

ÚZEMNÍ STUDIE

„Plocha X6“ – město Jablonné v Podještědí



**Záznam o schválení využití územní studie
„Plocha X6“ – město Jablonné v Podještědí**

Využití územní studie SCHVÁLIL:

Magistrát města Liberec, odbor územního
plánování, oddělení úřadu územního plánování

DATUM SCHVÁLENÍ VYUŽITÍ:

7. 6. 2023

POŘIZOVATEL: Magistrát města Liberec

Radim Stanka

oprávněná úřední osoba pořizovatele
Odbor územního plánování

A0. Základní údaje

1.1 Identifikační údaje

Název akce	:	„Plocha X6“ – město Jablonné v Podještědí
Obec	:	Jablonné v Podještědí
Kraj	:	Liberecký
Katastrální území	:	Jablonné v Podještědí a Česká Ves v Podještědí
Zadavatel projektu	:	Irena Hanusová
Zhotovitel	:	Ing. Jiří Vaněk Mimoňská 239 47123 Zákupy
Archivní číslo	:	202209 - 01

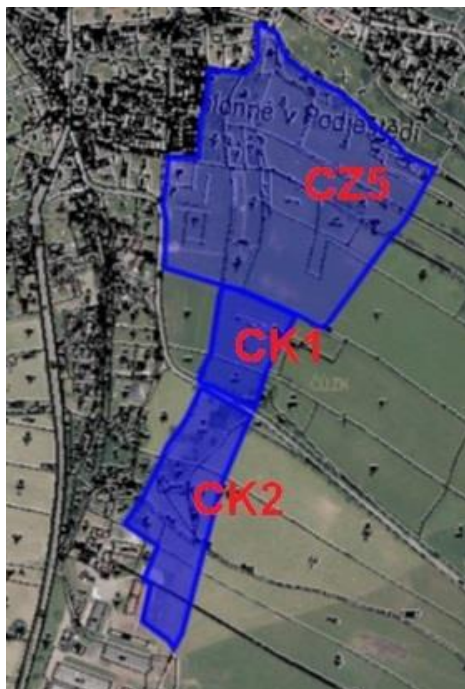
1.2 Hlavní cíle řešení

Cílem územní studie je posoudit, prověřit a navrhnout řešení uvedené lokality. Jedná se zejména o **dělení pozemků, návaznou veřejnou infrastrukturu**, prostorové regulativy a další požadavky zajišťující hlavní účel lokality, která je určena k bydlení v rodinných domech. Cílem územní studie je rozbor a návrh řešení hlavních problémů celého zájmového území s ohledem na plánovanou rozsáhlou zástavbu.

V části řešeného území – etapa A,B – bylo vydáno územní rozhodnutí, které vycházelo z příslušných požadavků dříve platného územního plánu. Proto územní studie vychází z původního řešení navrženého v územní studii „Sadová – Česká Ves v Podještědí“, jejíž využití bylo ukončeno 16.3.2022, označené jako nulová varianta. K tomu je zároveň vypracována alternativní část územní studie označená jako **Varianta ZUR**, která bude podkladem pro případnou změnu územního rozhodnutí. Toto variantní řešení je přizpůsobeno současným požadavkům na velikosti pozemků a umožňuje i lepší komunikační napojení.

