

ÚZEMNÍ STUDIE U32 LOUČNÁ N/N

NA POZEMKU PARC.Č.
1609/2, 1609/4 v k.ú. Loučná n/N, č.kat.ú. 657018

Vypracoval: Ing. arch. Ondřej Plašil

Autorizoval: Ing. arch. Jiří Plašil

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

AKCE	Územní studie (v textu územní studie U32) Janov nad Nisou, část obce - Loučná nad Nisou
FÁZE	čistopis
POŘIZOVATEL	Magistrát města Jablonec nad Nisou Odbor územního plánování a hospodářského rozvoje Mírové náměstí 3100/19, 466 01, Jablonec nad Nisou
OBJEDNATEL	Obec Janov nad Nisou č. p. 520, 468 11 Janov nad Nisou
ZHOTOVITEL	Ing. arch. Ondřej Plašil Fučíkova 137/10, 460 01, Liberec 5
AUTORIZACE	Ing. arch. Jiří Plašil Fučíkova 137/10, 460 01, Liberec 5
ČÍSLO ZAKÁZKY ZHOTOVITELE	06_2022
ČÍSLO ZAKÁZKY OBJEDNATELE	
DATUM ZPRACOVÁNÍ	09/2023

AUTORSKÝ KOLEKTIV

VEDOUCÍ PROJEKTANT	Ing. arch. Ondřej Plašil
ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT	Ing. arch. Jiří Plašil
INFRASTRUKTURA DOPRAVNÍ	Ing. Ladislav Křenek
INFRASTRUKTURA ENERGETICKÁ	Ing. Ondřej Šrek
INFRASTRUKTURA VODOHOSPODÁŘSKÁ	Ing. Petr Kořínek

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI (Textová část studie obsahuje 12 stran textu.)

A ZÁKLADNÍ ÚDAJE	3
A1 Hlavní cíle řešení	3
A2 Zhodnocení dříve zpracované ÚPD a jejího vztahu k řešení	3
A4 Vyhodnocení splnění zadání	3
B ŘEŠENÍ STUDIE	4
B1 Vymezení řešeného území	4
B2 Specifické charakteristiky řešeného území	4
B3 Vazby řešeného území na širší okolí	4
B4 Návrh urbanistické koncepce	5
B5 Regulační prvky plošného a prostorového uspořádání	5
B6 Limity využití území	7
B7 Návrh řešení dopravy, technického, občanského vybavení	7
B8 Vymezení pozemků přípustných pro dobývání ložisek	9
B9 Vymezení pozemků veřejně prospěšných staveb a asanačních úprav	9
B10 Etapizace	10
B11 Návrh řešení požadavků civilní ochrany	10
B12 Vyhodnocení důsledků řešení na životní prostředí, ZPF a PUPFL	10
B13 Návrh lhůt aktualizace	10
C ČÍSELNÉ ÚDAJE - zahrnuty v jednotlivých kapitolách	11
D REGULATIVY	11

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI (Grafická část studie obsahuje 6 výkresů.)

Situační výkres 01 _ širší vztahy	1:5 000
Situační výkres 02 _ stav	1:1 000
Situační výkres 03 _ majetky	1:1 000
Situační výkres 04 _ komplexní urbanistický návrh	1:1 000
Situační výkres 05 _ koordinace T.I.	1:1 000
Situační výkres 06 _ koordinace T.I.	1:5 000
Situační výkres 07 _ etapizace	1:1 000
Fotodokumentace lokality	
Architektonický manuál pro lokalitu BV-U.32	

A ZÁKLADNÍ ÚDAJE

A1 HLAVNÍ CÍLE ŘEŠENÍ

Cílem řešení územní studie U.32 je prověřit podrobnější funkční a prostorové uspořádání řešené lokality pro výstavbu BD včetně členění na stavební pozemky, dopravní napojení a další vazby. To vše v souladu s platným Územním plánem Janov nad Nisou z roku 2018.

Dělení na stavební parcely v tomto svažitém pozemku by mělo navazovat na historicky tradiční podhorskou rozdrobenou zástavbu vč. zajištění odpovídajícího dopravního a technického napojení, prostupnosti územím a vymezení nebo návaznosti na veřejná prostranství.

A2 ZHODNOCENÍ DŘÍVE ZPRACOVANÉ ÚPD A JEJÍHO VZTAHU K ŘEŠENÍ

Podrobnost řešení lokality jde nad rámec platného ÚP (11/2018), jehož koncepci v dílčích částech upřesňuje tak, aby byl předem ujasněn postup projektové přípravy individuálních investičních záměrů na jednotlivých pozemcích. Řešení územní studie je zcela v souladu s dílčími prvky závazné části platného ÚP Janov n/N.

V lokalitě U.32 navrhuje platný ÚP zástavbu této proluky plochou pro bydlení v bytových domech (BD), aniž by s ohledem na jeho podrobnost a časovost řešil faktické problémy dopravní obsluhy vč. napojení jednotlivých potenciálních stavebních parcel a přesné vymezení stavebních pozemků. Toto řešení přebírá právě územní studie.

A3 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ

Magistrát města Jablonec nad Nisou, odbor územního plánování a hospodářského rozvoje zpracoval návrh zadání územní studie U.32 v 04/2022.

Studie splňuje následující požadavky Zadání:

- 1.1 vymezené území** je respektováno dle zadání a jeho grafické přílohy. Bez potřeby dalších úprav bylo dosaženo optimálních potřeb řešení studie,
- 1.2 limity využití území** jsou respektovány, existence inženýrských sítí byla ověřena u příslušných správců inženýrských sítí, údaje o platných ÚR dodal MM JBC.
- 1.3 cíl a účel územní studie** je respektován – řešení studie směřuje k zajištění trvalého souladu přírodních, krajinných, civilizačních a kulturních hodnot v území.
- 2.1 požadavky na řešení dopravy** jsou respektovány, místní dopravní poměry se nezmění, napojení areálu bude na stávající místní komunikaci s návrhovou rychlostí 50km/h, dále se pak už jedná především o přímé napojení budoucích stavebních parcel v rámci nově vytvořené účelové areálové slepé komunikace zakončené obratištěm,
- 2.2 požadavky na řešení technické infrastruktury** jsou respektovány, přeložky jsou minimalizovány, avšak jsou navrženy nové trasy koncepčních páteřních tras jednotlivých systémů, lokalita je komplexně napojena na širší území,
- 2.3 požadavky na architekturu a urbanismus** jsou respektovány, jedná se o areál / soubor 6 BD jednotného charakteru, kde parcelace je spíše formální pro oddělení zahrad jednotlivých obytných objektů.
- 2.4 požadavky na občanské vybavení** jsou respektovány, zařízení O.V. jsou zařazena v souladu s regulativy platného ÚP do ploch bydlení v BD,
- 2.5 požadavky na životní prostředí** jsou respektovány, je s rezervou respektován minimální koeficient zeleně 75%, s ohledem na rozsah (1,1ha) řešeného území není navrhováno veřejné prostranství s parkovou úpravou, jedná se pouze o přidružený prostor v rámci koridoru veřejné účelové komunikace a pak louky v rámci OP lesa,
- 3. požadavky na obsah zpracování územní studie** jsou respektovány, po dohodě s pořizovatelem je problematika dopravy zařazena do Výkresu komplexní urbanistický návrh (04), zásady organizace výstavby nad rámec Výkresu etapizace (06) jsou řešeny textově.

