

**IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE**

Akce:	Územní studie <b>Jeřmanice - lokalita B3</b> (v textu též studie, ÚS)
Fáze:	Čistopis
Pořizovatel:	Magistrát města Liberec, odbor územního plánování oddělení úřadu územního plánování
Objednatel:	Lukáš Eršil Záborčí 294, 468 22 Malá Skála
Zhotovitel:	Ing. arch. Jiří Plašil Fučíkova 137/10, 460 01 Liberec 5
Číslo zakázky zhotovitele:	objednávka
Číslo zakázky objednatele:	006/2021
Datum zpracování:	11/2021

**AUTORSKÝ KOLEKTIV**

Vedoucí projektant	Ing. arch. Jiří Plašil
Zodpovědný projektant	Ing. arch. Jiří Plašil
spolupráce	Ing. arch. Ondřej Plašil
Dopravní infrastruktura	Ing. Ladislav Křenek
Energetická infrastruktura	Ing. Josef Koblíček
Vodohospodářská infrastruktura	Ing. Leoš Slavík

**OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI**

<b>NÁVRH</b>		
	Kapitola	Strana
<b>A</b>	<b>Návrh urbanistické koncepce</b>	<b>3</b>
<b>B</b>	<b>Regulativy plošného a prostorového uspořádání</b>	<b>4</b>
<b>C</b>	<b>Návrh řešení dopravní infrastruktury</b>	<b>6</b>
<b>D</b>	<b>Návrh řešení technické infrastruktury</b>	<b>8</b>
<b>E</b>	<b>Návrh řešení OV, veřejných prostranství a veřejné zeleně</b>	<b>11</b>
<b>F</b>	<b>Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření</b>	<b>12</b>
<b>G</b>	<b>Etapizace</b>	<b>12</b>
Textová část návrhu územní studie obsahuje 12 stran textu		
<b>ODŮVODNĚNÍ</b>		
	Kapitola	Strana
<b>H</b>	<b>Vymezení řešeného území</b>	<b>13</b>
<b>I</b>	<b>Specifické charakteristiky řešeného území</b>	<b>13</b>
<b>J</b>	<b>Vazby řešeného území na širší okolí</b>	<b>13</b>
<b>K</b>	<b>Limity využití území</b>	<b>14</b>
<b>L</b>	<b>Soulad s ÚPD a dalšími dokumenty</b>	<b>14</b>
<b>M</b>	<b>Vyhodnocení splnění zadání</b>	<b>16</b>
<b>N</b>	<b>Vyhodnocení důsledků řešení na ŽP, ZPF a PUPFL</b>	<b>17</b>
Textová část odůvodnění územní studie obsahuje 5 stran textu		

**OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI**

	Výkres	Měřítko
<b>1</b>	<b>Výkres širších vztahů</b>	<b>1:5000</b>
<b>2</b>	<b>Hlavní výkres vč. dopravy a regulací</b>	<b>1:1000</b>
<b>3</b>	<b>Výkres koordinace inženýrských sítí</b>	<b>1:1000</b>
<b>4</b>	<b>Výkres veřejně prospěšných staveb a etapizace</b>	<b>1:1000</b>
Grafická část územní studie obsahuje 4 výkresy formátu „A3“		

## NÁVRH

### A NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE

V lokalitě B3 se podrobně koncepčně ztvárňuje parcelace a zástavba rozvojové plochy B3 vymezené v Územním plánu Jeřmanice.

V souladu s ÚP a požadavky zadání je urbanistická koncepce samostatně řešené lokality (bez plochy B2) založena na doplnění sítě veřejných prostranství – komunikací novou obytnou ulicí odpojenou ve dvou místech z přílehlé silnice III/2873 tvořící obslužnou smyčku optimálně napojující vymezené stavební pozemky pro RD.

Rozvojové uliční stavební bloky se vymezují a jsou označeny v souladu s rozvojovou plochou ÚP při zohlednění hranice řešeného území ÚS a požadavky objednatele na etapizaci.

Pro rozvojové uliční bloky s funkcí bydlení (B) se stanoví konkrétní parcelace v na poměry svažitě lokality relativně pravidelném rastru ve tvaru a rytmu vycházejícím ze stávající zástavby a v souladu s požadavkem ÚP přes 1.800m<sup>2</sup> / 1RD. K jednotlivým stavebním pozemkům jsou přiřazeny příslušné stavební regulační čáry.

Zatímco principiální způsob parcelace je závazný, umožňuje se detailní odchýlení vymezení vzájemných hranic stavebních parcel vyplývající z následného geodetického zaměření fyzických jevů v území při zachování hrubých výměr parcel a okótovaných odstupů stavebních regulačních čar.

Lokalita je s ohledem na svou pohledově exponovanou polohu řešena komplexně s cílem dosažení optimálního využití pro bydlení v samostatně stojících rodinných domech na parcelách minimální povolené výměry, které zajišťuje kompromis mezi ekonomii podmiňujících investic ve vztahu k zachování urbanistických hodnot navazující příměstské krajiny.

Studie vymezuje více než 2 ha rozvojových pozemků pro bydlení, proto se navrhuje samostatné veřejné prostranství požadované legislativou v rozsahu 5% ze zastavitelných pozemků pro bydlení. Ústředním prostorem lokality bude parkový prostor u upravené křižovatky přiléhajících silnic III: třídy.

Za účelem dosažení optimálního využití pozemků není třeba navrhovat přeložky inženýrských sítí vyššího řádu, které probíhají skrz nebo těsně za obvodem řešeného území a vytváří tak potenciál pro její napojení na vybraná média.

Studie vymezuje 21.724 m<sup>2</sup> rozvojových pozemků pro bydlení (B) s kapacitou 12 nových rodinných domů.

Součástí řešeného území o výměře 25.362 m<sup>2</sup> je 1.720 m<sup>2</sup> navržených pozemků sídelní zeleně vesměs ve formě doprovodné uliční zeleně, která se částečně překrývá s parkovým veřejným prostranstvím o výměře 1.140 m<sup>2</sup> umístěným u jižního vjezdu do lokality.

### PŘEHLED ULIČNÍCH BLOKŮ

Tab.: Uliční bloky rozvojové – návrhové

Regulační blok	funkce	výměra m <sup>2</sup>	kapacita	výška.Kn.Kz
B3a	Pozemky bydlení (B)	3.616	2 RD	10.15.70
B3b	Pozemky bydlení (B)	3.611	2 RD	10.15.70
B3c	Pozemky bydlení (B)	3.619	2 RD	10.15.70
B3d	Pozemky bydlení (B)	10.877	6 RD	10.15.70
<b>Celkem</b>	<b>Pozemky smíšené obytné (B)</b>	<b>21.723</b>	<b>12 RD</b>	

## B REGULATIVY PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

### FUNKČNÍ REGULATIVY:

- zastavitelné pozemky jsou od veřejných prostranství odděleny **uličními čarami** definujícími hranice uličního regulačního bloku s pořadovým číslem daným 1. znakem regulačního kódu - viz. Hlavní výkres (2),
- funkční využití upřesněné oproti ÚP a vztážené k tomuto uličním regulačním blokům je dané 1. znakem regulačního kódu a platí pro něj následující vymezení:

### POZEMKY ZASTAVITELNÉ

Pozemky bydlení (B)	
hlavní využití	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ bydlení v rodinných domech</li> </ul>
přípustné využití	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ účelové komunikace, komunikace pro nemotorovou (bezemisní) dopravu (zejména cyklistické a pěší), parkoviště, zeleň, hřiště a vodní plochy o výměře maximálně 100 m<sup>2</sup>,</li> <li>▪ dopravní infrastruktura sloužící bezprostředně pro zajištění hlavního využití daného pozemku,</li> <li>▪ technická infrastruktura sloužící bezprostředně pro zajištění hlavního využití daného pozemku (zařízení vodovodů a kanalizace, odvodnění, elektronických komunikací a energetická včetně obnovitelných zdrojů energie), technologická zařízení, informační a reklamní zařízení a manipulační plochy nesloužící pro manipulaci s hořlavými a chemickými látkami, které mohou způsobit znečištění životního prostředí),</li> <li>▪ stavby a zařízení plnící doplňkovou funkci ke stavbě hlavní (zejména garáže, krytá i nekrytá stání, stavby pro chovatelství, zimní zahrady, bazény, oplocení, stavby o jednom nadzemním podlaží do 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 5 m výšky a stavby pro podnikatelskou činnost do 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 5 m výšky),</li> <li>▪ krajinné struktury – zeleň, porosty, louky, vodoteče, a vodní plochy do 250 m<sup>2</sup>.</li> </ul>
podmíněně přípustné využití	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ občanské vybavení do 100 m<sup>2</sup> zastavěné plochy podmíněné:               <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ určením zejména pro potřeby obyvatel dané lokality,</li> <li>◦ tím, že charakterem a kapacitou nezatíží nadměrně komunikace a inženýrské sítě,</li> <li>◦ nenarušením kvality prostředí a pohody bydlení;</li> </ul> </li> <li>▪ podnikatelské aktivity jako doplňková funkce k bydlení podmíněné:               <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ tím, že charakterem a kapacitou nezatíží nadměrně komunikace a inženýrské sítě,</li> <li>◦ nenarušením kvality prostředí a pohody bydlení;</li> </ul> </li> <li>▪ drobné účelové objekty (zejména předzahrádky restaurací, altány a přístřešky) o maximální půdorysné ploše 25 m<sup>2</sup> a výšce do 5 m podmíněné:               <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ nenarušením kvality prostředí a pohody bydlení;</li> </ul> </li> <li>▪ stavby a zařízení zajišťující ochranu osob a majetku (zejména protihluková, protioxhalační, ochranná a bezpečnostní opatření) podmíněná:               <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ nenarušením kvality prostředí a pohody bydlení.</li> </ul> </li> </ul>
podmínky, jejichž splněním je podmíněno využití uvedených ploch v ÚP	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ B.2 – využití pozemků musí být řešeno tak, aby v budoucnu nevznikly nároky na opatření proti nepříznivým účinkům dopravy, zejména hluku, jež nebudou správcem a provozovatelem dopravní infrastruktury hrazena</li> </ul>

## PROSTOROVÉ REGULATIVY

Územní studie řeší umístění staveb (jednotlivých objektů RD) v rámci uličních / regulačních čar, vlastní tvar stavebních objektů znázorněný orientačně v Hlavním výkresu (2) je pouze doporučenou možností naplnění obecných regulativů, vždy se však požaduje, aby řešení uličního regulačního bloku mělo jednotný charakter vč. odpovídajících vazeb na sousední bloky.

Studie stanovuje pro řešené území nad rámec ÚP Jeřmanice následující prostorové regulativy:

- členění řešeného území je oproti ÚP upřesněno na uliční regulační bloky, které jsou od veřejných prostranství a navzájem odděleny **uličními čarami** definujícími hranice uličního bloku, uliční čára rovněž definuje umístění oplocení,
- k uličnímu regulačnímu bloku a přiměřeně i k jednotlivému stavebnímu pozemku jsou vztaženy regulační parametry popsané kódy, definujícími funkční využití, maximální podlažnost - výšku, maximální koeficient zastavění nadzemními stavbami Kn, minimální koeficient zeleně Kz, výměru bloku a kapacita danou počtem RD,
- stavby mohou být v rámci uličního regulačního bloku umístěny pouze na části vymezené **stavební regulační čarou**,
- **stavební regulační čára volná** vymezuje prostor pro zástavbu jak vůči veřejnému prostranství, tak vůči vnitrobloku, čáru **volnou** nelze překročit, avšak zástavba nemusí zasahovat až k ní,
- minimální výměra pozemků pro výstavbu rodinného domu se stanoví v souladu s ÚP a požadavky zadání na 1.800 m<sup>2</sup>,
- odstupové vzdálenosti RD od uličních čar dané stavebními regulačními čarami jsou k zajištění rozptýlenosti zástavby na relativně velkých pozemcích stanoveny na 5,0 m (pokud nevyplývají z jiných limitů), tím je splněn i požadavek, že hlavní stavby na sebe nebudou stavebně navazovat, požaduje se zajištění předprostoru 6,0 m před vraty garáže,
- předpokládá se pravidelná kompozice s důrazem na vytváření spíše uličních front než vnitřních mikroprostorů s orientací domů podřízenou výrazně sklonitému terénu,
- výměra části uličního regulačního bloku (přiměřeně i pozemku), která může být zastavěna nadzemními stavebními objekty, je stanovena **koeficientem nadzemních staveb** Kn daným 3. znakem regulačního kódu,
- při minimální zastavěné ploše staveb pro bydlení na pozemku 80 m<sup>2</sup> a maximální zastavěné ploše všech staveb na pozemku 270 m<sup>2</sup> nepřesáhnou jiných funkcí související s bydlením svojí zastavěnou plochou zastavěnou plochu pro bydlení,
- výměra části uličního regulačního bloku (přiměřeně i pozemku), která musí být zachována jako zeleň, je stanovena **koeficientem zeleně** Kz daným 4. znakem regulačního kódu,  
přitom **zelení** se rozumí z biologického hlediska přirozené nebo uměle založené kultury ve formě odpovídající účelu plochy – travní porosty, záhony okrasných a užitkových rostlin, souvislé keřové porosty, solitéry a skupiny okrasných i užitkových dřevin, stromořadí, souvislé porosty dřevin – nikoliv dřeviny v kontejnerech, květinové koše a mísy, zatravněné rošty a dlaždice, travní porosty zakryté energetickými zařízeními obnovitelných zdrojů.
- výměra části uličního / regulačního bloku (přiměřeně i pozemku), zbývající do 100% může být zpevněna komunikacemi, terasami, nezakrytými bazény apod.,
- objem staveb vyplývá z výměry pozemku, koeficientu Kn, a **výšky objektu** dané 2. znakem regulačního kódu,

v regulačním kódu stanovená maximální výška „10“ umožňuje na svažitém terénu jedno základní, jedno zakončující podlaží (podkroví) a vystupující suterén, na rovinatém terénu dvě základní a jedno zakončující podlaží (podkroví) v souladu se zadáním,

tato výška stavby v metrech se definuje jako **největší rozdíl** mezi výškami nejvyššího bodu stavby a nejnižšího bodu přiléhajícího terénu,

nepřipouští se **spekulativní úpravy** terénu prováděné za účelem formálního snížení absolutní výšky stavby,

terén nebude zásadním způsobem měněn (zářezy, opěrné zdi, terasy, valy) a bude upravován jen nutnými náspy a výkopy plynule navazujícími na okolní rostlý terén,