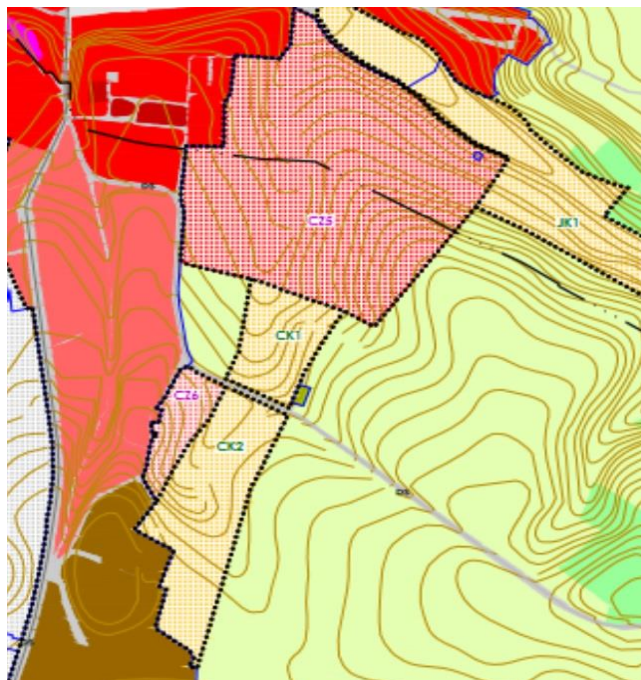
1.3 Rozsah řešeného území

Rozsah řešeného území je dán třemi plochami vymezenými v územním plánu města Jablonného v Podještědí. Jedná se o tyto plochy :



Plocha CZ5 /X6/ se nachází na rozhraní katastrálního území Jablonné v Podještědí a Česká Ves v Podještědí při silnici III. třídy vedoucí do Stráže pod Ralskem. Podle platného územního plánu Jablonné v Podještědí je plocha X6 vedena jako návrhová plocha bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (B1). Výměra plochy je 10,09 ha. Součástí řešeného území jsou i plochy CK1 a CK2, které mají stanoveno funkční využití jako plochy smíšené nezastavěného území – přírodní, zemědělské, vodohospodářské, sportovní (NSpzs). Výměra těchto ploch je 4,5 ha.

1.4 Územní plán v místě řešeného území



ozn.	funkční využití	podmínky využití plochy	rozloha (ha)
CK1	Plochy smíšené nezastavěného území – přírodní, zemědělské, vodohospodářské, sportovní (NSpzs)	- při realizaci staveb, zařízení a jiných opatření upřednostnit řešení umožňující vzájemnou koexistenci zemědělských, přírodních, vodohospodářských a sportovně-rekreačních funkcí	1,42
CK2	Plochy smíšené nezastavěného území – přírodní, zemědělské, vodohospodářské, sportovní (NSpzs)		3,08
CZ5	Bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské (BI)	<p style="text-align: center;">rozhodnutí zastavění 0,2</p> - zpracovat územní studii jako podmínku pro rozhodování (řešit a funkčně provázet s plochami CK1 a CK2) - koeficient zastavění 0,2	10,09

Bydlení v rodinných domech městské a příměstské(BI)

hlavní využití:-bydlení v rodinných domech

přípustné využití:

-občanské vybavení

-dopravní a technická infrastruktura-rekreace

podmíněně přípustné využití:-bytové domy za podmínky max. podlažnosti 2 nadzemní podlaží + podkroví

-výroba a skladování za podmínky, že nebude mít negativní vliv na okolí

nepřípustné využití:-jiné využití než je uvedeno jako hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití

Závazná část

A. Návrh urbanistické koncepce

A.1 základní údaje

Řešená plocha se podle platného územního plánu nachází v oblasti Subzóna „II“ ve které vyplňuje její západní částí a je charakterizovaná relativně plynulým přechodem od nejužšího centra města k volnějšímu více venkovskému charakteru zástavby.

V zásadách rozvoje subzóny „II“ ukládá územní plán respektovat tuto zónu jakožto nejprogresivnější v rámci nové bytové výstavby a podporovat intenzifikaci využití zastavěného území.

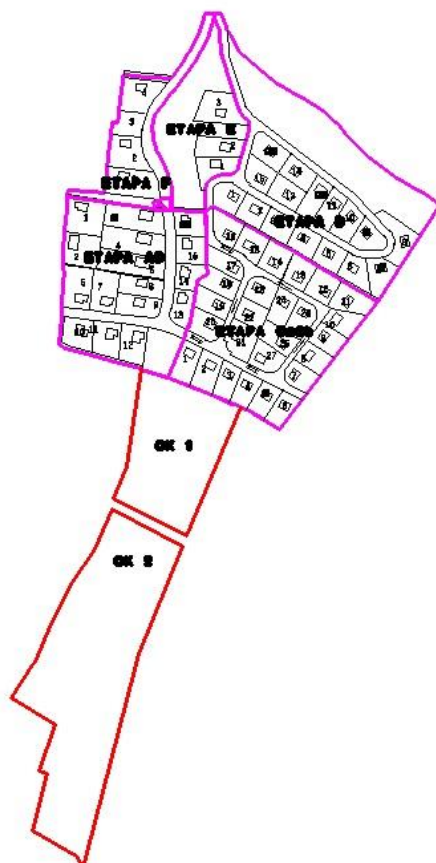
Návrh urbanistické koncepce vychází z požadavků platného územního plánu a aplikuje je na řešenou plochu.

