



## ÚZEMNÍ STUDIE

CAMPING 2000, s.r.o. – JANŮV DŮL, KOLONIE REKREAČNÍCH CHAT

TEXTOVÁ ČÁST

SRPEN 2014

## OBSAH

### **1. Úvod**

- 1.1 Důvod pořízení územní studie
- 1.2 Vymezené území
- 1.3 Limity využití území
- 1.4 Cíl a účel územní studie

### **2. Požadavky na využití území**

- 2.1 Požadavky na řešení dopravy
- 2.2 Požadavky na řešení technické infrastruktury
  - Vodovod
  - Kanalizace
  - Elektro
  - Veřejné osvětlení
  - Plyn
  - Vytápění
  - Nakládání s odpady
- 2.3 Požadavky na občanské vybavení
- 2.4 Požadavky na životní prostředí
- 2.5 Požadavky na veřejná prostranství
- 2.6 Požadavky na architekturu a urbanizmus
  - 2.6.1 Podmínky využití a uspořádání území
  - 2.6.2 Požadavky na řešení

## 1. Identifikační údaje

- 1.1. Název: Camping 2000, s.r.o. – Janův Důl, kolonie rekreačních chat
- 1.2. Pořizovatel: Magistrát města Liberec, odbor hlavního architekta, oddělení územního plánování, jako příslušný Úřad územního plánování pro ORP Liberec, Nám. Dr. E. Beneše 1/1, 460 59 Liberec 1  
Radim Stanka, Ing. Michaela Teplá, Určený zastupitel: Jiří Kořínek
- 1.3. Objednatel: Camping 2000 Januv Dul, s.r.o., Janův Důl 15, PSČ 463 52, IČ 250 38 222
- 1.4. Obec: Obec Janův Důl, č. p. 75, 463 52 Osečná
- 1.5. Zpracovatel: ARCHITEKTONICKÝ ATELIÉR HILPERT  
Ing. arch. Martin Hilpert, Frýdštejn 142, PSČ 463 42 Hodkovice n. Moh.  
ČKA 04070
- 1.6. Stupeň PD: Územní studie

## 2. Vyhodnocení stavu území a předmět studie

### 2.1. Důvod pro pořizování územní studie

Územní studie je pořizována v souladu s ustanovením § 30 odst. 3 stavebního zákona na žádost z jiného podnětu. Majitel pozemků - společnost Camping 2000, s.r.o. - žádá o prověření možnosti umístění staveb pro rodinnou rekreaci na pozemcích parc. č. 981/1, 986/1, 986/2 a 982 v katastrálním území Janův Důl. 1. část (část pozemku parc. č. 982) může být dle platného územního plánu obce Janův Důl zastavěna pouze na základě platné územní studie. 2. část (pozemky parc. č. 986/1, 986/2, 981/1) bude sloužit jako podklad pro nejbližší změnu územního plánu obce.

### 2.2. Vymezené území

Území určené k řešení se nachází v západní části obce Janův Důl jižně od silnice III. třídy č. 27239. Ze své severovýchodní a východní části navazuje na stávající rekreační areál Camping 2000, s.r.o. (dále jen „rekreační areál“). Ze severozápadu navazuje na plochy pro bydlení a z jihozápadu a jihu lokalitu ohraničují plochy zemědělské. Přibližná výměra řešeného území je 14 667 m<sup>2</sup>.

### 2.3. Limity využití území

V blízkosti vymezeného území se nacházejí tyto inženýrské sítě – vrchní vedení 35 kV, vodovod, kanalizace. Na výše jmenovaných pozemcích se v současnosti nenacházejí vedení ani jakákoliv ochranná pásma. Ostatní limity nejsou známy.

### 2.4. Cíl a účel územní studie, soulad s úkoly územního plánování

Cílem územní studie je navrhnout, prověřit a posoudit možná řešení vybraných problémů, případně úprav nebo rozvoj některých funkčních systémů v území, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání území.

Studie řeší možnost využití ploch pro rekreační areál. Zejména způsob zastavění, síť komunikací pro dopravní obsluhu, dopravní napojení na stávající komunikace, veřejná prostranství, technickou infrastrukturu a zeleň.

Územní studie řeší umístění uličních alejí a zeleň na veřejných prostranstvích.

Navrženo je kvalitní využití a zástavba v území, včetně komplexního dořešení napojení na veřejnou technickou a dopravní infrastrukturu. Výška a hmota objektů respektuje okolní zástavbu. Nejsou navrženy výškové a hmotové dominanty narušující architektonický charakter území a významné průhledy. Návrh zabezpečuje trvalý soulad přírodních, krajinných, civilizačních a kulturních hodnot v území.