- forma objemu bude jednoduchá pravoúhlého, obdélného půdorysu s poměrem stran v rozmezí 1,5 : 1 až 2,5 : 1 orientovaného delší stranou podél vrstevnic s odchylkou max. 45° pro zajištění orientace výhodné pro pasivní zisky solární energie,
- možná jsou i půdorysná uspořádání ve tvaru písmene „L“, „T“ a „U“, nevhodné jsou půdorysy oblých, křivkových a polygonálních tvarů nebo půdorysy velmi členité, nedoporučuje se umístění balkonů a lodžii ve štítech,
- případné oplocení směrem do veřejného prostranství bude vysoké 1,5 m bez podezdívky, materiálové ztvárnění s průhledností min 20% (nevztahuje se na živé ploty), oplocení mezi pozemky nebo do volné krajiny bez podezdívky pletivové s průhledností 95% doplněné živými ploty z listnatých dřevin,
- nepřipustné je budování ohradních zdí, pokud nejsou součástí protihlukových opatření,
- při návrhu staveb je nutno citlivě zohlednit terénní konfiguraci, výstavbou nesmí dojít k narušení hydrologických a odtokových poměrů území,
- soukromé zahrady RD budou doplněny o solitéry a skupiny dřevin v návaznosti na původní porosty,
- podél navržené komunikace bude podle podrobné dokumentace komunikace a sadových úprav travní porost max. s květinovými záhony nekolidující s ochrannými pásmy nadřazené technické infrastruktury resp. s uložením místních inženýrských sítí,
- odstavování osobních automobilů na pozemcích pro bydlení bude řešeno na vlastním pozemku, garáže budou součástí rodinného domu nebo samostatně přistavěné k rodinnému domu,
- parkování návštěvníků lokality je možné na vlastních pozemcích RD nebo na vymezených stanovištích dopravně zklidněných komunikací,
- stanoviště popelnic budou na hraně vlastního pozemku sdružené s pilířky připojení inženýrských sítí, umístění nového stanoviště pro sběr tříděného odpadu se pro 12 odloučených RD nenavrhuje,
- určujícímu typu zástavby se musí svým charakterem přizpůsobit i stavby určené pro jiné přípustné činnosti (např. přístřešky pro uskladnění nářadí), které budou umístěny v zadní části pozemků, ne směrem do hlavního uličního prostoru,
- tvar stavebních objektů se definuje podrobněji s tím, že objekty v jednotlivých uličních / regulačních blocích musí mít jednotný charakter určený takto:

na hlavních objektech RD symetrické sedlové střechy o sklonu 40° – 45° se štítem nad kratší stranou půdorysu s jednotnou barevností krytiny nebo ploché střechy,

orientace podélné osy, resp. hřebene střechy podél vrstevnic s odchylkou max. 45°,

nepřípustnost valbových, polovalbových, pulťových a stanových střech,

nepřípustnost výrazných barevných odstínů omítek, nevztahuje se na povrchy z přírodních materiálů v přirozeném ztvárnění,

vyloučeny jsou srubové stavby všech typů, které jsou zde cizorodým prvkem,

vyloučeny jsou RD typu „bungalov“ s jedním NP a zároveň šikmou střechou o sklonu menším než 40°, které jsou v místním prostředí cizorodým prvkem.

## C NÁVRH ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

### ŠIRŠÍ VZTAHY

Z hlediska širších vztahů se řešené území nachází na severním okraji nově zastavovaného území Jeřmanic v přímé vazbě na průtahy silnic III/2873 a III/2874 po okraji obce s návrhovou

kategorií v extravilánu S 6,5/60, jejichž dopravní význam v napojení jižního okraje Liberce, Rádla a silnice I/35, resp. centra Jeřmanic není veliký.

Na průtahy je řešená lokalita napojena ve dvou bodech.

## DOPRAVNÍ SÍŤ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Lokalita je jednoznačně navržena k dopravnímu napojení z průtahu silnice III/2873 pomocí smyčky nové obousměrné jednopruhé místní obslužné komunikace kategorie MO2 8/3,5/20.

Připojení na komunikaci III. třídy v extravilánovém úseku s dosavadní rychlostí 90 km/hod při zohlednění rozhledových poměrů bude vyřešeno připravovaným posunem hranice obce a tím omezení rychlosti na 50 km/hod na úroveň nové obytné zástavby západním směrem.

I přes toto opatření bude třeba jižní napojení lokality v blízkosti křižovatky silnic III. třídy s ohledem na vzdálenost křižovatkových napojení řešit společně s úpravou tvaru křižovatky, který dnes neodpovídá intenzitě jednotlivých dopravních proudů (možný vliv uzavírky silnice I/10).

Navrhuje se jednoduchá úprava již dnes zpevněného povrchu křižovatky pouze mírně rozšířeného o čtvrté rameno napojení lokality stavebními prvky tak, že zde bude vytvořena miniokružní křižovatka o průměru 20 m s pojižděným středem.

Druhé prosté napojení je od této křižovatky vzdálené 120 m severním směrem.

Nově navržená obslužná komunikace lokality je šířkově uspořádána tak, že překračuje minimální podmínku na prostor místní komunikace „mezi ploty“ 6,5 m pro jednosměrné uspořádání. To bylo zavrženo s ohledem na možnou etapizaci výstavby v lokalitě, umožnění plynulé technologické obsluhy a ekonomické porovnání více variant řešení včetně zaslepených s obratištěm.

Profil navržené obousměrné jednopruhé komunikace činí „mezi ploty“ 8,0 m, přičemž úspora na zpevněné vozovce šířky 4,0 m je věnována podélnému pásu doprovodné zeleně v kombinaci s pohotovostními parkovacími stáními, jako výhybny budou využity vymezené části zelených pásů s parkováním.

Režim komunikace se předpokládá „obytná zóna“. Uliční profil nezahrnuje chodníky, pásy doprovodné zeleně jsou určeny pro uložení inženýrských sítí a shrabaného sněhu.

Detailní uspořádání komunikace uvnitř řešeného území není ve studii specifikováno s ohledem na pouze doporučené umístění stavebních objektů a tím i vstupů a sjezdů na pozemky.

Navržené uspořádání umožní dosáhnout veškeré zástavby v lokalitě vozidly těžké požární techniky, záchranných složek i „technologické dopravy“ (výstavba, technické služby, stěhování, apod.).

## KAPACITNÍ POSOUZENÍ

Zástavba řešeného území je navržena tak, že umožňuje umístění 12 nových RD. Navrhovaná zástavba bude generovat dopravu, která bude realizována ze 100% na nově navržené komunikační síti lokality a nebude přitěžovat stávající komunikační síť jejího okolí.

Směrování jízd vozidel je jednoznačné k napojení na průtah silnice III/2873, kde bude nutné v dalších stupních projektové přípravy upřesnit předběžně provedené prověření rozhledových poměrů a navrhnout prvky směřující k zajištění bezpečnosti dopravního provozu (zrcadla, zpomalení, okružní křižovatka,...).

Výsledné předpokládané intenzity dopravy (všechna vozidla / nákladní vozidla za den po realizaci celé lokality) nepřekročí 90 / 4 vozidel/24 hod.