Navržená zástavba je členěna do bloků výstavby řešených podle charakteru území. Členění respektuje stávající zeleň, zejména vzrostlé stromy a keře, které tvoří přirozené hranice jednotlivých celků. Návrh dle zásad subzóny „II“ územního plánu intenzifikuje využití území pro zástavbu domů venkovského typu. Zároveň je řešena funkční návaznost na stávající okolní zástavbu, která pokračuje směrem k městskému centru.

A.2 Členění území

Lokalita je členěna na etapy výstavby a doplňkové plochy dle níže uvedeného zákresu. Podrobnější popis etap viz kapitola D -etapizace:

Počet navrhovaných jednotek pro bydlení pro nulovou variantu :



Etapa AB	- 16
Etapa CaCb	- 24
Etapa D	- 16
Etapa E	- 3
Etapa F	- 3

Celkem 62 jednotek

Pro variantu ZUR :

Etapa AB	- 21
Etapa CaCb	- 24
Etapa D	- 16
Etapa E	- 3
Etapa F	- 3

Celkem 67 jednotek

Ck1 a CK2 nejsou určeny pro výstavbu

A.3 Vymezení řešeného území

Plocha lokality zahrnuje několik charakterově odlišných oblastí. Proto je navržena koncepce několika charakterově odlišných celků vzájemně logicky propojených. Tyto celky vychází z místních podmínek a řešení těchto celků je přizpůsobeno charakteru území. Plocha celků je využita i při etapizaci a pro stanovení podmíněných investic pro jednotlivé etapy. Zároveň je navržena alternativní část studie v prostoru etapy A,B. Tento alternativní návrh vychází z podmínek daných nově zpracovaným platným územním plánem z hlediska požadavků na lokalitu a dále zohledňuje požadavky na využití prostoru pro zástavbu.

A.4 Limity na využití území

Urbanistická charakteristika území zahrnuje návrhové plochy bydlení v rodinných domech městského a příměstského typu. V rámci těchto ploch je možná i výroba a skladování za podmínky, že nebude mít negativní vliv na okolí

Dalším limitem je členění terénu, výškový profil a stávající zeleň, které dále vymezují tvar navrhované zástavby a komunikační síť.

Napojovací body infrastruktury se nacházejí v sousední zastavěné oblasti a jejich kapacita nebo případné navýšení kapacity je limitem pro výstavbu.

Limitem využití území jsou stávající zelené plochy, které budou zachovány. Podrobnější specifikace je v hlavním výkresu.

Omezením z hlediska využití ploch je vedení vrchního VN včetně ochranného pásma, které prochází severní částí řešeného území a dále po východní straně této lokality.

A.5 Vazby na širší okolí

Území v západní části navazuje na původní zástavbu. Zároveň je zde návaznost na místní komunikace a silnici třetí třídy Jablonné v Podještědí Valdov.. Zde je navrženo hlavní komunikační napojení a napojení na inženýrské sítě.

V severní části oblast navazuje na rozšířenou plochu ulice na Nivách, kde se nachází i historická sokolovna. Plocha v severní části řešeného území je proto vhodná pro zřízení občanské vybavenosti a služeb. Nově vytvořené vedlejší centrum by navazovalo na údolní část tvořící zelené plochy a plochy pro rekreaci. Tato plocha zahrnuje i retenční nádrž, kterou je možno zakomponovat do celkového systému rekreačního a zázemí oblasti.

V severovýchodní a východní části je území uzavřeno stabilní zelení a dále zemědělskými plochami bez zásadních vazeb. Je zde umožněn průchod a průjezd přes řešené území směrem do krajiny.

V jižní části řešené území je tvořeno dvěma plochami pro zemědělské užití. Tyto plochy přivádějí vody z vyšších částí území a budou užity k vytvoření dočasné retence těchto vod tak aby nedošlo k zahlcení horské vpusťi při severním okraji lokality.