Návrh splňuje požadavky stavebního zákona, příslušejících vyhlášek a platných norem.

Z výše uvedeného a z kapitoly 3. a 4. plyne, že bylo dbáno na dosažení souladu s cíly a úkoly územního plánování, zejm. dle § 18 zák. 350/2012 Sb. – stavební zákon.

## 2.5. Zhodnocení dříve zpracované ÚPD a soulad s platnou ÚPD

Vymezené území se podle platného územního plánu obce Janův Důl nachází v nezastavitelných plochách „pole a louky“. V nově pořizovaném územním plánu se 1. částí navrhuje plochy rekreační, pro které je zpracování ÚS vyžadováno. 2. částí se navrhuje zachovat současná funkce a to plochy zemědělské – pole, louky, sady. Záměr rozvoje areálu a stavba rekreačních chat byla dlouhodobě řešena a projednávána jak s obecním úřadem, tak se zpracovatelem návrhu územního plánu i se zástupcem pořizovatele. Před započítím projekčních prací na ÚS bylo dosaženo konsenzu v otázce koncepce, etapizace a rozsahu výstavby.

2.6. Lze konstatovat, že zadání bylo návrhem splněno, zejména co se týká celkového objemu výstavby, počtu chat a etapizace. Bylo prověřeno připojení na síť veřejné dopravy a technické infrastruktury i ochrana všech veřejných zájmů dle zvláštních předpisů.

## 3. Urbanistické řešení

Řešené území navazuje na liniovou zástavbu obce podél páteřní silnice. Z této silnice odbočuje v obci několik místních a účelových komunikací pro přístup k polím. Podél silnice také protéká potok Ploučnice, která spolu s přirozeným tvarováním svahů terénu v okolí dávají vzniknout struktuře zástavby. Tak je díky přímé silnici liniová, ale vykazuje mnohé nahodilosti. Tato analýza organizace a vývoje zástavby v obci dala vzniknout návrhu zástavby řešeného území. Podrobným studiem kompozice domků v mnoha variantách ověřovaných na výkresech i digitálních a fyzických modelech byla hledána symbióza mezi místně tradičním typem liniové zástavby a pragmatickými požadavky moderního stavění. Výsledkem je soubor domů, které jsou z části podél hlavní stávající komunikace v kempu organizovány do liniové struktury a zčásti v centru řešeného území do shluku, který má vzor ve shluku budov zemědělské usedlosti. U jihozápadní hranice řešeného území se nachází nejrozptýlenější zástavba přízemní variantou domů, které mají největší vymezené pozemky a jejich zahrady mají do určité míry splynout s pruhem stromů a keřů, kterým je řešené území z jihozápadní strany ukončeno. Toto rozmístění domů umožnilo navrhnout dvě rozlehlé plochy veřejného prostranství, které jsou navrženy k osázení místními druhy keřů a stromů. Skrz těmito ostrovy dřevin procházejí pěší komunikace, ovšem jinak jsou ostrovy dřevin určeny zejména k pobytu drobné fauny. Navrhuje se místně tradiční biotop meze či remízku, kde mohou hnízdit nebo aspoň pobývat ptáci a v hustém nepěstěném podrostu se může dařit různým bezobratlým a podobně drobným živočichům. Mimo pěších tras je v území pragmaticky navržena obslužná komunikace na příslušné ploše veřejného prostranství. Tato cesta slouží k příjezdu k domů pro nakládku a vykládku zavazadel a pro příjezd vozidel IZS

(hasiči, lékařská záchranná služba, apod.) V této komunikace jsou také navržena areálová vedení IS.

## 4. Architektonické řešení

Pro podpoření výrazu celé nové kolonie, která by měla zapadnout do krajiny a do struktury zástavby obce, je navrženo několik typů rekreačních chat. Hlavními společnými rysy jejich architektury je předepsaná velikost kolem 65 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, sedlová nebo valbová střecha o sklonu 40° – 45° a částečný podíl dřeva na fasádách. Další výrazové prostředky chat jsou již moderní, současné, které vycházejí ze současných stavebně fyzikálních znalostí. Navrhují se energeticky úsporné objekty s dřevěnou rámovou konstrukcí s obkladem. Není snahou vytvářet repliky venkovských chalup, ale spojit s venkovskou tradicí moderní tvarově i dispozičně čistou funkční architekturu. Ta se v tomto případě vyznačuje jednoduchým funkčním, přehledným a energeticky úsporným dispozičním řešením na lapidárním obdélníkovém půdorysu, použitím difúzně otevřených skladem obvodových konstrukcí a snahou o pasivní tepelné zisky ze slunce. K jihu se chaty orientují většími okny. Střešní krytina se předpokládá šedý falcovaný plech nebo klasická pálená taška v přírodní barvě, dřevo na fasádách se navrhuje modřínové, hoblované s olejovým nátěrem. Ostatní fasády se navrhují omítané nebo obložené lícovkami v přírodním tónu. Sokl se variantně navrhuje obložit místním kamenem.

