

PROJEKT	ÚZEMNÍ STUDIE TURNOV - DURYCHOV, NA KAMENCI
OBJEDNATEL	Město Turnov Antonína Dvořáka 335, 511 22 Turnov
PORÍZOVATEL	Městský úřad Turnov Odbor rozvoje města Antonína Dvořáka 335, 511 22 Turnov
ZHOTOVITEL	ŽALUDA, projektová kancelář Železná 493/20, Praha 1, 110 00 tel. +420 737 149 299, e-mail: eduard.zaluda@gmail.com
STUPEŇ	ÚZEMNÍ STUDIE
NÁZEV PŘÍLOHY	

TEXTOVÁ ČÁST

VYPRACOVAL		ODPOVĚDNÝ PROJEKTANT	
Ing. arch. Rostislav Aubrecht		Ing. Eduard Žaluda	
DATUM	ČÍSLO ZAKÁZKY	POČET FORMÁTŮ	MĚŘÍTKO
02/2025	-	16xA4	-
ČÍSLO PŘÍLOHY		ČÍSLO KOPIE	

A ZÁKLADNÍ ÚDAJE

A.00 IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název

Územní studie Turnov – Durychov, Na Kamenci

Řešené území

Území řešené Územní studií Turnov – Durychov, Na Kamenci je vymezeno v Územním plánu Turnov zahrnujícím úplné znění po vydání změn č. 1, 2, 3, 4, 5 a 6. Zahrnuje zastavitelné plochy bydlení, veřejné infrastruktury, zeleně a navazující části zastavěného území. Jednoznačné vymezení řešeného území je zobrazeno ve výkrese základního členění území.

Pořizovatel

Městský úřad Turnov, odbor rozvoje města jako příslušný úřad územního plánování
Antonína Dvořáka 335, 511 01 Turnov

Objednatel

Město Turnov
Antonína Dvořáka 335, 511 01 Turnov

Zhotovitel

ŽALUDA, projektová kancelář
Ing. Eduard Žaluda
Železná 493/20, Praha 1, 110 00
IČ: 735 80 872
Tel. 737 149 299
e-mail: eduard.zaluda@gmail.com

Projektant

Ing. Eduard Žaluda, ČKA 4077

Autorský kolektiv

Ing. Eduard Žaluda, Ing. arch. Michaela Dejdarová, Ing. arch. Rostislav Aubrecht, RNDr. Ing. Miroslav Vrtiška, Ph.D., Ing. arch. Alena Švandelíková, Mgr. Michal Bobr

Datum

02/2025

Stupeň

Územní studie

A.01 DŮVODY PRO POŘÍZENÍ, CÍLE ŘEŠENÍ

V územním plánu Turnov – úplném znění po vydání změn č. 1, 2, 3, 4, 5 a 6 je vymezeno území v rozsahu „rozvojové lokality bydlení Durychov, Na Kamenci“, v němž je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. V roce 2019 byla zpracována pro toto územní studie, která byla vložena do evidence územně plánovací činnosti a sloužila tudíž jako podklad pro rozhodování v území. Vydáním změn Územního plánu Turnov č. 2, 3, 4, 5 a 6 však došlo ke změnám v předmětných plochách. Cílem této studie je uvedení územní studie do souladu s platným územním plánem včetně všech jeho změn a taktéž uvedení do souladu s podklady poskytnutými pořizovatelem, především záměrem „Obytný soubor Na Výšince“ (PÁNEK ARCHITEKT, 01/2021) a „Návrh parcelace bloku RD“ (Ing. arch. Václav Hájek).

Územní studie dále reaguje na vysokou míru regulace území, která se projevuje častými požadavky investorů na úpravy řešení ve smyslu uvolnění podmínek pro rozhodování o jednotlivých záměrech. Podrobné podmínky stanovené v Územní studii bytové zóny Turnov – Durychov, Na Kamenci se při rozhodování o změnách v území ukázaly jako ne zcela účelným nástrojem omezujícím stavební činnost ve srovnání s ostatními rozvojovými plochami na území města i v obcích v jeho bezprostředním okolí.