A4 VYHODNOCENÍ S CÍLI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Vyhodnocení souladu S PÚR, ZÚR, ÚAP, ÚR

Politika územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č.1, 2, 3, 4, 5 a schválená 6. (dále jen PÚR ČR) schválené dne 12.07.2021, zveřejněné ve sbírce zákonů dne 01.09.2021.

Úplné znění Zásad územního rozvoje Libereckého kraje po aktualizaci č.1 (dále jen ZÚR LK) vydané dne 30.03.2021, které nabylo účinnosti dne 27.04.2021,

Územně analytické podklady Libereckého kraje, projednané 31.8.2021,

5. úplná aktualizace územně analytických podkladů ORP Jablonec nad Nisou (dále jen ÚAP) schválené ke dni 31.12.2020, Zvláštní požadavky na územní studii z pohledu PÚR ČR, ZÚR KL a ÚAP nevyplývají.

Územní studie částečně vychází z neplatného ÚR, které prověřilo zastavitelnost této plochy v roce 2009.

Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování

Studie rozšířením zastavitelných ploch v intravilánu rozvíjející se 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 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 plochy jsou vymezeny s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Územní studie je v souladu s územním plánem Janov nad Nisou vydaným 11/2018.

Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem

Studie je zpracována v souladu se zákonem č.183/2006 Sb. – stavební zákona jeho prováděcími právními předpisy v platném znění.

Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů

Studie je zpracována v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

B ŘEŠENÍ STUDIE

B1 VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území je respektováno dle zadání a jeho grafické přílohy. Bylo ověřeno dle aktuálního mapového podkladu KN, dále dle skutečného stavu a využití území, aby bylo dosaženo optimálních potřeb řešení studie – dopravní obslužnost území a napojení vymezené hranice rozvojových ploch. Hranice řešeného území je vyznačena ve všech grafických přílohách studie.

Řešené území se nachází jižně od centrální části Janov n/N. Je vymezeno nezastavěnou prolukou navazující na obydlý západní svah podél silnice III. třídy III/29029. Plocha je určena pro zástavbu bytových domů, zatímco navazující stávající zástavba je tvořena rekreačními objekty a rodinnými domy, v katastrálním území Loučná nad Nisou. Západně přes silnici III.tř. se nachází halový areál. Ze severu je proluka ukončena obecním lesem. Východním směrem luční svah stoupá k lesům v CHKO Jizerské hory.

Rozsah řešeného území pro územní studii U.32 se nachází v zastavěném území vymezeném platným Územním plánem Janov nad Nisou. Rozsah řešeného území je vymezen zastavitelnou plochou U.32, která je v Územním plánu Janov nad Nisou zařazena do Ploch obytných – bydlení v rodinných domech (BD). Celková rozloha řešeného území je 1,157 ha.

Lokalita U.32 je tvořena pozemky p.č. 1609/2 a 1609/4. Na těchto pozemcích byla v minulosti zpracována PD DÚR na soubor staveb 8 BD, avšak toto uspořádání by dnes nebylo v souladu s limity zasahujícími do území.

Území se nachází v okrajové lokalitě s volnější zástavbou rodinných domů v přechodové návaznosti na volnou krajinu Jizerských hor.

V současnosti je území tvořeno svažítými loukami. Západní svah směrem k silnici III. třídy je prudce svažítý s převýšením 20m a prostý vzrostlé zeleně

Z hlediska struktury zástavby se řešené území nachází mezi stávající rozvolněnou podhorskou zástavbou rodinných domů (Plochy obytné – bydlení v rodinných domech BV) a na tyto zastavěné plochy pro bydlení navazuje. Na severu a severovýchodě předmětná lokalita přechází v nezastavěné území (Plochy smíšené nezastavěného území NS).

B2 SPECIFICKÉ CHARAKTERISTIKY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území je jedna velká proluka tvořená 2 zastavitelnými parcelami s potenciálem zástavby podél silnice III.tř. tak jak je tomu v k.ú. Loučná n/N běžné. Tato obec byla připojena jako obecní část pod Janov n/N. Mísí se zde rozptýlená historická i současná zástavba lemující hlavní páteřní komunikaci.

Tato lokalita je díky své svažité morfologii prozatím historicky řídko zastavěna, protože bylo k výstavbě využíváno co nejpříhodnějších rovinatých míst. V minulosti docházelo k přestavbám tamních historických stavení, čímž byl narušen původní charakter území. V současné době i díky stavebním technologiím a tendencím zahušťovat intravilán obcí jsou územním plánem vymezována i dříve nezastavitelná území.

Benefitem této kopcovité krajiny jsou především výhledy na blízké hřebeny Jizerských a s tím spojené lesní útvary v docházkové vzdálenosti.

V současné době z hlediska platného ÚP v nejbližším okolí zůstávají nezastavěné parcely navázané na silnici III.tř. a především proluky velmi obtížně přístupné, natož zastavitelné.

Stávající nová obytná zástavba obce je postupně realizována bez podrobných koncepcí urbanistických studií vsazených do členitého terénu a bez praktického kontaktu s původní řídkou stavební strukturou.

B3 VAZBY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ NA ŠIRŠÍ OKOLÍ

Hlavní vazby na širší okolí definují Zásady územního rozvoje Libereckého kraje (ZÚR LK) zpracované a schválené v červenci 2021, které nabyly účinnosti v září 2021.

Ze ZÚR LK pro řešené území nevyplývají žádné specifické požadavky. Zajištění nových rozvojových ploch pro bydlení navržené ve studii je obecně v souladu s koncepcí rozvojové oblasti stanovené v této dokumentaci, řešené území nezasahuje do ploch nadregionálních a regionálních prvků ÚSES, koridory nadřazené technické infrastruktury navržené v této dokumentaci jsou respektovány.

Řešení lokality U.32 s ohledem na ojedinělost regulativu BD v rámci obce Janov n/N bude fungovat i působit spíše jako svébytná enkláva (soubor jednotného charakteru 6 BD), ovšem při zachování prostupnosti územím a dodržení požadavků OTP na využití území jak vůči sobě navzájem, tak především vůči stávající susední zástavbě. Přesto může v lokalitě existovat s nerušícím efektem.

Potenciál a atraktivnosti lokality tkví ve spádovosti jak do Janova n/N, Bedřichova, ale i Jablonce n/N. Dále pak ve vymezení veřejného prostranství v rámci koridoru účelové komunikace a podél hranice lesa jako obohacení areálu, které může sloužit nejen uvažovaným novostavbám, ale i sousednímu okolí.

Dopravní napojení na hlavní dopravní osu silnice III. třídy III/29029 s nedalekou zastávkou MHD avšak s absencí plnohodnotných pěších komunikací je typickým rysem převážně celé obce.