A.5 Požadavky na architekturu a urbanismus

Studie vychází z platného územního plánu. Lokalita bude přednostně zastavěna rodinnými domy městskými a příměstskými. Dle zadání územní studie a požadavků ÚP budou dodrženy tyto zásady :

Jednotlivé stavby budou navrženy na samostatných pozemcích v rozmezí velikosti stavebního pozemku 800-1400 m². Rozměr staveb bude přizpůsoben rozměru stavebního pozemku tak, aby celkový koeficient zastavěnosti byl max.20%

Není zde přípustěna řadová zástavba.

Hlavní využití bude určeno pro bydlení v rodinných domech (stavby hlavní) v rámci kterých budou umožněny doprovodné funkce související s bydlením.

Připouští se drobná řemeslná výroba a služby, které svojí činností nezhorší pohodu bydlení a svým plošným využitím nepřesáhnou plochu určenou pro bydlení. Tyto funkce mohou být realizovány v rámci stavby hlavní nebo v rámci stavby samostatné (doprovodné).

Navrhované stavby budou splňovat podmínky pro běžnou příměstskou zástavbu. Stavby budou přednostně jednoduchého pravoúhlého, obdélného půdorysu, obdélníkového tvaru, v poměru 1:2 – 1:3. Případně jsou možná i půdorysná uspořádání ve tvaru písmene „L“, „T“ a „U“, které budou zakomponované tak aby zachovaly uliční čáru. Nevhodné jsou půdorysy čtvercové, oblých, křivkových a polygonálních tvarů nebo půdorysy velmi členité. Základní objem stavby by měl mít jednoduchý tvar bez balkonů a lodžii ve štítech.

Doporučená forma zastřešení je symetrická sedlová střecha o sklonu 30 – 50 % s hřebenem orientovaným souběžně s delší stranou půdorysu. Přípustné je zastřešení pultovou nebo valbovou střechou (resp. soustavou těchto střech) v případě vhodného osazení objektu do území. Nevhodné je zastřešení stanovou střechou na hlavní hmotě.

Bude zachován jednotný charakter zástavby.

Doprovodné stavby musí být svým vzhledem, tvarem a velikostí přizpůsobeny stavbě hlavní a jejich zastavěná plocha nesmí být větší, než bude mít stavba hlavní.

Ploty v rámci veřejného prostoru budou průhledné.

B. Návrh řešení dopravy, občanské a technické infrastruktury, požadavků civilní ochrany, včetně ochrany před povodněmi

B.1 Návrh řešení dopravy

Doprava je řešena v několika úrovních s ohledem na etapizaci výstavby. Je navržena celková koncepce komunikací v jednotlivých etapách a dále uvažováno propojení jednotlivých částí lokality v návaznosti na etapizaci.

Jsou navrženy dva hlavní vstupy do lokality po veřejných komunikacích a dále jsou uvažovány dva záložní stávající vstupy z prostoru ulice Sadová.

Automobilová doprava je řešena zpevněnými komunikacemi s asfaltovým povrchem. V nulové variantě je zachováno komunikační vedení v rámci územního rozhodnutí včetně návrhu cyklostezky v jižní části území. Šířka veřejného prostoru včetně chodníků je 10m. Komunikace je zakončena v severním směru obratištěm, které bude zrušeno v případě vybudování návazné komunikace do ulice Na nivách v etapě F

Alternativní část studie / **Varianta ZUR** /

Předpokládá změnu šíře základní veřejného prostoru komunikace na 8m a zrušení cyklostezky. Komunikace bude vedena v e stejném směru včetně napojení na silnici třetí třídy a napojení na komunikaci v etapě F.

Komunikace v etapách CaCb, D,E

Nově navržené jsou buď obousměrné s veřejným prostorem šíře 8 m nebo jednosměrné s veřejným prostorem 6,5m. Komunikace jsou řešeny v rámci jednotlivých etap, které jsou propojeny do funkčního celku. Zároveň i jednotlivé etapy zachovávají funkční propojení. Pouze etapa CaCb je závislá na vybudování komunikací v etapě AB.

Komunikace jsou napojeny na základní komunikační systém křižovatku na silnici II/27013 a zároveň j na místní komunikaci obce na ulici Na nivách.