## 5. Technické infrastruktura

### 5.1. Vodovod

Lokalita bude napojena na stávající domovní studnu v areálu kempu. Vzhledem k tomu, že stávající areál, sloužící v letní sezóně pro řádově stovky ubytovaných, je pokryt plně vodou ze studny, nárůst EO v max. počtu 19 x 4 = 76 díky navrhovaným chatám je zanedbatelný. Nepředpokládá se současně plné obsazení chat.

### 5.2. Likvidace splaškových vod

Na pozemku parc. č. 986/1 se nachází ČOV. Na pozemcích parc. č. 1004 a 1148 se nachází dočišťovací nádrž. Odkanalizování stávajících zařízení a objektů je řešeno napojením na stávající ČOV. Předpokládá se kvalifikovaným odhadem projektanta ZTI, že splaškové vody z nově navrhovaných objektů nelze odvádět do kanalizace nebo vyčištěné odpadní vody ve stávající čistírně odpadních vod nebude možné vypouštět do vodního toku nebo vod podzemních z důvody zvýšených požadavků aktuálně platné legislativy na kvalitu přečištěných vod a z toho vyplývající neekonomičnost úpravy stávajícího systému. Předpokládá se tudíž odkanalizování formou vyvážecích jímek. Po zhodnocení takového provozu u chat v první fázi realizace bude rozhodnuto o způsobu odkanalizování druhé fáze výstavby. Technické řešení a situování na pozemcích bude u bezodtokých jímek umožňovat budoucí přepojení na kanalizační řad.

V rámci projekční přípravy druhé fáze bude zpracováno komplexní odborné posouzení stávajícího splaškového kanalizačního systému u odborné specializované firmy zabývající se výrobou ČOV a disponující příslušnou laboratoří.

Při uvedeném odborném zhodnocení musí být zohledněny současně platné legislativní požadavky NV č.120/2011 Sb., jež s platností od 6.5.2011 výrazně snižuje směrná čísla potřeby vody, NV č.416/2010 Sb. a 23/2011 Sb., týkající se rozdělení odpadních vod dle způsobu jejich vypouštění a stanovující ukazatele s emisními standardy přípustného znečištění odpadních vod vytékajících vod z čistícího zařízení.

### 5.3. Likvidace dešťových vod

Dešťová kanalizace se nenavrhuje. Vsakování vod bude zajištěno v rámci vlastních pozemků. Tvar pozemků a velikost chat předpokládá splnění požadavků § 21 odst. 3 písm. a) Vyhl. 501/2006 Sb. v aktuálním znění.

### 5.4. Elektroinstalace

Vzhledem k tomu, že v současné době nelze navýšit odebíraný příkon areálu o požadovaných  $P_s=95\text{kW}$  (viz vyjádření ČEZ a.s. z 12.11.2012) a to až do konce roku 2014 je nutné provést následující řešení:

a. celé území bude (i z hlediska odběru elektrické energie) rozděleno na dvě části : část 1 (poz.p.č. 982) a část 2 (ostatní)

b. územní část 1 bude napojena ze stávajících areálových rozvodů a pokryta stávajícím příkonem (nebudou se měnit dimenze jističů před elektroměry) s případnou možností regulace odebíraného maximálního příkonu (samočinné dočasné odpojení méně důležitých odběrů ve špičce)

c. územní část 2 bude možné napojit až po posílení distribuční sítě VVN 110 kV ze strany ČEZ a.s. a následném posílení všech souvisejících sítí (VN, NN) včetně přípojky a měření elektrické energie pro areál. To se předpokládá koncem roku 2014. V souvislosti se změnou odebíraného příkonu budou provedeny i některé vnitřní úpravy elektrorozvodů v areálu.

### 5.5. Veřejné osvětlení

Veřejné osvětlení se nenavrhuje.