S ohledem na omezený pěší přístup je lokalita vnímána spíše za okrajovou-klidovou část obce. Morfologie území ani dopravní řešení platného ÚP nenavádějí budoucímu zlepšení, čímž si tato lokalita dlouhodobě uchová svůj klidný charakter. Studie neřeší aktivity přesahující hranici řešeného území platného ÚP.

Situace širších vztahů (1) 1:5000 není pouhou zmenšeninou zákresu koncepce řešení z Komplexního urbanistického návrhu (4) 1:1000, nýbrž zobrazuje vazby na širší okolí z generalizovaného pohledu zpracovaného ÚP. Z toho vyplývá zdánlivý nesoulad těchto výkresů v některých lokalitách (plochy pro bydlení x plochy veřejných prostranství a zeleně), který však není nesouladem, ale rozdílným metodickým ztvárněním podrobností v různých měřítcích.

B4 NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE

Platný ÚP v řešené lokalitě U.32 navrhuje doplnění okolních stabilizovaných zastavitelných obytných ploch v BD (BD) návrhovou plochou funkce BD tj. bydlení v BD v ploše, která není zemědělsky využívána.

Celé řešené území se nachází na hranici zastavěného území obce Janov n/N.

Sousedství v lokalitě je tvořeno zastavitelnými obytnými plochami (BV) s upravenou hranicí mezi stabilizovanými a rozvojovými plochami. Řešené území má však funkční náplň BD, tj. bydlení b BD. Celá tato plocha je v majetku obce, což na druhou stranu dává předpoklad kladnému výsledku.

Po západním okraji řešeného území se vine stávající silnice III.tř. III/29029, z níž do území odbočuje nová jednopruhová páteřní účelová komunikace (s lokálními výhybnami). Nová veřejná areálová komunikace je slepá s koncovou točnou.

Nově vzniklé BD umístěné na nových parcelách je možné dopravně napojit přímo z navržené klikaté stoupající veřejné účelové komunikace zakončené točnou, charakter komunikace bude MO1 12/4/20.

Prostupnost pro obyvatele širšího území zajistí rovněž tato účelová komunikace.

K doclení tohoto uspořádání není třeba žádná směna. Veřejná pěší komunikace bude součástí koridoru jednopruhové vozovky s nezpevněnou odbočující propojkou k obecnímu lesu, kde naváže na stávající cestní systém.

V lokalitě se pro její malý rozsah vzhledem k poloze v širším území nenavrhuje veřejné prostranství ani parkovací plocha pro návštěvnícké automobily lokality. Pro účely veřejně přístupné zelené plochy s lavičkami a výhledovým místem bude sloužit nezastavitelný zelený pás v OP lesa, alt. volná místa v rámci koridoru nové veřejné účelové komunikace..

Pro lokalitu se vzhledem k její rozloze nenavrhují vlastní samostatné objekty občanského vybavení, to je umístěno v dostupnosti v rámci centra obce. Případná obslužná zařízení lze v rámci regulativů umístit v jednotlivých objektech pro bydlení. Této možnosti však dosud nebylo využíváno ani v potenciálně vhodnějších prostorách lokality.

Stávající sousední plochy bydlení po pokračujícím zahušťování stavební struktury a ztrátě vazeb na zemědělskou krajinu nabývá spíše městského stylu života ovšem v prostředí s venkovským charakterem. V rámci regulativu BD určujícího charakter hromadné bydlení možnost spojení s drobnou malovýrobní, chovatelskou a pěstitelskou činností s využitím hospodářských objektů a zahrad spíše nepředpokládá.

Přitom mohou být využívány prostory vestavěné do navrhovaných bytových domů nebo samostatné objekty v rámci stanoveného Kp stavebně spojené se stavbou hlavní. Jedná se např. o dílny, prodejny, ordinace, kanceláře a jiné provozovny stavebně obdobně přistavěným garážím.

Na každém pozemku pro výstavbu BD může být umístěna jedna hlavní stavba bytového domu a případné doplňkové stavby v objemu nepřesahujícím stanovené prostorové regulativy, minimální odstup sousedních bytových domů se určuje na 10,0 m, nepřipouští se přímá stavební návaznost dvou objektů na sousedních pozemcích pro výstavbu řadových BD. Stavby 2 BD podél rušné silnice III. tř. by mohly obsahovat občanské vybavení jako městotvorný prvek.

Zdánlivý venkovský/podhorský charakter zástavby vytváří jednotlivé bloky pozemků BD. Ty záměrně nahodilost k původní rostlé historické osnově, avšak s ohledem na dosavadní vývoj urbanistické struktury a svažitosti území je žádoucí striktní respektování původního principu orientace podélné osy domů rovnoběžně s vrstevnicemi (s odchylkou 30st.).

Pro dosažení přiměřené dopravní obsluhy nových ploch pro bydlení v doposud těžko přístupných partiích lokality vč. jejich dopravního zpřístupnění pro těžkou požární techniku je navržena již zmíněná slepá účelová komunikace zpřístupňující všech 6 BD. Je nezbytnou podmínkou pro umožnění jejich zástavby.

Výšková hladina BD je po konzultaci s pořizovatelem MMJN s ohledem na nejasný výklad regulativu „3.NP“ v rámci platného ÚP stanoven tak, že „3.NP“ v rámci svažitého pozemku se rovná **1PP+2.NP+obytné podkroví**.

Do výšky stavby se započítávají i vizuálně odhalená podzemní podlaží, jež nelze v takto svažitém terénu opticky potlačit. Podzemní podlaží budou sloužit primárně k umístění většiny parkovací kapacity. Terénní úpravy musí sloužit primárně k zakrytí podzemních podlaží a nepřipouští se spekulativní terénní úpravy naopak odkrývající podzemní podlaží za účelem rozšíření přirozeně osvětlených (obytných) prostor.

Šíře štítových průčelí je stanovena na rozpětí cca 13m, která vyplývá z potřebného manipulačního prostoru v parkovací podnoži.

Odstupy od "uličních" čar (hranic pozemků s veřejným prostorem) nejsou stanoveny. Vzájemné odstupy na sousedských hranicích obytných pozemků nejsou stanoveny, musí však být dodržena vzdálenost jednotlivých objektů navzájem min. 10m.

Vrata do garáží budou odsazena minimálně 6m od hranice vozovky.

Předpokládaná kompozice rozmístění domů bude rovnoměrně rozptýlená s důrazem spíše na optimální umístění objektu do svažitého pozemku bez zbytečných úprav svahu.

Studie vymezuje 8.438 m² pozemků pro umístění 6 nových BD na rozvojových plochách (průměrná velikost pozemku 1406 m²).