Silnici III/27013 se územním plánem stanovuje návrhová kategorie S 7,5/60. V místě křížení je komunikace vedena v obci a návrhová rychlost je 50 km/h. V rámci územního řízení byly prověřeny rozhledové poměry a možnost napojení byla odsouhlasena na stávající komunikaci.

Minimální šíře vozovky bude z důvodu zásahu požární techniky 4 m.

Spojovací komunikace uvnitř řešeného území jsou obousměrné s návazností na jednosměrné komunikace uvnitř jednotlivých bloků.

Bezpečnost provozu. Z hlediska bezpečnosti provozu bude navržena obytná zóna v prostoru komunikací o šíři veřejného prostoru 8 a 6 m.

V rámci návrhu nových komunikací nemusí být navrženy chodníky pro pěší.

Parkování

Parkování bude řešeno pro jednotlivé stavební parcely. Garáže nebo odstavná stání budou součástí objektů nebo pozemků k nim příslušejících. Pro každý rodinný dům budou na vlastním pozemku řešena minimálně 2 odstavná stání pro automobily

Průchodnost terénu pro pěší a cyklisty.

Průchodnost terénu je řešena ve dvou směrech. Jedná se o směr západ východ a směr sever - jih.

Ve směru západ - východ je průchod terénu hlavní výstavby umožněn ve 3 směrech . V severní části z ulice Sadová mezi stávající zástavbou řadovými domy přes údolí nad retenční nádrží směrem na místní neuzpevněnou komunikaci.

Druhý hlavní směr je z křižovatky ulice Sadová podél zástavby řadovými domky a dále přes údolí pokračuje mezi plochami etap Ca, Cb a etapy D.

Další průchod je po hlavní komunikaci etapy A,B směrem po komunikaci Etap Ca, Cb.

V severojižním směru je průchod umožněn navrženou komunikaci v etapě F ,případně přes plochou zeleně nad retenční nádrží. Dále pokračuje průchod po komunikaci etapy A,B Následně přechází podél horní retenční nádrže směrem na část CK1 a končí na komunikaci třetí třídy.

B.2 Návrh řešení technické infrastruktury

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 67

Počet napojených obyvatel 268

Spotřeba vody l/os/den 100 l/os/den

Průměrná potřeba vody $Q_p=26,8$ m³/den

Maximální potřeba vody $Q_d=41,8$ m³/den

Maximální hodinová potřeba vody $Q_h=0,99$ l/s

Vodovodní řad v obci neslouží pro zásobování požární vodou.

Kanalizace splašková

Pro odvedení splaškových vod z RD budou v etapě AB 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.3 a jsou vedeny ve spádu pozemků tak, aby nebylo nutno provádět přečerpávání. Kanalizace etapy CaCb navazuje na kanalizaci v etapě AB.

Kanalizace dešťová

Kanalizace dešťová je svádí dešťové vody ze zpevněných komunikací a dále odvádí i přítoky dešťových vod z ploch CK1, CK2. Hlavní páteřní část je navržena podél nové komunikace v etapě AB, kde 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 stavební pozemky. 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 etapě AB 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 nejsou doporučeny. Pro účely veřejné zeleně budou využity dvě lokality, které jsou porostlé vzrostlými stromy a travním porostem. Jedná se o údolní plochu navazující na plochy etapy AB severním směrem k retenční nádrži. Další plocha veřejné zeleně je navržena podél severního okraje řešeného území. Jedná se opět o lokalitu se vzrostlými stromy a keři.

Veřejné osvětlení je navrženo v rámci etapy AB a etapy F. v rámci územního řízení resp. projektu komunikací v etapě F. Ostatní komunikace budou taktéž osvětleny lampami veřejného osvětlení. Podrobně bude osvětlení řešeno v územním a stavebním řízení.

Vytápění domů bude řešeno tepelnými čerpadly s přitápěním krbovými vložkami na dřevo. Ohřev TUV bude solárními nebo FVE panely s možností přitápěním tepelným čerpadlem. Plyn není zaveden.