Vzhledem k poměrně nízkým předpokládaným celodenním intenzitám dopravy na navržené síti i průtahu silnice III/2873 ve výhledovém období bylo upuštěno od kapacitního posouzení dotčených křižovatek. Lze však na základě odborného odhadu konstatovat, že kapacita dotčených křižovatek bude i ve výhledovém období dostatečná.

## BEZMOTOROVÁ DOPRAVA, VEŘEJNÁ DOPRAVA OSOB

Návrh dopravy je zpracován tak, aby odpovídajícím způsobem řešil situaci i pro pěší a cyklisty (bezemisní doprava). Při stavebním uspořádání komunikace v řešené lokalitě jako „obytná zóna“ je obecně zajištěn bezpečný průchod a průjezd pro všechny účastníky provozu vč. bezmotorové dopravy řešeným územím ve všech směrech.

Podél průtahů silnice III/2874 je na straně řešené lokality navržena stezka šířky 3,0 m pro kombinovaný provoz pěších a cyklistů, která v daném úseku převede koridor hlavní cyklistické trasy č.3038 Hřebenovka, Odra-Nisa a zároveň místní pěší vazby na centrum obce jižním směrem dále podél silnice III/2874 lemující navazující zástavbu a severním směrem lávkou přes silnici I/35 k železniční stanici Jeřmanice (docházková vzdálenost do celého řešeného území cca 650 m).

Pokračování oddělené smíšené stezky se nabízí na území obce řešit piktorgramovým koridorem pro cyklisty V 20 dle TP 179. V rámci zajištění bezpečnosti chodců pak pokračování chodníku od zastávky Jeřmanice, hl. silnice směrem do centra obce.

Z hlediska veřejné dopravy osob je řešené území v současné době i do budoucna obsluženo z autobusové zastávky Jeřmanice – křižovatky v docházkové vzdálenosti do celého řešeného území cca 400 m, což by mělo být v závislosti na kvalitě VDO dostatečně motivující pro její využití na úkor vysokoemisní IAD.

## ODSTAVOVÁNÍ VOZIDEL

Trvalá odstavná stání a garáže residentů v počtu 2 stání / 1 RD budou součástí objektů RD nebo pozemků k nim příslušejících.

Pro parkování vozidel návštěvníků lokality bude v následné projektové dokumentaci na navržené komunikaci se zavedením režimu „obytná zóna“ umožněno odstavení vozidel na stanovištích vymezených v rámci kombinovaných zelených pásů v počtu požadovaném jako minimální příslušnými předpisy tak, aby se nebudovala zbytečně velká infrastruktura pro IAD, tedy dopravní mód s největšími negativními externalitami na obyvatele obce (hluk, emise, prostorová náročnost). Tímto přístupem k parkovací infrastruktuře pro IAD jsou podpořeny udržitelnější dopravní módy (VDO, pěší, cyklo,..)

## HLUK Z DOPRAVY

Část rozvojového řešeného území je zasažena hlukem z dopravního provozu především na silnici I/35 a omezeně i z železniční trati Liberec – Turnov na základě v ÚP stanovené izofony - viz zákres v Hlavním výkresu (2).

Z tohoto důvodu se pro dotčené stavební pozemky stanoví podmínka:

„Při umísťování staveb v budoucích chráněných prostorech staveb prokázat dodržování hygienických limitů hluku z přilehlých ploch pro dopravu.“ Realizace případných protihlukových opatření, vyplývajících z tohoto prověření, bude hrazena stavebníky dotčených RD.

## D NÁVRH ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

### VODOVOD

#### BILANCE

##### Výpočet potřeby vody pro návrhové lokality

Pitná voda						
Denní potřeba vody		obyvatelstvo	100	l/os.den		
		vybavenost	10	l/os.den		
Denní potřeba vody		obyvatelstvo	<b>110</b>	l/os.den		
Koeficient denní nerovnoměrnosti		Kd =	1.5			
Koeficient hodinové nerovnoměrnosti		Kh =	2.1			
Počet obyvatel (EO)		RD	5	EO		
Průmyslové a obslužné plochy		zaměstnanci	70	l/os.den		
			potřeba vody			
OBJEKT	počet jednotek, m <sup>2</sup>	celkem (EO, ZAM.)	denní pr. m <sup>3</sup> /den	denní max. m <sup>3</sup> /den	max.hod. l/s	max.hod. l/s
<b>RD-návrh</b>	12	60	6,60	9,9	0,11	0,24
<b>občanské vybavení-návrh</b>	-	-	-	-	-	-
<b>průmysl-návrh</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Celkem</b>	<b>12 BJ</b>	<b>60</b>	<b>6,6</b>	<b>9,9</b>	<b>0,11</b>	<b>0,24</b>

Pozn.: do denní potřeby vody na obyvatele byla započítána i potřeba integrovaného občanského vybavení, nebyla vyčíslována zvlášť,

### VODOVOD - STAV



Vlastníkem a provozovatelem vodovodního systému v řešeném území je společnost Severočeské vodovody a kanalizace a.s.

Po severovýchodním okraji řešeného území prochází kapacitní vodovodní přivaděč do vodojemu Jeřmanice bez přímé využitelnosti pro zásobení lokality pitnou vodou.

Vodovodem Jeřmanice je dostatečně kapacitním zdrojem pitné vody pro řešené území.

Přímo po jihozápadním hranici řešené lokality prochází kapacitní místní rozváděcí vodovodní řad, na který je možno lokalitu napojit.

### **VODOVOD - NÁVRH**

Vodovod v řešené lokalitě bude rozšířen odbočnou zokruhovanou rozváděcí větví propojující dva napojovací body na stávajícím vodovodním řadu vedenou nově navrženou obslužnou komunikací.

Nový uliční řad bude realizován z trub plastových HDPE 90, jednotlivé vodovodní přípojky k RD a objektům OV budou provedeny v profilu PE 32.

Napojení přípojek na nový veřejný vodovod bude řešeno vždy v přímém úseku vodovodního řadu navrtávací armaturní sestavou se zemním uzávěrem. Ukončení přípojky na pozemku bude řešeno vodoměrovou sestavou osazenou v šachtě za hranicí pozemku (za oplocením), případně bude vodoměr umístěn v RD při splnění podmínek daných standardy provozovatele.

Na navrženém veřejném vodovodu budou dle požadavku provozovatele osazeny v potřebném počtu provozní hydranty, z nichž vybrané budou sloužit HZS.

Nepřipouští se individuální zásobování pitnou vodou.

## **KANALIZACE**

### **BILANCE**

Bilance odpadních splaškových vod odpovídá bilanci spotřeby pitné vody.

### **SPLAŠKOVÁ KANALIZACE - STAV**

Vlastníkem kanalizace v navazujícím rozvojovém území výstavby RD na severovýchodním okraji Jeřmanic je Javornická s.r.o., do konce roku 2021 je provozovatelem společnost DN-SERVIS s.r.o., J. K. Tyla 2627, 415 01 Teplice, IČ:25417398, DIČ:CZ25417398, vlastníkem ČOV je obec.

Ta již vybuďovala část komplexního kanalizačního systému pro tuto oblast, z níž gravitační kanalizační řad v ulici Milířská napojený přes kanalizaci jádrového území obce do centrální ČOV na jižním okraji obce je vhodný pro napojení řešené lokality.