B5 REGULAČNÍ PRVKY PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Funkční regulativy

Studie navrhuje členění funkčních ploch v souladu s platným ÚP.

plochy obytné - bydlení v bytových domech (BD)

plochy veřejných prostranství a veřejné zeleně (VP) pro veřejná prostranství různého významu a dopravní napojení nových stavebních pozemků

plochy komunikací místních (DO) pro dopravní napojení nových parcel s vytvoření části rezidenčních a návštěvnických parkovacích stání v rámci zelených pruhů – odpovídá podkategorii ploch dopravních a technické infrastruktury

Výše uvedené formální rozdíly v navrženém využití ploch oproti ÚP vyplývají ze snahy o sladění s regulativy platného ÚP a jsou vesměs v obsahovém překryvu s regulativy platného ÚP.

plochy stabilizované – není předmětem

plochy rozvojové - vymezení rozvojových ploch územní studie je provedeno v rámci vymezené rozvojové plochy BD-U.32 platného ÚP Janov n/N při zohlednění upřesnění vymezení (vyčlenění) ploch komunikací a veřejných prostranství v souladu s koncepcí ÚP

1.BD.2.25 – je vymezena v souladu s platným ÚP Janov n/N

2.BD.2.25 – je vymezena v souladu s platným ÚP Janov n/N

Prostorové regulativy

Studie stanovuje pro řešené území v souladu, případně i nad rámec ÚP následující prostorové regulativy:

- Řešené území je oproti ÚP upřesněno primárně na jednotlivé regulační bloky. S ohledem na to, že se požaduje s ohledem na jedinečnost výskytu regulativu BD jednotný charakter výstavby areálu (souboru staveb BD, které budou mít obdobný charakter, ale nebudou identické), je parcelace na pozemky formální s naznačením budoucích nepravidelných tvarů přidružených pobytových zahrad pro jednotlivé objekty, nežli jako striktní majetkové vymezení parcel. A to z důvodu přípustných odchylek upřesněných až v rámci dalších stupňů dokumentace konkretizujících stavební objekty a jejich umístění na pozemku resp. v rámci urb.bloku. Oplocení parcel není preferováno, formální vymezení přidružených zahrad k jednotlivým obytným objektům je však umožněno formou živých plotů (např. habr, nikoli tůje). Na regulační bloky se vztahuje funkční využití, maximální podlažnost (vyčíslení plnohodnotných podlaží bez suterénu a podkrovní), maximální koeficient zastavění nadzemními stavbami a zpev.plochami (tj. minimální koeficient zeleně), výměra plochy a kapacita daná počtem objektů BD,
- Určujícím typem zástavby v obytných plochách BD jsou bytové domy s dvory a zahradami. Stavební návaznost hlavních objektů na sousedních pozemcích (řadové BD) se nepřipouští,
- S ohledem na venkovský charakter zástavby jsou stanoveny min. odstupové vzdálenosti bytových domů (min. 10m), min. velikost parcelace se nevynechává, limitní je výsledná celková zastavěnost regulačního urb.bloku 25%. Na každém pozemku pro výstavbu BD může být umístěna jedna hlavní stavba bytového domu a doplňkové stavby v objemu nepřesahující stanovené prostorové regulativy, nepřipouští se přímá stavební návaznost dvou objektů na sousedních pozemcích pro výstavbu řadových BD. Stavby 2 BD podél rušné silnice III. tř. by mohly obsahovat občanské vybavení jako městotvorný prvek.
- V obytných plochách BD musí být chráněna veškerá existující hodnotná zeleň, výstavbou nesmí dojít k narušení hydrologických a odtokových poměrů území,
- V návaznosti na obytné plochy BV musí být chráněna veškerá existující vybavenost (hřiště a rekreační zařízení na veřejných prostranstvích) využívaná pro účely krátkodobé rekreace,
- Odstavování osobních automobilů bude řešeno v maximální míře v rámci 1.PP každého objektu, zbylé kapacity budou odstaveny v rámci koridoru pro umístění nové veřejné účelové komunikace. Podzemní garáže budou pouze součástí bytových domů.
- Parkování návštěvníků k jednotlivým BD je umožněné v rámci koridoru nové veřejné účelové komunikace, parkoviště návštěvníků lokality není třeba vybudovat.
- Stanoviště popelnic na tříděný odpad bude vymezeno v rámci vyšších stupňů PD. Popelnice na směsný odpad budou umístěny na hranici s koridorem nové veřejné účelové komunikace, vždy v místech co nejbližší k příslušnému BD. Dle režimu budou vyváženy TSM.
- Celkovou výšku staveb je možno využít pro 2 základní nadzemní podlaží + obytné podkrovní + vystupující suterén z členitého terénu. Výšková hladina BD není jednotně stanovena v metrech. Do výšky stavby se nezapočítávají odkrytá podzemní podlaží stavby vyplývající z osazení stavby do svažitého terénu a předepsané potřeby uspokojit většinu parkovacích kapacit v rámci suterénní podnože. Terénní úpravy musí sloužit primárně k zakrytí podzemních podlaží a nepřipouští se spekulativní terénní úpravy naopak odkrývající podzemní podlaží za účelem rozšíření přirozeně osvětlených (obytných) prostor.
- Určujícím typu zástavby se musí svým charakterem přizpůsobit i stavby určené pro jiné přípustné činnosti,
- Výška a hmota objektů bude respektovat okolní zástavbu, nepřijatelné jsou výškové a hmotové dominanty narušující architektonický charakter území a významné průhledy.

Tab. PLOCHY ROZVOJOVÉ – NÁVRHOVÉ

Regulační blok	funkce	výměra m ²	kapacita	regulativ: výška.Kp
1.BD.2.25	Plochy obytné - bydlení v BD (BD)	5.909	4 BD	2.25
2.BD.2.25	Plochy obytné - bydlení v BD (BD)	2.893	2 BD	2.25
Celkem	Plochy obytné - bydlení v BD (BD)	8.802	6 BD	

B6 LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Limity využití řešeného území tvoří existence inženýrských sítí, které byly ověřeny u příslušných správců, a další zákonné limity vyplývající z ÚAP včetně vydaných ÚR, které jsou návrhem studie respektovány:

- V prostoru řešeného území bude respektováno ochranné pásmo lesa 25m (zakresleno).
- OP silnice III.tř. je vymezeno formálně.
- Stávající podzemní telekomunikační vedení, které pravděpodobně bude v kontaktu s navrženou zástavbou, budou lokálně přeloženo (zakresleno),
- Neexistence stávajících podzemních inženýrských sítí v rámci okolí řešeného území negeneruje žádná ochranná pásma. Koncepční trasy vodovodního a kanalizačního řadu jsou v rámci optimalizace návrhu přesunuty do komunikace, jejichž nová pozice i OP (1m) jsou respektována (nezakresleno)
- Ochranná pásma navržených podzemních inženýrských sítí umístěných převážně do místních komunikací jsou malého rozsahu (nezakresleno),
- Východně od řešeného území probíhá hranice mezi III. a IV. Zónou CHKO Jizerské hory (zakresleno). AOPK ČR, Správa CHKO JH rovněž posuzuje architektonické ztvárnění domů s ohledem na charakter okolní tradiční zástavby.
- Archeologicky významné naleziště bude mít vliv hlavně na délku trvání výstavby s ohledem na předpokládané průzkumy (zakresleno).

B7 NÁVRH ŘEŠENÍ DOPRAVY, TECHNICKÉHO, OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Doprava

Z hlediska širších dopravních vztahů je řešené území komunikačně napojené na hlavní sběrnou silnici III. třídy III/29029 vedoucí ve směru Janov n/N - Jablonec n/N.