Silnoproudé rozvody. V rámci etapy AB jsou zasíťované domy A. Ostatní domy budou nově zasíťovány podzemním vedením přednostně vedeném v komunikacích. Vedení bude zasmyčkováno. Odhad spotřeby energie :

Roční spotřeba elektrické energie: $Q = 2150 \text{ MWhod}$

B.3 Návrh řešení civilní ochrany a ochrany před povodněmi

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 jako rezervní a bezpečnostní plocha při přívalových deštích. Pro zpomalení přítoku z ploch CK1 a CK2 budou obnoveny původní suché poldry VP3, VP4. V rámci výstavby domů, budou zřízeny zasakovací pruhy, nebo studně tak aby voda ze střech nezvyšovala celkovou kapacitu odtoku srážkové vody.

Požární zásah všechny komunikace budou mít zpevněnou plochu o minimální šíři 4m. V etapě AB, bude zřízeno obratiště na konci komunikace směřující severním směrem do doby, než bude vybudována návazná komunikace podél retenční nádrže. VP1.

Civilní ochrana osob bude řešena v rámci celkové koncepce města Jablonné v Podještědí. Hromadné úkrytové prostory lze zřídit v prostoru etapy E v rámci výstavby objektů služeb. Bude zřízen městský rozhlas pro informace obyvatel.

C. Regulativy, včetně regulačních prvků plošného a prostorového uspořádání

Regulativy území jsou definovány v grafické části. Regulativy definuje Hlavní výkres včetně dopravy a regulací č.3 resp. Hlavní výkres včetně dopravy a regulací –ZUR č.4

Doprava Minimální šíře vozovky bude z důvodu zásahu požární techniky 4 m. Spojovací komunikace uvnitř řešeného území jsou obousměrné s návazností na jednosměrné komunikace uvnitř jednotlivých bloků. Bezpečnost provozu. Z hlediska bezpečnosti provozu bude navržena obytná zóna v prostoru komunikací o šíři veřejného prostoru 8 a 6,5 m.

Odtokové poměry. Nesmí dojít k narušení hydrogeologických a odtokových poměrů.

Prostorové uspořádání.

Odstup staveb od veřejného prostranství jehož součástí bude pozemní komunikace bude minimálně 6m. Stavby hlavní jsou vymezeny regulační čarou. Garáže nebo krytá stání budou součástí domu, nebo samostatně stojící u sjezdu na komunikaci. Odstupy od sousedních pozemků budou řešeny v souladu s vyhláškou č. 501/2006Sb.

Nejmenší šířka veřejného prostoru komunikací je 8m

Minimální výměra stavby hlavní bude 70 m². Maximální výměra pro stavby hlavní a doprovodné bude 20% výměry stavebního pozemků. Doprovodné stavby nesmějí svojí výměrou přesáhnout výměru stavby hlavní.

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

Domy řadové nejsou dovoleny.

Nádoby na odpad budou uloženy na pozemku RD.

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.

Stavby budou umístěny s co možná nejmenším navýšením. Okolní terén nebude zásadním způsobem měněn. Opěrné zdi, zářezy, terasy a valy budou minimalizovány.

Stavby hlavní a doprovodné bude možné umístit minimálně po uvedení do předčasného užívání příslušné dopravní a technické infrastruktury o navržených kapacitách pro určenou etapu výstavby

Zeleně a rekreace. Je vymezena v těchto lokalitách :

1.Hlavní využitelnou plochou je údolní část podél retenční nádrže v prostoru etapy E. Využitelná plocha mimo nádrž je 4100 m². Je zde možno realizovat parkovou úpravu, rekreační plochy včetně zázemí pro dětská hřiště. Plocha je lemována vzrostlými stromy a, které je nutno zachovat.

2. Další zelená plocha pro rekreaci je suchý polder v etapě AB o rozloze 1400 m².

3. Na severní straně je třetí oblast zeleně. Jedná se o stávající porost stromů a keřů o rozloze cca 9000 m². Tato oblast bude udržována taktéž jako zelená plocha.

Schéma vymezení plochy zeleně :



D. Etapizace

Etapa AB. – zahrnuje středozápadní část řešeného území. V této oblasti bylo vydáno územní rozhodnutí, které obsahuje zasíťování, komunikace a dělení na pozemky včetně požadavků na výstavbu. Oblast byla navržena pro stavbu ve dvou fázích – domy A- a domy B z důvodů postupného zasíťování elektro. Je zde řešena hlavní příjezdová komunikace. Součástí řešení je i vybudování retenční nádrže v prostoru etapy E.