### **SPLAŠKOVÁ KANALIZACE - NÁVRH**

Řešené území lze podle vyjádření provozovatele z 2. 8. 2021 napojit na stávající kanalizaci.

Vzhledem ke svažitosti je řešené území rozděleno do dvou povodí:

Uliční bloky B3c a B3d lze novou gravitační stokou uloženou do příslušného úseku obslužné komunikace napojit v místě křižovatky silnic III. třídy do kanalizace provozované společností DN-SERVIS s.r.o. v ulici Milířské.

Uliční bloky B3a a B3b lze novou gravitační stokou uloženou do příslušného úseku obslužné komunikace svést do nejnižšího bodu lokality mimo dosah gravitační kanalizace provozované společností DN-SERVIS s.r.o. v ulici Milířské.

V tomto místě lze vybudovat čerpací stanici odpadních vod (ČSOV) a v nově budované cyklostezce uložit výtlačný kanalizační řad do napojovacího bodu shodného s bloky B3c a B3d.

Možnost napojení jednotlivých stavebních parcel na gravitační / tlakovou kanalizaci bude upřesněna na základě následného geodetického zaměření a PD kanalizace.

Nově navržené uliční splaškové stoky budou provedeny z materiálu KTH DN 250 jako gravitační (lze upřesnit po zaměření lokality).

Odvod odpadních splaškových vod z jednotlivých nemovitostí bude zajištěn samostatnými kanalizačními přípojkami DN150, které budou napojeny na nové resp. stávající veřejné stoky.

S ohledem na provozní náklady a obslužnou náročnost čerpání, nadstandardní velikost stavebních pozemků a jejich napojení na veřejný vodovod územní studie navrhuje spíše individuální likvidaci odpadních vod pro 4 RD, (resp. 6 RD) uličních bloků B3a, B3b, (resp. B3d), které tvoří 1. etapu výstavby, formou jímek na vybírání nebo v případě příznivého výsledku hydrogeologického průzkumu domovních čistíren odpadních vod (DČOV) se vsakováním na vlastním pozemku.

### DEŠŤOVÁ KANALIZACE - STAV

Stávající dešťová kanalizace v lokalitě vybudována není. V okolí lokality se nenachází ani žádné vodoteče, do kterých by bylo možné zaústit srážkové vody z lokality.

### DEŠŤOVÁ KANALIZACE - NÁVRH

Likvidace dešťových vod tam, kde to dovolují lokální poměry, poměry v podloží a stupeň případného znečištění těchto vod bude řešena především jejich vsakováním do terénu v místě, přitom nebudou změněny odtokové poměry v území.

Čisté dešťové vody z veřejných prostranství – komunikací budou sváděny do stávajících povrchových sběračů v místech příkopů podél komunikací a dále do vsakovacích objektů nebo vodotečí mimo řešené území.

Srážkové vody ze střech a zpevněných částí pozemků u nemovitostí budou likvidovány na příslušném pozemku akumulací do nádrže a druhotným využíváním (zálivka, užitková voda) nebo zasakováním (vypouštěním přes půdní vrstvy do vod podzemních).

S ohledem na to, že možnost zasakování na místě zatím nebyla ověřena HG posudkem – nutno ho provést před zahájením projektové přípravy stavby. Jako variantu lze předpokládat i budování malých retenčních nádrží u jednotlivých RD s řízeným odtokem.

### ENERGETIKA – SPOJE

#### KOMPLEXNÍ POHLED NA ENERGETIKU ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ.

Řešené území, které se rozkládá na severovýchodním okraji zástavby obce Jeřmanice, má neúplnou energetickou vybavenost.

Obec není plynofikována, s plynofikací se nově nepočítá.

Primární energií je zde při absenci plynovodní sítě elektrická energie.

Důležitým potenciálem v území je využití obnovitelných zdrojů energií. Tato perspektivní a intenzivně se rozvíjející činnost se zahrnuje mimo jiné z využívání tepelných čerpadel, sluneční energie pomocí solárních kolektorů nebo fotovoltaických panelů, rekuperace tepla apod.

#### ENERGETICKÁ BILANCE

Pro řešené území lze předpokládat pro navrženou výstavbu následující skladbou energetických vstupů:

- vytápění - tepelná čerpadla, sluneční energie, okrajově elektrická energie
- ohřev TUV - elektrická energie, sluneční energie, tepelná čerpadla
- domácí technologie - elektrická energie.

Energetická bilance má pouze informativní charakter. Je velmi obtížné určit vývoj cen jednotlivých druhů energií, od kterého se vyvíjí poptávka a na který má vliv jak nekonceptnost energetické politiky v naší zemi (masivní dotace do elektřiny vyrobené ze sluneční energie v letech 2008 – 2010 pomocí panelů postavených na orné půdě I. bonity), tak vnější faktory (rychlost částečné decentralizace výroby, rychlost růstu cen emisních povolenek apod.), které nelze předpovědět.

Druh výstavby	Počet RD	Elektrická energie	Ostatní energie
		P <sub>max</sub> (kW)	P <sub>max</sub> (kW)
RD izolované	12	72	120

## ELEKTRICKÁ ENERGIE - STAV

Elektrická energie, která je do obce přiváděna nadzemními rozvody VN 35kV z TR 110/35 kV Jeřmanice. TR Jeřmanice je napájena vedením V365 a V366 z TR 400/110 kV Bezděčín, dále je propojena vedením V1546 s TR Noviny a vedením V364 s TR Jablonec nad Nisou Sever.

Na hranici řešené lokality jsou vedeny nové kabelové NN rozvody z trafostanice T5176 sloužící pro postupnou realizaci zástavby rozsáhlých rozvojových ploch na SV okraji obce.

## ELEKTRICKÁ ENERGIE – NÁVRH

Pro zásobování navržené lokality Jeřmanice – B3 bude vzhledem k její kapacitě nutné provést úpravu zařízení distribuční soustavy, jejímž investorem bude provozovatel distribuční soustavy (PDS) ČEZ Distribuce.

Pro připojení  $P_{\max}$  72 kW se může jednat o posílení distribuční trafostanice T5176, pokud bude nutné, a posílení resp. doplnění navazujících NN kabelových rozvodů.

Vzhledem k vzdálenosti lokality od této trafostanice cca 200 m a při zohlednění tempa navazující zástavby lokalit B1, B2 a dalších může řešení spočívat v návrhu navazujícího nového kabelového vedení NN (kabel AYKY 3x240 + 120) uloženého v zokruhované obslužné komunikaci.

Před každým objektem RD bude PSR pilíř s přípojkovou skříní SS 101, do které bude kabelový rozvod zasmyčkován a ze kterého bude odběrné místo napojeno. Ve Výkresu koordinace inženýrských sítí (3) jsou NN elektrické rozvody zobrazeny jako součást sdruženého koridoru kabelů NN, spojů a VO.

## VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ

Pro soustředěnou zástavbu rozvojové lokality lze počítat s přímým napojením na rozvody VO podél silnice III/2873 a v navazující rozvojové lokalitě zástavby RD s hlavním rozvaděčem v trafostanice T5176.

Veřejné osvětlení lokality bude rozvedeno po řešeném území v navržené obslužné komunikaci a obnoveno podél silnice III/2873 v koordinaci s osvětlením souběžné cyklostezky na stávajících nebo nových stožárech.