Z ní bude do území odbočovat nová jednopruhová páteřní účelová komunikace (s lokálními výhybnami). Nová veřejná areálová komunikace je slepá s koncovou točnou. Všechny 6 nově vzniklých BD umístěných ve svahu nad i pod páteřní komunikací budou dopravně napojeny svými podzemními parkovacími podnožemi. Charakter této komunikace bude MO1 12/4/20 trasované mírně proti vrstevnicím, aby překonala převýšení 14m. Tuto komunikaci nelze napojit žádné stávající cesty ve fungující celek, proto je na jejím konci navrženo obratiště pro technické služby resp. záchranné složky. Tato plocha musí být do svažitého terénu začleněna co nejplynuleji.

Tato obecní účelová komunikace umožní jak vlastní dopravní napojení nových BD, tak umožní příjezd zemědělské techniky k tamním loukám v horní části svahu. Zároveň z ní lze v budoucnu zpřístupnit další potenciální rozvojové plochy v současném nezastavitelném území. Prostupnost pro uživatele širšího území zajistí rovněž místní komunikace. Veřejná pěší komunikace bude součástí koridoru jednopruhové vozovky s nezapevněnou odbočující propojkou k obecnímu lesu, kde naváže na stávající cestní systém.

V lokalitě se pro její malý rozsah vzhledem k poloze v širším území nenavrhuje veřejné prostranství ani parkovací plocha pro návštěvnícké automobily lokality, kromě BD.

Koridor nové příjezdové komunikace bude řešen zklidněným jednopruhovým režimem s místy umožňujícími vyhnutí OA, oboustranným zeleným pruhem pro uložení inženýrských sítí. Koridor je navržen v parametrech: minimální prostor místní komunikace 12,0 m, hlavní dopravní prostor 4,0 m, návrhová rychlost 20 km/h.

Detailní uspořádání těchto komunikací není ve studii specifikováno s ohledem na pouze doporučené umístění stavebních objektů a tím i vstupů na pozemky.

Rozsah řešeného území neumožňuje a platný ÚP s ohledem na morfologii území neřeší průjezdnost dané lokality. Řešení ÚS respektuje pěší prostupnost územím stanovenou platným ÚP, avšak funkčnost těchto vymezených ploch a jejich zapojení do obecního systému stezek pro pěší je nad rámec vlivu ÚS.

Odklizení sněhu v nově vytvořené slepé účelové komunikaci bude řešeno v její koncové partii nebo v rámci zeleného pásu podél vozovky šíře celkem až 8m.

Rozvojová plocha je dopravně napojena na stávající infrastrukturu přímo nově doplněnou komunikací. Navržená křižovatka je řešena jako styková.

V řešeném území je navrženo 6 nových bytových domů. Navrhovaná zástavba nebude generovat dopravu, která by zásadně přitěžovala stávající i navrhovanou komunikační síť. Intenzita generované dopravy byla stanovena odborným odhadem tak, že objem generované dopravy navrhovanou zástavbou bude činit cca 224 osobních a 2 nákladních vozidel za den.

Směrování jízd vozidel bylo navrženo odborným odhadem. Vycházíme z předpokladu, že těžiště cílů jízd generovaných novou zástavbou je směrem Jablonec n/N nebo Bedřichov na sběrnou silnici III. třídy III/29029.

Výsledné předpokládané intenzity dopravy jsou součtem „běžných“ výhledových intenzit dopravy (po spuštění do provozu) a intenzit generovaných předpokládanou zástavbou v řešeném území.

Návrh dopravy je zpracován tak, aby odpovídajícím způsobem umožnil situaci i i pro pěší (a cyklisty) v zajištění prostupnosti širšího území.

Při stavebním uspořádání jako zóna „tempo 30“ nebo obytné ulice je umožněn bezpečný průchod a průjezd nemotorové dopravy řešeným územím ve všech směrech. Řešeným územím ani poblíž nejsou trasovány významnější cyklistické tahy ani turistické trasy.

Z hlediska MHD je území v současné době obsluhováno z nedaleké autobusové zastávky "Janov n/N, Hraničná" na silnici III. třídy III/29029. Docházková vzdálenost do středu řešené lokality nepřesahuje 300 m.

Odstavování osobních automobilů bude řešeno v maximální míře v rámci 1.PP každého objektu, zbytkové kapacity budou odstaveny v rámci koridoru veřejné účelové areálové komunikace. Podzemní garáže budou pouze součástí bytových domů.

Parkování návštěvníků k jednotlivým BD je umožněné v rámci koridoru nové veřejné účelové areálové komunikace. Odstavování případných zákazníků / zaměstnanců případných občanských vybavení bude umožněno pouze v rámci parkovacích podlaží nebo v rámci koridoru areálové komunikace, za předpokladu splnění Kp.

V lokalitě se pro její malý rozsah vzhledem k poloze v širším území nenavrhuje veřejné prostranství ani parkovací plocha pro návštěvnícké automobily. Pro návštěvníky lokality nebude ani na navržených komunikacích v zavedeném jednopruhovém režimu umožněno odstavení vozidel z důvodu šířkového uspořádání.

Vodovod

Celá lokalita Loučné n/N není v současnosti zásobována pitnou vodou. Platný územní plán počítá s výhledovým zásobováním zájmové lokality pitnou vodou z nově vybudovaného veřejného zásobního vodovodního řadu napojeného na stávající vodohospodářskou infrastrukturu – veřejný vodovodní řad – uloženou ve vozovce Janovské ulice. Vlastníkem vodovodu v obci Janov n/N je Severočeská vodárenská společnost a.s. Teplice. Nejbližší napojovací bod je jižním směrem do JBC cca 900m od řešeného území.

Navrhované stavby BD se nedotýkají dálkového přiváděče pitné vody umístěného v řešeném území.

Zásobování pitnou vodou studnami není prostorově, provozně ani ekonomicky výhodné, a proto je vybudování VPS vodovodu životaschopnou podmínkou.

Termín realizace tohoto záměru je v současné době neznámý z důvodu předpokládané investice záměru.

Splašková kanalizace

Celá lokalita Loučné n/N není v současnosti systémově odkanalizována. Platný územní plán počítá s výhledovým odkanalizováním zájmové lokality do nově vybudované veřejné oddílné splaškové kanalizační stoky napojené na stávající vodohospodářskou infrastrukturu – veřejnou oddílnou splaškovou stoku – uloženou ve vozovce Janovské ulice a napojené na stávající kanalizační řad vzdálený cca 600m od řešeného území jižním směrem do JBC. Provozovatelem kanalizačního systému ve vlastnictví SVS je společnost Severočeské vodovody a kanalizace a.s. Teplice.

Termín realizace tohoto záměru je v současné době neznámý.

Dočasné odkanalizování do areálové ČOV s odvodem předčištěných vod do vodního recipientu Bílé Nisy je s ohledem na nemožnost alternativního zásobování pitnou vodou neefektivní.

Vodovod a Kanalizace – obecná pravidla

V případě realizování hlavního vodovodního a kanalizačního řadu VPS v rámci Janovské ul. je napojení areálu (oproti přípravě v platném ÚP) navrženo v nové trase tak, aby co nejméně zatěžovaly stávající i budoucí stavební parcely. Tento krok zpřesňuje jejich koncepční trasování, které v době zpracování ÚP neuvažovalo s konkrétním zastavěním parcel.