### 5.6. Zásobování plynem

S plynifikací se nepočítá.

### 5.7. Vytápění

Hlavní energii pro vytápění a ohřev TUV bude elektrická energie.

### 5.8. Nakládání s odpady

Stanoviště popelnic bude součástí každé stavby pro rekreaci. Třídění odpadu bude řešeno v rámci stávajících nádob nacházejících se v rekreačním areálu.

### 5.9. Dopravní řešení

#### 5.9.1. Širší vztahy

Areál autokempu je napojen na základní komunikační systém obce, tj. na silnici III. třídy č. 27239 přes příjezdovou komunikaci (pozemek parc. č. 1144/1). Byla prověřena kapacita této příjezdové komunikace výpočtem navýšení počtu projíždějících automobilů díky zástavbě chat. Aktuálně se v kempu nachází místo pro cca 500 osob. Předpokládá se průměrně 3 osoby na automobil návštěvníků. Celkem se navrhuje 19 chat, každá o 1 BJ (4 lůžka). Předpokládá se 1 rodiny / 1 chata / 1 automobil. Tzn. nárůst ve špičce o 19 automobilů z cca 166 na 185 celkem v areálu se nacházejících. Na základě nejsou navržena případná opatření ke zkapacitnění příjezdové komunikace. Jako alternativní dopravní napojení rekreačního areálu bude existuje možnost prodloužení komunikace z pozemku parc. č. 1142, přes pozemky parc. č. 978/10, 1124 a budou napojeny na pozemek parc. č. 1144/1.



### 5.9.2. Vnitřní uspořádání komunikací

Navržené komunikace budou vedeny jako neveřejné účelové a budou napojeny na stávající neveřejné účelové komunikace rekreačního areálu. Páteřní komunikace se navrhuje jako jednosměrná jednopruhová na ploše veřejného prostranství. Slouží k přístupu k jednotlivým chatám dle právních předpisů.

Vlastní komunikace jsou navrženy s šířkou zpevnění min 3,5 m (s ohledem na zjištění průjezdu vozidel IZS – zejména HZS), S ohledem na charakter a specifický režim v areálu nejsou řešeny samostatné chodníky a plochy pro pěší. Vlastní pohyb a využití komunikací a parkovacích stání bude řešeno provozním řádem areálu.

### 5.9.3. Bezpečnost provozu

Bezpečnost provozu bude zajištěna v souladu s vyhl. 361/2001 Sb., o provozu na pozemních komunikacích a provozním řádem areálu.

Parkovací stání budou vyznačena dopravním značením.

### 5.9.4. Hromadná doprava

Nepředpokládá se obsluha řešeného území hromadnou dopravou.

### 5.9.5. Pohyb pěších

Pěší obsluha území je zajištěna po vymezených pěších trasách nezávislých na pojížděné páteřní komunikaci. Vzhledem k tomu, že páteřní komunikace je určena pouze pro nakládku a vykládku zavazadel a příjezd vozidel IZS, předpokládá se bez kolize pěší provoz i po této komunikaci. Území je součástí areálu autokempu se zklidněných automobilovým provozem a zóna chat se navrhuje jako ještě více zklidněná oblast bez aut.

### 5.9.6. Doprava v klidu

Parkování vozidel u objektu se navrhuje pouze jako krátkodobé - pro vyložení a naložení osob a věcí (max. 30 min.). Dlouhodobé odstavování vozidel je řešeno v rámci centrální parkovací plochy, která je umístěna v jihovýchodní části vymezeného území podél stávající páteřní areálové komunikace v počtu 28 kolmých stání pro osobní automobily. Tuto komunikaci je nutno v délce u kolmých stání rozšířit na 5 m. Garáže se nenavrhují.

## 6. Požadavky na občanské vybavení

S výstavbou občanského vybavení se nepočítá. Bude využita stávající restaurace v rekreačním areálu. Další občanské funkce budou pokryty v rámci města Osečná.

## 7. Důsledky na životní prostředí, ZPF a PUPFL

### 7.1. Důsledky na životní prostředí

Nově navrhovaná zeleň představuje výsadbu stromů, keřů a výsev luk a trávníků. Budou voleny místní druhy a organizace dvou hlavních veřejných prostranství bude z hlediska zeleně představovat enklávy přírody v urbanizované krajině. Solitérní stromy se navrhuje podél centrálního parkovacího pruhu. Stávající zeleň je v co největší míře zachována, navrhuje se kácení 4 – 5 ks starých jabloní ostatní se zachovávají. Navrhované centrální parkoviště a navrhované komunikace jsou od rekreačních objektů odděleny pásy zeleně - živými ploty ze střihaných habrů.