Hlavním cílem řešení územní studie je nastavit takovou míru regulace, která bude všeobecně akceptovaná jednotlivými investory a vlastníky nemovitostí v území, stanovit stabilní a srozumitelná pravidla pro rozhodování a současně zajistit podmínky pro koordinovaný rozvoj území a vytvořit předpoklady pro rozvoj kvalitní městské struktury.

S ohledem na vysokou míru regulace stanovenou územním plánem Turnov územní studie pouze dílčím způsobem doplňuje a upravuje podmínky pro využití jednotlivých ploch v řešeném území. Územní studie zpřesňuje vymezení veřejných prostranství, určuje uspořádání stavebních pozemků a jejich napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a stanovuje podrobnější prostorové podmínky pro umístění staveb.

Územní studie Turnov – Durychov, Na Kamenci bude sloužit jako územně plánovací podklad, jako neopominutelný podklad pro rozhodování o záměru, zejména pro územní rozhodování.

A.02 PODMÍNKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚPD

Územní plán Turnov ve znění změn č. 1, 2, 3, 4, 5 a 6 stanovuje pro rozhodování o změnách v území následující podmínky:

Všeobecné podmínky regulace ploch s rozdílným způsobem využití se stanovují takto:

- Rodinný dům venkovského typu – stavba pro bydlení s maximálně 2 bytovými jednotkami, která může mít maximálně jedno nadzemní podlaží + obytné podkrovní, hmoty hlavních i doplňkových staveb výrazně podlouhlého půdorysu, s převládající sedlovou, případně polovalbovou střechou. U venkovských staveb preferovat jednoduché tvary a primárně funkční architektonické prvky.

- Na plochách změn a při dělení nebo scelování pozemků za účelem vymezení stavebních pozemků musí být respektována minimální velikost stavebního pozemku požadovaná v podmínkách pro využití a uspořádání jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

- Výška stavby se definuje jako největší rozdíl mezi nadmořskou výškou nejvyššího bodu hlavní hmoty stavby a nejnižšího bodu upraveného terénu navazujícího na stavbu. Upravený terén navazující na stavbu nesmí být vyšší než původní rostlý terén. Regulace výšky se vztahuje pouze na nově umístěvané stavby a na úpravu stávajících budov, které by neměly přesahovat stanovenou maximální výšku. Nevztahuje se na dopravní stavby a technická zařízení (vysílače, komíny, technologická zařízení nezbytná pro provoz budov a areálů apod.). V ÚP je výška stavby určena v metrech nebo počtem nadzemních podlaží.

- V rozvojových zastavitelných plochách a plochách přestavby, navržených ÚP bude respektován kontext s charakterem okolních ploch současně zastavěného území města. Bude respektováno dané měřítko zástavby, její výšková hladina, základní členění hmoty stavebních objektů. Dále bude respektován dochovaný městský charakter zástavby, a to i v lokalitách mimo území městské památkové zóny, a venkovský charakter osídlení v okrajových částech města. Hmota a umístění stavebních objektů zachovávají charakteristické hodnoty krajinného rázu a celkové měřítko krajiny. Na zahrady rodinných domů je vhodná výsadba stanovištně původních dřevin.

- U novostaveb stupeň automobilizace 1:2,5.

- Při umístění stavby hlavní individuálně zohlednit vzdálenost stavby od okraje lesa, zpravidla je tato vzdálenost stanovena na 25 od lesního pozemku.

- Ustupující podlaží – podlaží nad posledním plnohodnotným nadzemním podlažím (NP), jehož stěny ustupují minimálně o 2 m alespoň od jedné hrany převládající roviny vnější obvodové stěny budovy, a to minimálně hrany nejbližší k přilehlému veřejnému prostranství nebo přístupové veřejné komunikaci.

Pro plochy s rozdílným způsobem využití **BI – Bydlení individuální** jsou územním plánem stanoveny následující podmínky plošného a prostorového uspořádání:

Hlavní využití:

- bydlení v různých typologických formách rodinných domů

Přípustné využití:

- místní komunikace, pěší cesty
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci
- parkovací a odstavná stání pro osobní automobily

Podmíněně přípustné využití:

- výrobní služby, pokud nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům dané plochy a je zajištěno parkování pro uvedenou službu
- zařízení lokálního významu, pokud nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše: maloobchodní a stravovací služby, ubytovací a sociální služby (pensiony, domy s pečovatelskou službou a domovy důchodců), zařízení péče o děti, školská zařízení, zdravotnická zařízení, dětská hřiště, sportovní a relaxační zařízení, stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely, zařízení pro administrativu, nezbytná technická vybavenost
- stavby pro chov drobného hospodářského zvířectva do kapacity 1/2 velkých dobytčích jednotek pro nepodnikatelské využití
- liniové stavby veřejné technické infrastruktury, přímo nesouvisějící s hlavním využitím, pokud bude zachována funkce hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití

Nepřípustné využití:

- jakékoliv jiné využití, než je stanoveno v hlavním, přípustném nebo podmíněně přípustném využití území
- odstavování a parkování mobilních domů

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient zastavění pozemku max. 0,3, tj. nejvýše 30% výměry pozemku smí být zastavěno
- intenzita využití pozemků zastavitelných ploch – koeficient zeleně minimálně 0,5 (tj. 50 % z celkové plochy pozemku)
- Individuální, samostatně stojící RD o výšce max. 12 m.
- Zahrady domů nemohou být používány jako trvalé skladiště a skládkové plochy, autobazary, skladiště šrotu apod., či pro stánkový prodej.
- Pozemky musí být navrženy tak, aby ke každému rodinnému domu byl zajištěn příjezd osobním vozem. Hlavní přístupová komunikace do území bude navržena tak, aby umožňovala příjezd nákladních vozů a hasící techniky
- Všechny nové RD budou vybaveny garážemi jako součástí stavby hlavní nebo odstavným stáním na vlastním pozemku
- Není přípustná výstavba nových rodinných domků v zahradách stávajících rodinných domků mimo stavební čáru
- novostavby budou respektovat stávající strukturu okolní zástavby (měřítko, prostorové uspořádání, výškovou hladinu, hmotové členění objektů)
- v nových rozsáhlých rozvojových lokalitách (např. Daliměřice, Vrchhůra, Na Kamenci, Károvsko) respektovat strukturu zástavby v nejbližších okolních rezidenčních lokalitách – novou zástavbu rámcově přizpůsobit zejména měřítkem, prostorovým uspořádáním, výškovou hladinou, hmotovým členěním
- minimální velikost stavebního pozemku se stanovuje 600 m²
- ve stabilizovaných plochách se připouští umístit v prolukách novostavbu rodinného domu i na pozemek s výměrou nižší než 600 m², pokud budou respektovány obecné technické podmínky pro výstavbu

Pro plochy s rozdílným způsobem využití **BS— Bydlení smíšené** jsou územním plánem stanoveny následující podmínky plošného a prostorového uspořádání:

Hlavní využití:

- bydlení v bytových a rodinných domech
- občanské vybavení

Přípustné využití:

- stavby pro trvalé bydlení
- stavby a zařízení veřejné a rozsahem malé komerční občanské vybavenosti pokud nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše
- stavby bezprostředně související a podmiňující bydlení, a stavby a zařízení, které mohou být dle ustanovení stavebního zákona umístěny na pozemcích rodinných a bytových domů
- stavby pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodinu, zdravotní služby,

kulturu, veřejnou správu, tělovýchovná a sportovní zařízení a ochranu obyvatelstva

- služby a provozovny slučitelné s bydlením, které svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání pozemků, staveb a zařízení za hranicí pozemku a nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území (zejména hygienickými limity a dopravní zátěží)
- stavby související s dopravní a technickou infrastrukturou (např. vedení a stavby technické infrastruktury, místní komunikace pro stavby hlavního a přípustného využití, chodníky, apod.)
- zeleň, doplňující uliční prostor
- veřejná prostranství
- stavby pro civilní ochranu

Podmíněně přípustné využití:

- liniové stavby veřejné technické infrastruktury, přímo nesouvisející s hlavním využitím, pokud bude zachována funkce hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití
- nerušící drobná výroba (např. zlatnictví, broušení skla, kožedělná výroba apod.)
- garáže a parkovací domy

Nepřípustné využití území:

- jakékoliv jiné využití než je stanoveno v hlavním, přípustném nebo podmíněně přípustném využití území