Etapa Ca Cb Vymezené plochy této etapy jsou ve střední a východní části řešeného území. Navazují na etapu A,B a je zde soustředěna nově navrhovaná výstavba rodinných domů. Zasíťování území navazuje též na etapu A,B.

Etapa D Nachází se na severovýchodním okraji řešeného území. Je zde navržena liniová zástavba rodinnými domy jdoucí po vrstevnici. Zároveň je přizpůsobena přírodnímu členění původních ploch porostem a tvarem terénu. Zasíťování je řešeno směrem k severní části území kromě vodovodního řadu, který navazuje na řad vybudovaný v etapě AB . Komunikační napojení je navrženo samostatně s napojením na místní komunikaci Na nivách. Dále je navrženo obousměrné propojení na etapu CaCb.

Etapa E Plocha etapy E je v severní části řešeného území. Návrh řeší tři odlišné oblasti v této Etapě. V západní části jsou plochy zeleně na které navazuje retenční nádrž. Ve východní části je uvažována zástavba domy.. Severní část , která přímo navazuje na otevřený prostor a ulici na Nivách je navržena pro zajištění služeb a centra pro celou oblast zastavěnou hustou zástavbou.

Etapa F Je vede na podél navržené spojovací komunikace směrem husté zástavbě řadovými domy. Kromě zmíněné komunikace jsou zde navrženy jednotlivé parcely pro výstavbu rodinných domů.

Samostatné plochy CK1, CK2 Plochy CK1, a CK2 jsou zemědělsky využívané a nesou učený pro výstavbu. V rámci těchto ploch jsou navrženy suché poldry a řešení pro regulaci odtoku vody z výše položených míst.

Postup výstavby a vazby mezi etapami

Výstavba na jednotlivých pozemcích může začít po provedení zpevněných příjezdových komunikací bez finálního AB krytu, který bude dokončen po výstavbě RD a po provedení inženýrských sítí dané etapy. Jedná se o vedení elektro, vodovod, kanalizace splašková a kanalizace dešťová včetně retenční nádrže VP1. Etapu AB, lze realizovat samostatně. Etapy Ca a Cb je možno provést pokud budou postaveny příjezdová komunikace, vodovod a obě kanalizace v etapě AB. Podmínkou výstavbou v etapách Ca Cb je výstavba vnitřních komunikací této části a výstavba inženýrských sítí v této části.

Etapy D a F lze realizovat po prodloužení vybudovaného vodovodního řadu v etapě AB

Etapu E lze realizovat za těchto podmínek:

Bude provedena příjezdová komunikace etapy D vedoucí při hranici etapy E

Budou provedeny tyto sítě: kanalizace splašková dešťová a přívod elektro etapy D vedoucí při hranici etapy E.

Bude prodloužen vodovodní řad z etapy AB.

Pro případ budování domů v etapě E před etapou D je třeba provést potřebné komunikace a sítě v rámci etapy E.

Odůvodnění

A) Vymezení řešeného území včetně limitů a vazeb řešeného území na širší okolí.

Vymezená plocha X6 určená k řešení se nachází na rozhraní katastrálního území Jablonné v Podještědí a Česká Ves při silnici III. třídy vedoucí do Stráže pod Ralskem. Podle platného územního plánu Jablonné v Podještědí je plocha X6 vedena jako návrhová plocha bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (BI). Výměra plochy je 10,09 ha. Součástí řešeného území jsou i plochy CK1 a CK2, které mají stanovenou funkční využití jako plochy smíšené nezastavěného území – přírodní, zemědělské, vodohospodářské, sportovní (NSpzs). Výměra těchto ploch je 4,5 ha.

Předkládané řešení posuzuje vymezené území jako celek z hlediska odvodu vod, napojení na komunikace a technickou infrastrukturu. Dále stanovuje využití jednotlivých ploch pro zástavbu, pro občanské vybavení a veřejnou zeleň. Stanovuje limity pro využití jednotlivých částí území a limity pro výstavbu. V souladu s platným územním plánem jsou navrženy plochy pro výstavbu, komunikační systém s vazbami na sousední stávající zástavbu. Zároveň je navrženo funkční využití ploch s ohledem na sousední zástavbu a je navržen charakter výstavby tak, aby navazoval na charakter současné sousední zástavby.