Trasy jsou nově usměrněny k hranicím KN, aby byla zaručena prostupnost potrubí stavebními parcelami i za předpokladu jejich zastavění.

Nové kanalizační přípojky budou provedeny z trub DN300 (gravitační), případně PE63 (tlakové). Vedení bude uloženo v nově komunikacích v souběhu s ostatními vedeními technické vybavenosti. V případě souběhu nebo křížení s trasami jiných podzemních vedení inženýrských sítí budou dodržena ustanovení příslušných předpisů.

Ochranná pásma kanalizačních stok a vodovodních řadů jsou dána §23 Zákona č.274/2001 Sb. (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů.

- (1) K bezprostřední ochraně vodovodních řadů a kanalizačních stok před poškozením se vymezují ochranná pásma vodovodních řadů a kanalizačních stok (dále jen „ochranná pásma“).
- (2) Ochrannými pásmy se rozumí prostor v bezprostřední blízkosti vodovodních řadů a kanalizačních stok určený k zajištění jejich provozuschopnosti.
- (3) Ochranná pásma jsou vymezena vodorovnou vzdáleností od vnějšího líce stěny potrubí nebo kanalizační stoky na každou stranu
 - a) u vodovodních řadů a kanalizačních stok do průměru 500 mm včetně 1,5 m,
 - b) u vodovodních řadů a kanalizačních stok nad průměr 500 mm 2,5 m.

Vzhledem k těmto parametrům nejsou ve výkresové části územní studie ochranná pásma uličních řadů zakreslena.

Dešťové vody

- Odvodnění dopravní komunikace:
Navrhovaná páteřní jednopruhová komunikace bude včetně odvodněna do krajnice.
Vybudování systémového odvodnění zájmové lokality oddílnou dešťovou kanalizací pro odvedení dešťových vod z komunikací, zpevněných ploch je možné překopem silnice III.tř. s následným vypouštěním do řeky, ovšem za potřeby vody přečerpávat. Proto pokud ve vyšších stupních PD budou ověřeny příznivé hydrogeologické poměry, doporučuje se vody zadržovat v retenci (s možností zpětného využití), zpomalit a následně vsakovat v rámci zelených pruhů okolo nové vozovky.
- Likvidace dešťových vod z jednotlivých bytových domů:
Za předpokladu, že bude vybudován alespoň kanalizační řad a dále nepůjde-li na daných stavebních parcelách vsakovat, lze případně akceptovat napojení bezpečnostních přepadů s regulovanými odtoky z těchto systémů do uliční kanalizační stoky.
V současné době platné právní předpisy preferují likvidaci dešťových vod vsakem do půdy přímo na pozemku, na který spadly. Jednotlivé BD budou povolovány s vlastním zařízením pro akumulaci a vsakování srážkových vod ze střešních zpevněných ploch navrženým dle ČSN 75 9010 Vsakovací zařízení srážkových vod.
Návrh musí být zpracován na základě hydrogeologického posudku s prokazatelnou ne/možností vsaku srážkových vod na konkrétním pozemku.
Likvidace dešťových vod bude přednostně řešena individuálně na jednotlivých pozemcích.

Zásobování elektrickou energií – silnoproud

- Stávající zařízení společnosti ČEZ-distribuce, a.s.:
S-J směrem západně od řešeného území probíhá vzdušné vedení NN do 1kV. Sloup resp. lomový bod se nachází na obecním pozemku, v tomto případě napojení není v kolizi ani se soukromými zájmy.
- Úprava distribučních rozvodů:
Za předpokladu realizace navrženého rozšíření lokality o 6 BD bude nutno zajistit pro nové stavby navýšení soudobého příkonu elektrické energie o cca 616 kW. Tento požadavek bude realizován rozšířením kapacity distribučních rozvodů NN a podle potřeby i posílením kapacity transformátorů VN/NN, které zajistí společnost ČEZ distribuce, a.s. na základě žádostí o připojení nových odběrných míst nebo na základě žádosti o připojení lokality.
Nové distribuční rozvody NN ke stavebním pozemkům budou řešeny podzemními kabely v rámci překopu alt. vzdušným vedením pod/nad silnicí III.tř. s následným vedením podél stavebních parcel v rámci OP lesa a pak uloženými v koridoru nové veřejné komunikace, s odbočkami do pilířů s pojistkovými skříněmi, které budou umístěny na hranici stavebních pozemků. Ve Výkresu koordinace inženýrských sítí (05) jsou rozkresleny trasy kabelů NN, spojů a VO.
Rozšíření distribučních rozvodů zajistí v souladu s Energetickým zákonem společnost ČEZ distribuce, a.s. na základě žádostí stavitelů o připojení nových odběrných míst. Vedle pilířů s pojistkovými skříněmi budou instalovány pilíře s elektroměry.
- Ochranná pásma:
Zařízení pro distribuci elektrické energie vybudovaná v době platnosti Energetického zákona č. 458/2000 Sb. jsou chráněna ochrannými pásmy dle tohoto zákona. Pro zařízení vybudovaná před účinností Zákona č. 458/2000 Sb. platí ochranná pásma dle Vládního nařízení č.80/1957 a Vyhlášky MPE č.153/1961.
Dále je nutné dodržet ochranné pásmo kořenové soustavy vzrostlé vegetace, která bude případně trasami dotřena.

Spoje

- Stávající zařízení společnosti Cetin:
Řešením územní probíhá v S-J směru podzemní vedení vyššího řádu, radioreleové trasy zde neprobíhají.
S ohledem na budoucí omezení lokality tímto vedením se navrhuje příslušný úsek přeložit do nové komunikace a sdružit jeho souběh koordinovaně s ostatními páteřními rady technické infrastruktury.
Přeložku v případě kontaktu s navrženou zástavbou zajistí Cetin a.s. na základě žádosti a na náklady toho, kdo přeložku vyvolal, případně dle smluvní dohody na základě proveditelnosti.
- Úprava distribučních rozvodů:
Je navrženo prodloužení stávajících kabelových spojových vedení pro napojení jednotlivých objektů BD. Kabely budou umístěny dle podrobné obchodní a technické koncepce jednotlivých dodavatelů služeb v souběhu s NN elektrickým vedením v komunikacích.
- Ochranná pásma:
Telekomunikační zařízení jsou chráněna ochrannými pásmy dle Zákona č. 151/2000 Sb.

Veřejné osvětlení

- Na rozvody veřejného osvětlení se nevztahují ochranná pásma.
Nové areálové rozvody V.O. bude napojeny z trasy lemující silnicí III.tř.
Výstavba nových osvětlovacích stožárů se předpokládá podél nové účelové komunikace v hustotě stanovené podrobným výpočtem ve vyšším stupni PD. Jejich provedení bude v souladu s podmínkami jejich správce.
- Je třeba rezervovat místo vně ochranných pásem podzemních inženýrských sítí. Kabely veřejného osvětlení se budou pokládat v souběhu s rozvody NN při respektování minimálních vzdáleností dle ČSN 73 6005.
Výkresu koordinace inženýrských sítí (05) jsou zobrazeny samostatně.