Kabely veřejného osvětlení se budou pokládat v souběhu s rozvody NN při respektování minimálních vzdáleností dle ČSN 73 6005. Ve Výkresu koordinace inženýrských sítí (3) jsou rozvody VO zobrazeny jako součást sdruženého koridoru kabelů NN, spojů a VO.

Veřejné osvětlení bude budováno v souladu se souborem norem ČSN EN 13211. Rozvod veřejného osvětlení bude proveden kabelem CYKY 4 x 25 mm<sup>2</sup>. Po celé délce bude uložen do kopoflexu Φ63 mm.

Podle podrobné dokumentace budou osazena na stožárech UZM-10, UZM-8 a KL-5,0 a výložnicích AMAKO spol. s r.o. ([www.amako.cz](http://www.amako.cz)) svítidla LED 1915055424 - VOLTANA 3/5102/24LED/700mA/55W/ rovné a LED 1915028416 - VOLTANA 2/5102/16LED/500mA/28W/ rovné - výrobce Artechnic Schréder (<https://www.artechnic-schreder.cz>). Lze použít i aktuálně dostupné novější prvky.

## SPOJE

V uliční síti navazující na řešenou lokalitu je veden spojový kabel vyššího řádu. Nová výstavba bude napojena na uliční rozvody spojů ukládané do sdružených výkopů v navržené obslužné komunikaci podle zájmu poskytovatelů resp. odběratelů telekomunikačních služeb. Ve Výkresu koordinace inženýrských sítí (3) jsou zobrazeny jako součást sdruženého koridoru kabelů NN, spojů a VO.

## E NÁVRH ŘEŠENÍ OV, VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ A VEŘEJNÉ ZELENĚ

Územní studie v řešené lokalitě navrhuje nepříliš rozsáhlou zástavbu RD, která i přes návaznost na další probíhající rozšiřování zástavby východním a severním směrem nevyvolá z hlediska přirozeného urbanistického vývoje potřebu doplnění samostatného občanského vybavení.

Ekonomicky odůvodněné stávající občanské vybavení i územním plánem navržené občanské vybavení je rozmístěno na vybraných plochách centra obce, jeho drobné aktivity mohou vznikat jako součást rodinných domů, resp. pozemků pro bydlení.

Studie vymezuje více než 2 ha rozvojových pozemků pro bydlení, proto se navrhuje samostatné veřejné prostranství požadované legislativou v rozsahu 5% ze zastavitelných pozemků pro bydlení. Tímto ústředním prostorem lokality bude nástupní prostor do lokality ve směru od centra obce – plocha s jednoduchou parkovou úpravou z vysokých dřevin u křižovatky silnic III. třídy. Na této ploše se vzhledem k zachování biodiverzity doporučuje extenzivní mozaiková seč.

Zde je možné formou podružných staveb vybudovat minimální komunitní vybavení. S umístěním stanoviště pro sběr tříděného odpadu se zde vzhledem k excentrické poloze vůči celé severovýchodní rozvojové lokalitě nepočítá.

Podružná stavba je stavba, která se nevkládá do KN, má výšku mezi nejnižší a nejvyšší kótou objektu max. 6 m a půdorysnou plochu max. 50 m<sup>2</sup>, je využitelná pouze v souladu s charakterem příslušné plochy, pokud není hlavním resp. přípustným využitím příslušné plochy trvalé resp. rekreační bydlení, není podružná stavba využitelná pro bydlení resp. pobytovou rekreaci, podružné stavby mohou být realizovány jako doplněk ke stavbám hlavním na jejich stavebním pozemku nebo na samostatných pozemcích, jejichž hlavní, přípustnou resp. podmíněně přípustnou funkci plní.

Ozelenění obslužné komunikace - obytné zóny bude provedeno především ve středním smíšeném pásu travním porostem i květinovými záhony. Při budování cyklostezky bude stávající hustý dřevinný doprovod silnice III/2873 nahrazen či doplněn novou izolační zelení podle projektové dokumentace.

## **F VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A OPATŘENÍ**

Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit je předmětem ÚP Jeřmanice, který v dané lokalitě neumisťuje žádné VPS ani VPO.

Územní studie nenavrhuje žádné nové VPS ani VPO.

## **G ETAPIZACE**

Podle požadavku objednatele bylo řešení ÚS rozděleno na etapu 1 – žlutou podmíněnou etapou 1 podmiňující – oranžovou, která umožní uspokojení akutních požadavků na bydlení členů rodiny, případně získání prvotních prostředků na realizaci etapy 2 – světle zelené podmíněné etapou 2 podmiňující – zelenou.

Přitom podmíněnou etapu – vydání stavebního povolení na výstavbu RD – lze realizovat až po realizaci podmiňující etapy – kolaudaci dopravní a technické infrastruktury o navrhovaných kapacitách pro danou etapu.

S ohledem na návrh nové obslužné komunikace jako obousměrné pak bude možné nezávisle zastavovat jednotlivé stavební pozemky.

- 1 žlutá podmíněná etapa – 4 stavební pozemky pro RD
- 1 oranžová podmiňující etapa – obslužná komunikace od napojení na silnici III. třídy po napojení nejvzdálenějšího stavebního pozemku vč. uložení inženýrských sítí napojených na nadřazené systémy,  
stezka pro kombinovaný provoz pěších a cyklistů v průběhu podél stavebních parce 1. etapy,
- 2 světle zelená podmíněná etapa – 8 stavebních pozemků pro RD
- 2 zelená podmiňující etapa – obslužná komunikace od napojení na silnici III. třídy po napojení nejvzdálenějšího stavebního pozemku vč. uložení inženýrských sítí napojených na nadřazené systémy,  
stezka pro kombinovaný provoz pěších a cyklistů v průběhu podél stavebních parce 2. etapy,  
úprava křižovatky silnic III. třídy dle podmínek územního rozhodnutí,  
úprava vymezeného veřejného prostranství.

Podíl stavebníků rodinných domů a obce na realizaci těchto podmiňujících investic a případné majetkové směny budou předmětem plánovací smlouvy uzavřené ve fázi územního řízení.

## ODŮVODNĚNÍ

### H VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území studie je vymezeno na základě Výkresu základního členění (1) platného ÚP Jeřmanice.

Plocha B3 určená k řešení se nachází v katastrálním území Jeřmanice v poloze severovýchodně od železniční trati Liberec – Turnov a silnice I/35. Podle platného územního plánu obce Jeřmanice je plocha B3 vedena jako návrhová plocha bydlení. Lokalita zahrnuje pozemky parc. č. 848/6, 1483/3, 839, 804/4, 838/12, 848/7 a jižní část p.p.č. 848/2, jižní část p.p.č. 838/2, jihovýchodní část p.p.č. 838/4.

Výměra řešeného území je cca 25.362 m<sup>2</sup>. Hranice řešeného území je vyznačena v grafických přílohách.

### I SPECIFICKÉ CHARAKTERISTIKY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území je i přes značnou atraktivitu místa z hlediska vazeb na příměstskou krajinu tvořeno dosud nezastavěnou přírodní okrajovou prolukou navazující na rozvíjející se obytnou zástavbu severovýchodního okraje obce. Její dosavadní nezastavěnost byla pravděpodobně způsobena neakutními potřebami vlastníka a pomalým urbanistickým vývojem obce.

Dosavadní využití lokality představuje extenzivně využitá zemědělská půda – podhorská louka vymezená lesními masivy a zastavěným územím obce.