B) Vyhodnocení souladu s územním plánem

Platný územní plán města Jablonného v Podještědí určuje řešenou lokalitu do ploch využití CZ5 bydlení v rodinných domech venkovského typu. Návrh vychází z předepsaných podmínek využití ploch a stanovuje minimální a maximální plochy zastavěnosti, tvar budov a v zásadách rozvoje subzóny ‚II‘ ve které se řešené území nachází, ukládá platný územní plán města Jablonného v Podještědí respektovat tuto zónu jakožto nejprogresivnější v rámci nové bytové výstavby a podporovat intenzifikaci využití zastavěného území.

V návrhu je splněn požadavek intenzivního využití území a jsou navrženy optimální rozměry stavebních pozemků jak z hlediska zastavitelnosti, tak z hlediska velikosti. Ve variantě ZUR je navrženo další zintenzivnění zástavby již navržené etapy. Studie je v souladu s požadavkem na využití maximálního využití řešených ploch a taktéž splňuje požadavky na bydlení venkovského typu.

C) Vyhodnocení splnění zadání

Cílem územní studie je posoudit, prověřit a navrhnout možná řešení uvedené lokality zejména řešení veřejné infrastruktury dělení pozemků a prostorové regulativy. Dále byly zadáním stanoveny tyto požadavky: prověření dopravních vztahů, prověření možnosti umístění jednotlivých staveb, stanovení optimální velikosti parcel, řešení technické infrastruktury, vymezení ploch veřejného prostranství a ploch zeleně a prověření působení ploch ve vztahu k okolní zástavbě.

V předkládaném řešení je návrh dopravního řešení včetně návrhu postupné výstavby dle etapizace. Je posouzeno napojení na okolní zástavbu a je navržena průchodnost terénu.

V návrhu jsou stanoveny velikosti parcel tak, aby byla zachována minimální požadovaná plocha pozemku a zároveň aby bylo maximálně využito území pro zastavění.

Návrh technické infrastruktury vychází částečně z původního řešení v prostoru etapy Ab. Je doplněn o další etapy a přizpůsoben jak navrhované zástavbě, tak terénu.

Jsou navrženy plochy pro veřejnou zeleň a veřejná prostranství s maximálním využitím stávajících zelených ploch.

Návaznost na sousední výstavbu, propojení a začlenění řešeného území do městské zástavby je taktéž řešeno. Jedná se o komunikační propojení ze severní a západní strany a přizpůsobení charakteru objektů k současnému charakteru zástavby v prostoru České vsi v Podještědí, která částečně navazuje na etapu AB. Řešené území navazuje na současnou zástavbu a je s ní funkčně a charakterově propojeno.

D) Vyhodnocení důsledků řešení na životní prostředí, ZPF a PUPFL

Území, které řeší studie, se nachází na okraji zástavby města Jablonné v Podještědí. Je využíváno k zemědělské činnosti a zároveň je členěno mezemi s náletovými porosty. V severní části řešené oblasti přechází terén do údolí., které ústí na otevřenou plochu před sousední zástavbou. Pozemky pro hospodaření jsou z části využívány pro pěstování plodina a na části je provozována pastva. V řešeném území se nenachází lesní pozemky.

Výškově rozmanité území je členěno tak aby výstavba nezasahovala cenné porosty a byly zachovány biokoridory. Pro výstavbu jsou užitý volné plochy, tak aby nedošlo ke kácení stromů. Původně zemědělské plochy budou změněny na zahrady, s minimálním zábořem ZPF, které budou tvořit zeleň u domů. Celkové řešení zachovává v maximální míře původní zeleň a využívá ji jak k účelu veřejné zeleně, tak k zachování biokoridorů.

E) Stanoviska příslušných správců sítí.

Seznam příloh

1. Textová část	202209- 01
2. Situace širších vztahů	202209- 02
3. Hlavní výkres včetně dopravy a regulací	202209- 03
4. Hlavní výkres včetně dopravy a regulací –ZUR	202209- 04
5. Výkres inženýrských sítí	202209- 05
6. Výkres inženýrských sítí –ZUR	202209- 06
7. Výkres etapizace	202209- 07
8. Vzorové řezy	202209- 08