## 7.2. Požadavky na zábory ZPF

Dotčené pozemky jsou součástí ZPF a při realizaci staveb je nutno požádat o vynětí příslušný orgán státní správy.

poz.p.č. 982  
74400 1527  
75800 522  
74077 2033

poz.p.č. 981/1  
74400 7348  
75500 830  
74077 451

poz.p.č. 986/1  
75500 1471  
75800 168  
74077 1069

## 7.3. Požadavky na zábory PUPFL

Nejsou požadavky na zábory pozemků určených k plnění funkce lesa.

## 8. Požadavky na veřejná prostranství

V rámci řešeného území jsou navrženy dvě hlavní plochy pro veřejné prostranství. Jejich plocha je 1.354 resp. 578 m<sup>2</sup>. Komunikace a jejich pozemky se nezapočítávají.

## 9. Požadavky na architekturu a urbanizmus

### 9.1.1. Podmínky využití a uspořádání území sektoru

Lokalita bude využita pouze pro rekreační bydlení. Do 1. části se umísťuje maximálně 6 staveb pro rodinnou rekreaci. Do 2. části se umísťuje maximálně 13 staveb pro rodinnou rekreaci.

### 9.1.2. Regulativy funkčního a prostorového uspořádání:

- Stavby pro rodinnou rekreaci (dále jen „stavba hlavní“) budou pravoúhlého půdorysu o zastavěné ploše max. 70 m<sup>2</sup>, o 1 nadzemním podlaží a podkroví, střecha bude sedlová, polovalbová nebo valbová.
- Hlavní stavby budou umístěny tak, aby nedošlo k zastínění stávajícího RD na pozemku st. p. č. 5.
- Na pozemcích nebudou kromě stavby hlavní připuštěny žádné další nadzemní stavby.
- Velikost pozemků bude minimálně 330 m<sup>2</sup>.
- Odstavná stání vozidel budou řešena v rámci centrální parkovací plochy. Na pozemku každého domu bude vymezena plocha pro parkování jednoho vozidla pro údržbu, nakládku a vykládku
- Garáže se nepřipouští.
- Stavby na sousedních pozemcích na sebe nesmí stavebně navazovat.





## 10. Veřejně prospěšné stavby

Není třeba vymezovat pozemky veřejně prospěšných staveb, protože se jedná o plochu uvnitř areálu s omezeným vstupem a veškerá napojení se vztahují k existujícímu areálu. Asanace se nenavrhují.

V Liberci, srpen 2014  
Ing. arch. Martin Hilpert

## Grafická příloha:

### a) řešené území

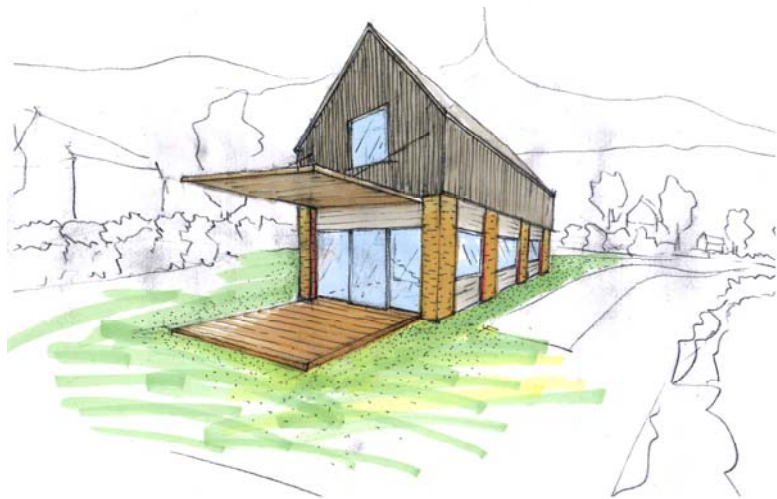




d) perspektivní pohledy na celek



e) příklady architektonického řešení chat





2 Elevation 1 - a  
sheet 1.02



3 Elevation 2 - a  
sheet 1.02



4 Elevation 3 - a  
sheet 1.02



5 Elevation 4 - a  
sheet 1.02



2 Elevation 1 - a  
sheet 1.02



3 Elevation 2 - a  
sheet 1.02



4 Elevation 3 - a  
sheet 1.02



5 Elevation 4 - a  
sheet 1.02