Terénní konfigurace lokality je výrazně svažité, což vytváří při jihozápadní orientaci významný potenciál pro využití obnovitelných zdrojů energie (sluneční záření) i pro příznivé obytné i vegetační mikroklima.

Současně bude zástavba lokality rozprostřená na vrcholové části svahu výrazně vnímána z dálkových pohledů zejména ze západního okraje protáhle kotliny vyplněné zástavbou obce.

Lokalita je umístěna vzdušnou čarou poměrně daleko od centra obce, při započtení složitých překonání dopravních koridorů a výškových rozdílů svažitého terénu je tato vazba ještě obtížnější.

Lokalita je přímo na svém obvodu dotčena významnými koridory technické infrastruktury.

### J VAZBY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ NA ŠIRŠÍ OKOLÍ

Z hlediska širších vazeb řešené území i přes výše uvedené komplikace spadáje k centru obce Jeřmanice. Tyto vazby jsou i přes dosavadní absenci plného přímého pěšího propojení s obecním centrem posíleny polohou lokality ve vazbě na páteřní komunikace – silnice III/2873 a III/2874.

Vlivem polohy zastavěného území a rozšiřující se zástavby na zastavitelných plochách vůči lesním masivům na severní straně je lokalita oddělena od krajinného zázemí dřívějších lánů zemědělské půdy na severním i jižním okraji obce a je orientována do mikroprostoru rekreační krajiny mezi zástavbou a lesem.

Díky nutnosti překročit při cestě k obecnímu centru koridor silnice I/35 v mimoúrovňové křižovatce je výrazně posílena vazba lokality automobilovou dopravou na Liberec i Prahu (zaměstnání, obslužné funkce). Naopak místní vazby na Vesec a Rádlo po silnicích III. třídy mají větší potenciál pro bezmotorovou dopravu.

Výkres širších vztahů (1) v měřítku 1:5000 není zmenšeninou zákresu koncepce řešení z Hlavního (2) 1:1000, nýbrž zobrazuje vazby na širší okolí z generalizovaného pohledu platného ÚP. Z toho vyplývá zdanlivý nesoulad těchto výkresů v některých detailech (pozemky pro bydlení x pozemky veřejných prostranství a zeleně), který však není nesouladem, ale rozdílným metodickým ztvárněním podrobností v různých měřítcích.

## **K LIMITY VYUŽITÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ**

Dále uvedené hlavní limity využití území vyplývající z platného ÚP, z ÚAP ORP Liberec a z doplňkových průzkumů a rozborů spolu s dalšími zákonnými limity jsou návrhem studie respektovány:

- řešené území jižním okrajem navazuje na průtahy silnic III/2873 a III/2874 obcí v důsledku čehož je jeho část zasažena ochranným pásmem komunikace a nadměrným hlukem z dopravy – hlukovou izofonou,
- jižní okraj řešeného území je rovněž dotčen ochranným pásmem železniční trati Liberec – Turnov, která se spolu se silnicí I/35 podílí na vymezení hlukové izofony,
- severní okraj řešeného území byl v ÚP vymezen při zohlednění ochranného pásma nadzemního elektrického vedení VVN 110 kV,
- severní okraj řešeného území je dotčen ochranným pásmem několikanásobného nadzemního elektrického vedení VN 35 kV,
- severní okraj řešeného území je protnut kapacitním příváděcím vodovodním řadem do vdj. Jeřmanice,
- jižní polovina řešeného území je umístěna v CHOPAV Severočeská křída bez praktického dopadu pro územní řešení,
- Severozápadní cíp řešeného území se dotýká prvku ÚSES – biokoridoru BK1321/1322.

## **L SOULAD S ÚPD A DALŠÍMI DOKUMENTY**

Pořízení územní studie lokality B3 je vyvoláno potřebou urychleně prověřit detailní dělení pozemků pro umístění nové obytné zástavby v lokalitě určené pro tento účel platným ÚP při sladění zájmů vlastníků pozemků se zájmem obce Jeřmanice na dosažení průběžné i konečné kvality celkové koncepce lokality.

Požadavek na zpracování územní studie vyplývá z platného ÚP Jeřmanice, konkrétně z požadavku kapitoly „I Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování“. Rozvojové lokality ÚP mají být řešeny komplexně s požadavkem na územně technická a organizační opatření nezbytná k dosažení optimálního uspořádání a využití území.

Cílem řešení územní studie lokality B3 je navrhnout, prověřit a posoudit podrobnější funkční a prostorové uspořádání řešené lokality včetně členění na stavební pozemky regulace způsobu zástavby s ohledem na její napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a další vazby v souladu s koncepcí platného ÚP a výstupy přenést do připravovaného dělení pozemků.

Studie řeší pozemky pro bydlení individuálního charakteru z hlediska způsobu zastavění, nové kostry místních komunikací pro dopravní obsluhu objektů i dopravní napojení na stávající širší komunikační kostru, veřejná prostranství, technickou infrastrukturu a zeleň. Zástavba lokality je řešena komplexně s požadavkem na územně technická a organizační opatření nezbytná k dosažení optimálního uspořádání a využití území a zabezpečení trvalého souladu přírodních, krajinných, civilizačních a kulturních hodnot v území.

Je dosaženo sladění dělení lokality na stavební pozemky, zahrady a veřejná prostranství z hlediska zájmů jednotlivých vlastníků s celooobecním zájmem na stanovení koncepce atraktivní lokality v okrajové poloze vč. zajištění prostupnosti území.

### **ÚP**

Platný územní plán Jeřmanice (ÚP) v řešeném území B3 navrhuje doplnění rozsáhlých zastavitelných ploch pro bydlení severovýchodně od dopravních koridorů, které toto území výrazně oddělují od jádra obce.

Rozvojová lokalita je v současné době tvořena zemědělsky extenzivně využívanou půdou, která však není propojena s ucelenými lány. Obytná zástavba není územním plánem rozšiřována východním směrem až k hranici lesa díky limitu koridorů technické infrastruktury.

Návrh územní studie plně respektuje koncepci ÚP.

## ZÚR LK

Hlavní vazby na širší okolí lokality i celé obce Jeřmanice definují Zásady územního rozvoje Libereckého kraje (ZÚR LK).

Zásady územního rozvoje Libereckého kraje zpracované společností SAUL s.r.o. byly vydány v lednu 2012. Zastupitelstvo Libereckého kraje usnesením č.46/14/ZK ze dne 25.2.2014 schválilo Zprávu o uplatňování ZÚR LK v uplynulém období. Schválená Zpráva ZÚR LK byla následně využita jako „zadání“ pro zpracování aktualizace ZÚR LK ve smyslu § 42 odst. 4 stavebního zákona. V únoru 2021 byl dokončen návrh Aktualizace ZÚR LK č.1 pro vydání. Aktualizace ZÚR LK č.1 (dále jen ZÚR LK) byla vydána 30.3.2021.

Vzhledem k tomu, že územní studie plně respektuje koncepci územního plánu Jeřmanice, kde byl soulad se ZÚR LK plně vyhodnocen a nadále je sledován, studie se dále touto problematikou nezabývá.