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient zastavění pozemku max. 0,8 (tj. 80% zastavěné plochy půdorysem stavby z celkové plochy pozemku)
- intenzita využití pozemků zastavitelných ploch – koeficient zeleně 0,2 (tj. 20 % z celkové plochy pozemku)
- ve stávajících lokalitách bude respektována současná výšková hladina zástavby
- ve stabilizovaných plochách se přípouští umístit v prolukách novostavbu rodinného domu i na pozemek s výměrou nižší než 600 m², pokud budou respektovány obecné technické podmínky pro výstavbu

Pro plochy s rozdílným způsobem využití RZ – REKREACE - ZAHŘÁDKAŘENÍ jsou územním plánem stanoveny následující podmínky plošného a prostorového uspořádání:

Hlavní využití:

- zahrádkaření

Přípustné využití:

- zahrady sloužící pro zahrádkaření
- činnosti, zařízení a stavby, které souvisejí a jsou slučitelné s aktivitami rekreace a zahrádkaření (např. stavby sloužící aktivitám zahrádkaření, altány, přístřešky, sklad náčiní)

Podmíněně přípustné funkční využití:

- pozemky související s dopravní a technickou infrastrukturou, např. odstavné a parkovací plochy, obslužné komunikace, plochy pro pěší a cyklostezky za podmínky, že není potlačena hlavní funkce a není snížena kvalita prostředí ve vymezené ploše

Nepřípustné funkční využití:

- jakékoliv jiné využití než je stanoveno v hlavním, přípustném nebo podmíněně přípustném využití území

Podmínky prostorového uspořádání:

- stavby sloužící aktivitám zahrádkaření bez možnosti trvalého nebo dočasného pobytu osob a chovu zvířectva – zastavěná plocha max. 25 m², maximální výška zahradních objektů – do 5 m výšky
- koeficient zeleně minimálně 0,5 (tj. minimálně 50 % celkové plochy pozemku tvoří zeleň)
- velikost pozemku min. 400 m²

Pro plochy s rozdílným způsobem využití OV – OBČANSKÉ VYBAVENÍ jsou územním plánem stanoveny následující podmínky plošného a prostorového uspořádání:

Hlavní využití:

- občanské vybavení charakteru veřejné infrastruktury (veřejná správa, vzdělání a výchova, sociální a zdravotní služby, civilní ochrana obyvatelstva)

Přípustné druhy funkčního využití:

- objekty, stavby a zařízení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva
- stavby pro správu a administrativu
- stavby církevní

- dětská a rekreační hřiště
- veřejná prostranství
- výstavba parkovacích a odstavných ploch pro potřebu daného území
- stavby dopravní a technické infrastruktury související s hlavním a přípustným využitím a liniové stavby veřejné technické infrastruktury

Podmíněně přípustné využití:

- objekty, stavby a zařízení pro maloobchodní prodej (velikost prodejní plochy do 1000 m²), ubytování, stravování a služby
- objekty a stavby pro tělovýchovu a sport
- trvalé bydlení správce nebo majitele staveb pokud je součástí stavby hlavního využití
- ubytovací a stravovací služby provozované v rámci staveb hlavního využití

Nepřípustné využití území:

- jakékoliv jiné využití než je stanoveno v hlavním, přípustném nebo podmíněně přípustném využití území

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient zastavění pozemku max. 0,8 (tj. 80 % zastavěné plochy půdorysem stavby z celkové plochy pozemku)
- koeficient zeleně min. 0,15 (tj. minimálně 15% plochy tvoří zeleň)
- novostavby budou respektovat stávající výškovou hladinu okolní zástavby

Pro plochy s rozdílným způsobem využití TI – TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA jsou územním plánem stanoveny následující podmínky plošného a prostorového uspořádání:

Hlavní využití:

- pozemky, stavby a objekty technické infrastruktury
- pozemky, stavby a zařízení pro nakládání s odpady

Přípustné druhy funkčního využití území:

- stavby a zařízení veřejné technické infrastruktury
- plochy energetických zařízení
- plochy vodohospodářských zařízení
- pozemky, stavby a zařízení sběrných dvorů
- pozemky, stavby a zařízení areálů pro tříděný odpad
- pozemky, stavby a zařízení areálů pro biologický odpad
- stavby dopravní a technické infrastruktury související s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a liniové stavby veřejné technické infrastruktury,
- stavby pro civilní ochranu