Vytápění – plyn

- Přestože se v blízkosti řešeného území vyskytuje stávající plynovod vedený v rámci koridoru silnice III.tř., z něhož lze lokalitu efektivně připojit, stávající legislativa podle zákona č. 406/2000 Sb. o hospodaření energií ve výsledné bilanci budov plyn značně znevýhodňuje, proto nebylo v této fázi s napojením lokality uvažováno.

B8 VYMEZENÍ POZEMKŮ PŘÍPUSTNÝCH PRO DOBÝVÁNÍ LOŽISEK

V řešeném území se nepředpokládá dobývání ložisek.

B9 VYMEZENÍ POZEMKŮ VPS A ASANAČNÍCH ÚPRAV

Řešení studie je v souladu se zadáním v kontaktu s veřejně prospěšnou stavbou vymezenou v platném ÚP města Jablonec n/N.

Tab. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

VPS - umístění / účel	poznámka
Veřejný kanalizační řad – po obecních / krajských pozemcích	Nová trasa po veř.prostranstvích
Veřejný vodovodní řad – po obecních / krajských pozemcích	Nová trasa po veř.prostranstvích

B10 ETAPIZACE

Pořízení územní studie U.32 je vyvoláno potřebou umístění nové zástavby BD v lokalitě při sladění jednotlivých záměrů s celkovou tamní koncepcí.

Přestože zástavba navrhovaná územní studií je v souladu s platným ÚP z roku 2018 včetně jeho změn, je možné tuto zástavbu realizovat až po vybudování podmiňující etapy I. tj. napojení (celé části Loučná n/N) na VPS kanalizačního a vodovodního řadu.

Samotné vložení územní studie do evidence územně plánovací činnosti není garancí získání příslušných povolení záměru.

Teprve v souladu s projektem na vybudování VPS vodovodu+kanalizace a přeložce telekomunikačního vedení a v podmíněnosti těchto realizací bude už zastavování pozemku nekomplikované.

Vzhledem k rozptýlenosti stavebních pozemků a jejich přímé vazbě na novou veřejnou komunikaci se pro zástavbu jednotlivých stavebních pozemků nestanoví časová etapizace.

Přirozenou podmínkou výstavby všech BD je realizace příslušné dopravní a technické infrastruktury.

Obecně, tam, kde je koncepce územní studie navržena v rozporu s momentálními zájmy vlastníků nemovitostí v lokalitě a z legislativy nevyplývá možnost jejího prosazení pomocí institutu VPS, je třeba ji chápat jako stanovení územně plánovacích podmínek pro rozvoj lokality jako celku i jejích částí. Rozvoj zde lze realizovat pouze v souladu s těmito podmínkami a při dosažení souladu zájmů vlastníků. Při nemožnosti dosažení souladu nebude rozvoj na příslušných částech lokality realizován.

B11 NÁVRH ŘEŠENÍ POŽADAVKŮ CIVILNÍ OCHRANY

Ve studii se nestanoví detailní řešení požadavků civilní ochrany, všechna případná opatření budou vycházet z platného ÚP:

- ochranu území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní v řešeném území není třeba řešit,
- v dosahu řešeného území nejsou vymezeny žádné zóny havarijního plánování,
- pro ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události a pro evakuaci obyvatelstva a jeho ubytování je možno využít provizorních úkrytů v podzemních podlažích BD,
- v řešeném území se nepočítá se skladováním materiálu C.O. a humanitární pomoci,
- v blízkosti řešeného území se nenachází areály, které by bylo možno podle potřeb HZS využít pro účely vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná území a zastavitelná území obce i pro záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události,
- v řešeném území nebudou trvale skladovány nebezpečné látky,
- nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií bude řešeno jednotlivými správci inženýrských sítí jejich požadavky na další stupně projektové přípravy.

B12 VYHODNOCENÍ DŮSLEDKŮ ŘEŠENÍ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ, ZPF A PUPFL

Lokalita U.32 je územní studií 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.

Řešené území není v přímém kontaktu s funkčními ani navrženými prvky místního ani vyššího územního systému ekologické stability.

Studie zajišťuje vytvoření zdravého životního prostředí přiměřeným využitím vstupních podmínek řešeného území, které se nachází mimo vymezená záplavová území i dosah nadměrného působení hlukové zátěže z dopravních komunikací.

Zajištění kvality lokality bude dosaženo mimo jiné stanoveným způsobem vytápění lokálními elektrickými topidly - tepelnými čerpadly alt., zásobování vodou a likvidace odpadních vod pomocí komplexních systémů s napojením na systémy obce a kvalitním napojením na spádové sousední město Jablonec n/N veřejnou dopravou.

Podle dostupných podkladů bylo při schvalování zadání územní studie konstatováno, že studie nebude mít vliv na vyhlášené Ptačí oblasti ani evropsky významné lokality (NATURA 2000).

V zadání územní studie nebyla 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.

Vzhledem k tomu, že studie vychází z platného ÚP, kde je zábor ZPF vyhodnocen podle příslušných předpisů, a nepřekračuje jejím návrhem zastavitelné plochy, není ve studii provedeno samostatné vyhodnocení záborů půdního fondu. Celé řešené území se nachází v zastavěné části obce Janov n/N.

Zásah zemědělských pozemků I. – II. bonity ani melioračních opatření, který není obvyklé vzhledem k jejich stáří a (ne)funkčnosti považován za omezující limit nebyl v lokalitě identifikován. Umístění lokality na půdách V. třídy ochrany bylo důvodem k jejímu odsouhlasení dotčenými orgány v platném ÚP Janov n/N.

B13 NÁVRH LHŮT AKTUALIZACE

Návrh územní studie bude po projednání s pořizovatelem upraven do „čistopisu“ a následně příslušným způsobem zaevidován, na jeho základě mohou být zpracovány dokumentace k územnímu řízení pro jednotlivé stavební celky a bude využit i pro úpravu platného ÚP. Aktualizace územní studie se nepředpokládá.

C ČÍSELNÉ ÚDAJE

Zahrnutý v jednotlivých kapitolách.

D REGULATIVY

FUNKČNÍ REGULATIVY

(X.BD.2.25)

1. 2. 3. 4.

- zastavitelné pozemky jsou od veřejných prostranství a navzájem odděleny hranicemi pozemků definujícími hranice "regulačního bloku" s pořadovým číslem daným **1. znakově** regulačního kódu - viz. výkres Komplexní urbanistický návrh (04),
- funkční využití upřesněné oproti agregovaným plochám ÚP a vztahené k tomuto regulačnímu bloku je dané **2. znakově** regulačního kódu a platí pro něj následující vymezení:

.....**Plochy obytné – bydlení v bytových domech BD**.....

Hlavní využití: pozemky staveb pro bydlení v bytových domech

Přípustné využití: - součástí plochy mohou být pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše - tyto stavby a zařízení musí být v územní menšině vzhledem k plochám bydlení.

Nepřípustné využití: - pozemky staveb a zařízení, které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše a nejsou s bydlením slučitelné,
- objekty vyžadující nákladovou dopravní obsluhu nebo vyvolávající zvýšenou intenzitu dopravní obsluhy nad míru obvyklou v ploše vymezené pro bydlení.

