průměrná potřeba vody $Q_p=27,2$ m³/den
Maximální potřeba vody $Q_d=40,8$ m³/den
Maximální hodinová potřeba vody $Q_h=0,95$ l/s

Vodovodní řad v obci neslouží pro zásobování požární vodou.

Kanalizace splašková

Pro odvedení splaškových vod z RD budou v nově vybudované komunikaci vybudovány kanalizační stoky DN 250 a DN 300 z PVC ULTRA RIB II se zaústěním do stávající kanalizační šachty splaškové kanalizace na parcele 907 v k. ú. Jablonné v Podještědí. Jednotlivé větve jsou navrženy ve výkresu č.5 a jsou vedeny ve spádu pozemků tak, aby nebylo nutno provádět přečerpávání.

Kanalizace dešťová

Podél nové komunikace- větev II., bude vybudován příkop dešťových vod, který naváže v horní části sběračem na údolnici celého povodí a umožní tak bezproblémový odtok z povodí. Do příkopu budou zaústěny přípojky od uličních vpustí odvodňujících nové komunikace.

Dále bude vybudována dešťová kanalizace zaústěná do záchytné nádrže, která zároveň slouží jako biocentrum Z této nádrže bude proveden regulovaný odtok do šachty parcele 907 v k. ú. Jablonné v Podještědí tak, aby nevznikla kumulace přítoku z Valdovské rokle a ze zpevněných ploch budované lokality.

Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch u RD budou likvidovány vsakováním na pozemku stavebníka nebo použity na zalévání.

Odpady Komunální odpad bude shromažďován v nádobách na pozemku RD v určeném místě. Odvážen bude technickými službami. Pro tříděný odpad jsou určena místa pro kontejnery (viz výkres č. 3) s přiměřenou docházkovou vzdáleností.

Požární bezpečnost

Přístupové trasy pro jednotky HZS jsou vedeny po stávající komunikaci třetí třídy Jablonné v Podještědí Valdov, případně z ulice Na Nivách a dále po nově navržených komunikacích, které vedou vždy k vjezdu na jednotlivou parcelu. V případě zastavování lokality dle etap musí být vždy zajištěn přístup HZS a zároveň řešena obratiště pro dočasně slepé komunikace. Zásobování požární vodou bude z odběrného místa na mostě přes Panenský potok v ulici Lidická. Odběrné místo je do vzdálenosti 600 m od objektů.

Veřejná zeleň. Koncepce veřejné zeleně vychází ze současného stavu porostu a využívá tyto plochy v maximální míře. Zároveň jsou doplněny dvě plochy veřejné zeleně v rámci první a čtvrté etapy. S ohledem na charakter zástavby v první a druhé etapě s parcelami 1000m² a více, bude výsadba řešena v rámci pozemků formou živých plotů a jednotlivých solitérů. Uliční aleje s ohledem na prostorové uspořádání inženýrských sítí

s jejich ochrannými pásmy není vhodná. Oddělení obhospodařovaných ploch od výstavby bude řešeno též v rámci výsadby zeleně na pozemcích. Podrobněji viz výkresová část.

B8 Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek

V řešeném prostoru není ložisko suroviny. Nezasahuje sem žádný dobývací prostor.

B9 Vymezení pozemků veřejně prospěšných staveb a asanačních úprav

Veřejně prospěšné stavby jsou vymezeny ve výkrese č. 3. Jedná se o stávající zařízení a nově budované stavby

B10 Návrh řešení požadavků civilní ochrany

Nejsou požadavky na civilní ochranu

B11 Vyhodnocení důsledků řešení na životní prostředí, ZPF a PUPFL

Z hlediska půdního fondu je v lokalitě široký výskyt zatřídění BPEJ kvality a liší se lokálně i v rámci jedné parcely. Jedná se o II až V třídu bonity. Skrývka ornice pro RD bude provedena minimálně v tloušťce 200 mm/ přesná tloušťka skrývky bude určena geologickým průzkumem a bude užitá pro úpravu terénu v rámci parcel, případně bude sanována méně kvalitní povrchová vrstva, které se lokálně v rámci pozemku vyskytují. Skrývka pro výstavbu infrastruktury bude při tloušťce cca 200 mm deponována v místě veřejných ploch a na západním okraji lokality a později užitá pro zpětnou úpravu zelených pásů. Přebytek skrývky bude možno buď ponechat na zkvalitnění zelených ploch v zástavbě, případně bude prodán na ozelenění jiných lokalit

Budou zachovány původní oblasti zeleně, které přirozeně člení svažité pozemky a zabraňují erozi. Dále bude zachován vznikající údolní koridor včetně využití mokřadu resp. vznikající vodní plochy k zadržování přívalových dešťů a následnému pozvolnému odtoku.

B12 Návrh lhůt aktualizace

Lhůta aktualizace není navržena. Lokalita je určena územním plánem k výstavbě.

Aktualizace bude nutná, pokud dojde ke změně územního plánu, jak v místě samém, tak v okolí – hlavně v prostoru podél cesty na Valdov.

C - Údaje o počtu listů územní studie a počtu výkresů k ní připojené grafické části

Územní studie obsahuje:

- | | | |
|----|---|----------|
| 1. | Textovou část o rozsahu 8 listů + příloha 2 listy | |
| 2. | Situace širších vztahů | 1 : 2000 |
| 3. | Komplexní urbanistický návrh | 1 : 1000 |
| 4. | Výkres regulací | 1 : 1000 |
| 5. | Výkres dopravy a koordinace inženýrských sítí | 1 : 1000 |
| 6. | Výkres veřejně prospěšných staveb a etapizace | 1 : 1000 |

D - Regulativy

Regulativy území jsou definovány v grafické části výkres regulací. Z požadavků změny Z3c-9 územního plánu Jablonné v Podještědí jsou zapracovány tyto regulativy:

1. Výstavba umožní přístup na okolní pozemky - viz dopravní řešení
2. Nesmí dojít k narušení hydrogeologických a odtokových poměrů.
3. Nedojde k omezení technologické přístupnosti okolních pozemků

Dále jsou stanovena pásma pro výstavbu RD a příslušenství. Garáže nebo krytá stání budou součástí domu, nebo samostatně stojící u sjezdu na komunikaci.

Nejmenší šířka veřejného prostoru komunikací je 8m

Nádoby na odpad budou uloženy na pozemku RD.

Maximální počet podlaží samostatně stojících domů je 1 + podkroví. Výška stavby do 9 m, sklon střechy 35 °– 45 °

Domy řadové budou mít dvě podlaží a charakterem budou navazovat na sousední zástavbu.

Bytové domy budou maximálně dvoupodlažní s využitím podkroví a svým charakterem budou odpovídat okolní zástavbě v ulicích Sadová a Na Nivách V plochách veřejných prostranství - zeleně, nemohou být umístěny žádné nadzemní stavby.

Podmínkou pro výstavbu RD bude přivedení veškeré dopravní a technické infrastruktury o navržených kapacitách k pozemku pro stavbu RD a podél jeho hranice, která přiléhá k navrhované dopravní a technické infrastruktuře.