## PÚR ČR

Politika územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1, schválené usnesením vlády ČR č. 276 dne 15. 4. 2015, Aktualizace č. 2 schválené usnesením vlády ČR č. 629 dne 2. 9. 2019 a Aktualizace č. 3 schválené usnesením vlády ČR č. 630 dne 2. 9. 2019 a Aktualizace č. 5 schválené usnesením vlády ČR č. 833 dne 17. 8. 2020 (dále jen PÚR ČR), byla při stanovování podmínek pro změny v území v souladu s charakterem území respektována.

Vzhledem k tomu, že územní studie plně respektuje koncepci územního plánu Jeřmanice, kde byl soulad s PÚR ČR plně vyhodnocen a nadále je sledován, studie se dále touto problematikou nezabývá.

## CÍLE A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Studie rozšířením zastavitelných pozemků v území navazujícím na rekreační krajinu v návaznosti na zastavěné území dynamicky se rozvíjející obce vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území, který spočívá ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Studie stanovením podrobné parcelace v návaznosti na vymezení veřejných prostranství zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území změnou účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

Studie stanovením podrobné parcelace v návaznosti na vymezení veřejných prostranství koordinuje veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizuje ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.

Studie ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní a civilizační hodnoty území. Přitom koncentrací bydlení do proluky zastavěného území chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to respektuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné pozemky jsou vymezeny s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

## STAVEBNÍ ZÁKON

Studie je zpracována v souladu s ustanoveními zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu a přílohou č.7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a vyhlášky č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území – vždy v jejich platném znění.

## POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Studie je zpracována v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

## M VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ

Podkladem pro zpracování územní studie B3 bylo „Zadání pro zpracování územní studie Plocha B3 – obec Jeřmanice“ zpracované pořizovatelem dle §6 odst.1 Magistrátem Města Liberec, odbor územního plánování, oddělení úřadu územního plánování v únoru 2021.

**1 Vymezení řešeného území** – je respektováno.

**2 Cíl a účel územní studie** – jsou respektovány.

**3 Požadavky na využití území**

3.1 Požadavky na architekturu a urbanizmus – jsou respektovány,

vzhledem k neexistenci relevantní stávající okolní zástavby a různorodosti navazující nové zástavby není zdůrazněn požadavek, aby novostavby respektovaly urbanistickou strukturu okolní zástavby, zejména svým umístěním na pozemku a měřítkem,

z důvodu pohledové exponovanosti jsou zpřísněny požadavky na tvar střech, naopak z důvodu nejasného, případně funkčně zastaralého archetypu jsou uvolněny požadavky na vikýře místně obvyklého charakteru,

3.2 Požadavky na řešení dopravy – jsou respektovány,

z důvodu malé kapacity lokality a předběžné konzultace s pořizovatelem je prověření prognózy dopravy generované výstavbou rodinných domů a kapacity navrhovaných křižovatek a komunikací doloženo pouze odborným odhadem,

3.3 Požadavky na řešení technické infrastruktury – jsou respektovány,

3.4 Požadavky na občanské vybavení, veřejné prostranství, zeleň a životní prostředí – jsou respektovány,

3.5 Požadavky na návrh etapizace – jsou respektovány,

podle požadavku objednatele je zástavba lokality nad rámec zadání rozdělena do dvou časových etap,

oproti zadání není po dohodě s pořizovatelem provedeno základní vyčíslení nákladů na vybudování příslušné infrastruktury, což se jeví ve fázi ÚS jako předčasné a žádný ze zainteresovaných subjektů to nevyužije,

**4 Požadavky na obsah zpracování územní studie** – jsou respektovány.

4.1 Textová část – jsou respektovány,

při zachování obsahu bylo pořadí kapitol upraveno podle zvyklostí zpracovatele,

po dohodě s pořizovatelem není nad rámec navržené etapizace navržen plán organizace výstavby, protože zástavba jednotlivých parcel bude probíhat individuálně,

nejsou připojena stanoviska příslušných správců sítí, protože návrh územní studie pro projednání byl po dokončení teprve rozeslán k jejich vyjádření vč. dalších subjektů.

4.2 Grafická část – jsou respektovány,

po dohodě s pořizovatelem není nad rámec navržené etapizace vytvořen výkres E „Zásady organizace výstavby“ (viz textová část),

**5 Požadavky na rozsah zpracování územní studie a další technické požadavky** –

jsou respektovány.



## N VYHODNOCENÍ DŮSLEDKŮ ŘEŠENÍ NA ŽP, ZPF A PUPFL

Lokalita B3 je v územní studii řešena komplexně se zpracováním požadavků na územně technická a organizační řešení nezbytná k dosažení optimálního uspořádání a využití území za účelem dosažení vyváženého vztahu všech složek udržitelného rozvoje – tedy trvalého souladu přírodních, krajinných, civilizačních a kulturních hodnot v území.

Řešení studie vytváří podmínky pro využití území tak, aby byl minimalizován vzájemný negativní vliv lokality a širšího okolí i jednotlivých částí lokality navzájem. To se týká především vztahu stávající a nové obytné zástavby a vlivu koridorů technické a dopravní infrastruktury.

Řešené území je v přímém kontaktu s funkčními prvky místního územního systému ekologické stability (BK 1321/1322), vzhledem k tomu, že navržená stavební regulační čára zde umožňuje přiblížení zástavby na min. 20 m, ke konfliktu nedochází.

Studie zajišťuje vytvoření zdravého životního prostředí přiměřeným využitím vstupních podmínek řešeného území, které se nachází mimo vymezená záplavová území, zasažení území nadměrným hlukem z dopravy je řešeno speciálním regulativem.

Zajištění kvality lokality bude dosaženo mimo jiné stanoveným způsobem vytápění bez využití spalování hnědého uhlí, zásobování vodou a likvidace odpadních vod pomocí komplexních systémů s napojením na systémy obce a umožněním napojení na region veřejnou dopravou.

Studie pomocí respektování stanovených prostorových regulativů zajistí rozvoj zástavby lokality rodinnými domy při ekonomickém využití zabíraného půdního fondu.

Studie respektuje přírodní hodnoty lokality vytvořením pozemků veřejné zeleně s ochrannou i estetickou funkcí v pásích podél místních komunikací.

Podle dostupných podkladů bylo při řešení zadání územní studie konstatováno, že studie nebude mít vliv na vyhlášené Ptačí oblasti ani evropsky významné lokality (NATURA 2000), nebyla ani předpokládána nutnost provedení vyhodnocení vlivu záměru na životní prostředí podle zvláštního zákona. Z provedených doplňkových průzkumů a známých souvislostí v řešeném území nevyplývá podstatný vliv zástavby lokality na ŽP.

V příslušné grafické příloze je dokumentováno umístění zastavitelných pozemků pro bydlení v okrajové proluce zastavěného území obce Jeřmanice.

Vzhledem k tomu, že studie vychází z platného ÚP Jeřmanice, kde je zábor ZPF vyhodnocen podle příslušných předpisů, a nepřekračuje jeho návrhy zastavitelných pozemků, není ve studii provedeno samostatné vyhodnocení záborů půdního fondu.

Vzhledem k umístění lokality mimo půdy I. a II. třídy ochrany byla lokalita v platném ÚP dotčenými orgány odsouhlasena.

Zásah zemědělských pozemků s melioracemi, který vzhledem k jejich stáří a (ne)funkčnosti obvykle nebývá považován za omezující limit, nebyl v řešené lokalitě identifikován.