Podmínky prostorového uspořádání: - max. výšková hladina 3 NP (dle upřesnění 1.PP+2.NP+podkroví) je daná **3. znakově** regulačního kódu
- přestavby stávajících staveb, u kterých je již překročena max. podlažnost 3 NP, si zachovávají stávající podlažnost, nesmějí však dále navyšovat počet podlaží,
- hmotové řešení nové výstavby nesmí vybočovat zásadním způsobem z kontextu řešení staveb v okolním prostředí,
- v bloku 1.BD.2.25 bude nejvýše umístěný objekt o podlažnosti 1+P (referenční objekt BD1)
- při nových řešeních nesmí dojít k narušení architektonické jednoty s okolní zástavbou, architektura objektů však nemusí popírat dobu svého vzniku v současné době,
- nepřípustné domy s rovnou střechou,
- odstavování osobních vozidel obyvatel pouze v podzemních garážích,
- na ploše stpč. 901 v k.ú. Hraničná (dle současně platné katastrální mapy - rok 2018) – existuje možnost vybudování malé vodní elektrárny v rozsahu takovém, aby se jednalo pouze o funkci doplňkovou k funkci hlavní.

Kp: max.25%. = koeficient zastavění

Další podmínky: - na svažitých pozemcích domy situovat hřebenem hlavního traktu rovnoběžně s vrstevnicemi (s mírným natočením podle oslnění), výjimkou může být přizpůsobení novostavby převažující okolní zástavbě.
• podlažnost stavby: konstrukční výška podlaží pro bytové domy do 3,00 m
• koeficient **Kp** (koeficient zastavění) = **poměr výměry všech částí příslušného bloku/pozemku zastavěných nadzemními stavbami včetně ploch zpevněných a bazénů k celkové výměře pozemku** je dán **4. znakově** regulačního kódu, zbylá část pozemku musí být zachována jako zeleň
- pro minimalizaci přesahu vymezeného Kp bylo dohodnuto, že zpevněné parkovací plochy v rámci koridoru účelové komunikace budou řešeny formou zatravněvacích rohoží s maximální propustností vody do podlaží
- příjezdové komunikace a chodníky k objektům budou řešeny z žulových odseků s maximální propustností vody do podlaží
- pěší propojka do ovesního lesa se časem zvykově vyšlape

Tab. VYHODNOCENÍ Kp max.

Regulační blok	funkce	výměra m ²	kapacita	regulativ Kp max. 25%	Rezerva na zpev. plochy
1.BD.2.25	Plochy obytné - bydlení v BD (BD)	5.909	4 BD á 300m ²	20,3%	4,7% 277m ²
2.BD.2.25	Plochy obytné - bydlení v BD (BD)	2.893	2 BD á 300m ²	20,7%	4,3% 123m ²
Celkem	Plochy obytné - bydlení v BD (BD)	8.802	6 BD á 300m²	20,4%	4,6% 405m²

- prostorové regulativy jsou v rámci řešeného území U.32 stanoveny pouze pro zastavitelné plochy tj. funkční plochu BD
- zastavitelné plochy jsou od veřejných prostranství odděleny uličními čarami definujícími hranice regulačního bloku, ke kterému jsou vztaženy regulační parametry popsané kódy,
- stavby mohou být v rámci regulačního bloku umístěny pouze na části vymezené stavební regulační čarou a regulační čarou volnou (nepřekročitelnou), zakres objektů ve výkresu Komplexní urbanistický návrh vč. regulací (04) je pouze dokumentační,
- stavební regulační čára vymezuje prostor pro zástavbu jak vůči veřejnému prostranství, tak vůči vnitrobloku, čáru volnou (čárkovanou) nelze překročit, avšak zástavba nemusí zasahovat až k ní
- na každém pozemku pro výstavbu BD může být umístěna jedna hlavní stavba bytového domu a doplňkové stavby v objemu nepřesahujícím stanovené prostorové regulativy, minimální odstup sousedních rodinných domů se určuje na 10,0 m, nepřipouští se přímá stavební návaznost dvou objektů na sousedních pozemcích pro výstavbu řadových BD, Stavby 2 BD podél rušné silnice III. tř. by mohly obsahovat občanské vybavení jako městotvorný prvek
- výška staveb je daná **3. znakov** regulačního kódu. je definovaná v metrech jako vzdálenost nejnižšího místa přilehlého terénu po nejvyšší bod hlavní hmoty stavby.
- Celkovou výšku staveb je možno využít pro 2 základní nadzemní podlaží + obytné podkroví + vystupující suterén z členitého terénu. Výšková hladina BD není jednotně stanovena v metrech. Do výšky stavby se nezapočítávají odkrytá podzemní podlaží stavby vyplývající z osazení stavby do svažitého terénu a předepsané potřeby uspokojit většinu parkovacích kapacit v rámci suterénní podnože. Terénní úpravy musí sloužit primárně k pokrytí podzemních podlaží a nepřipouští se spekulativní terénní úpravy naopak odkrývající podzemní podlaží za účelem rozšíření přirozeně osvětlených (obytných) prostor.
- tvar objektů BD se podrobněji definuje s tím, že objekty v jednotlivých úsecích uličních prostor by měly mít takto určený jednotný charakter (souboru staveb BD, které budou mít obdobný charakter, ale nebudou identické),
- sklon sedlových střech hlavních i vedlejších hmot 40-45st., střechy vedlejších traktů rovněž sedlové nebo pultové 10-45st. nebo ploché vegetační navazující však na přilehlý terén, jednotná černošedá barevnost v krytině, nepřipouští se bungalovy a srubové stavby,
- poměr stran 1 : 1,5 až 1 : 2 (viz orientační zobrazení ve Výkresu komplexní urbanistický návrh (04),
- Šíře štítových průčelí je stanovena na rozpětí cca 13m, která vyplývá z potřebného manipulačního prostoru v parkovací podnoží.
- vedlejší trakty umísťovat pouze v souladu s charakterem tradiční zástavby (nikoli na štítové stěny),
- nepřipustnost výrazných barevných odstínů omítek, nevztahuje se na povrchy z přírodních materiálů v přirozeném ztvárnění,
- Oplocení parcel není preferováno, formální vymezení přidružených zahrad k jednotlivým obytným objektům je však umožněno formou živých plotů (např. habr, nikoli tůje).
- rozsah opěrných zdí vždy minimalizovat, dodržovat měkkou modelaci terénu, materiálové ztvárnění ze skládaného kamene, příp. gabionů,
- s ohledem na vymezení veřejné prostranství v rámci uličního koridoru, ale vlastně nedostatečný prostor v rámci nové komunikace kolidující s ochrannými pásmy infrastruktury uložených místních inženýrských sítí se nenavrhuje výsadba dřevin ani keřových porostů. Ta je umožněna na soukromých pozemcích,
- navržené objekty budou umísťovány v dostatečné vzdálenosti od stávajících hodnotných vzrostlých soliterních dřevin (v lokalitě minimum) a soukromé zahrady budou doplněny o další solitéry a skupiny dřevin v návaznosti na původní porosty.