Podmíněně přípustné využití:

- trvalé bydlení správce nebo majitele staveb pokud je součástí stavby hlavního využití a u kterého musí být před povolením umístění staveb prokázán soulad s požadavky právních předpisů na ochranu zdraví před hlukem, a musí zůstat zachovány požadavky na pohodu bydlení
- stavby a zařízení pro administrativu, provoz a skladování v souvislosti s hlavním využitím
- parkovací plochy pro potřebu daného území

Nepřípustné využití území:

- jakékoliv jiné využití než je stanoveno v hlavním, přípustném nebo podmíněně přípustném využití území

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient zastavění pozemku max. 0,7 (tj. 70 % zastavěné plochy půdorysem stavby z celkové plochy pozemku)
- výšková hladina u nové zástavby – max. 10 m
- intenzita využití pozemků – koeficient zeleně minimálně 0,2

Další podmínky využití:

- nové areály žádným způsobem nebudou poškozovat kvalitu životního prostředí ve stávajících i navržených obytných zónách
- stavby a zařízení hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání pozemků, staveb a zařízení za hranicí pozemku a nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území (zejména překročenými hygienickými limity a dopravní zátěží)
- budou realizována opatření pro omezení zátěže okolí zápachem z čistírny odpadních vod

- ve stávajících i navržených lokalitách ve stanoveném záplavovém území budou vytvořeny podmínky pro realizaci protipovodňových opatření

Pro plochy s rozdílným způsobem využití MK – PLOCHY MÍSTNÍCH KOMUNIKACÍ jsou územním plánem stanoveny následující podmínky plošného a prostorového uspořádání:

Hlavní využití:

- veřejně přístupné komunikace, pozemky, stavby a zařízení doplňující dopravní infrastrukturu nezařazené do ploch DS

Přípustné funkční využití:

- pozemky, stavby a zařízení dopravní infrastruktury (plochy vozovky, zastávkové pruhy a zastávky veřejné hromadné dopravy, parkoviště a parkovací pruhy, vybavení zastávek)
- chodníky a cyklistické pruhy v rámci hlavního nebo vedlejšího prostoru komunikací
- pozemky, stavby a opatření související s hlavním využitím (např. násypy, zářezy, opěrné a zárubní zdi, mosty, estakády apod.)
- pozemky a stavby parkovišť
- pozemky a stavby pro odstavná stání
- doprovodná a izolační zeleň
- obratiště autobusové dopravy
- liniové stavby technické infrastruktury neomezující hlavní využití
- založení prvků územního systému ekologické stability

Podmíněně přípustné využití:

- stavby, objekty a činnosti související se silniční dopravou a provozem

Nepřípustné funkční využití:

- jakékoliv jiné využití než je stanoveno v hlavním, přípustném nebo podmíněně přípustném využití území

Podmínky prostorového uspořádání:

- u nově navrhovaných MK činí minimální šířka prostoru místní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu 8 m při obousměrném provozu, minimálně 6,5 m při jednosměrném provozu
- není přípustné zmenšování šířky prostoru místní komunikace u stávajících komunikací
- šířka a únosnost vozovky musí umožnit průjezd požárních a popelářských vozidel

Pro plochy s rozdílným způsobem využití ZSP – ZELEŇ SÍDELNÍ A PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU jsou územním plánem stanoveny následující podmínky plošného a prostorového uspořádání:

Hlavní využití:

- veřejně přístupné, vyhrazené a soukromé plochy zeleně s izolační funkcí nebo (a) rekreačním využitím

Přípustné druhy funkčního využití území:

- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny
- stavby, zařízení a jiná opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků
- liniové stavby technické infrastruktury za podmínky, že budou splněny všechny požadavky ochrany přírody a krajiny a nebude narušen krajinný ráz a ekologické funkce zemědělských ploch
- technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití pro účely rekreace (např. drobný mobiliář, cyklistické stezky, prvky informačního systému), pokud bude zachována funkce hlavního využití

Podmíněně přípustné využití:

- odpočinkové a relaxační plochy (areály zdraví s cvičebními prvky, hřiště související s hlavním využitím)
- plochy a zařízení pro údržbu a obnovu zeleně v rozsahu odpovídajícím velikosti plochy

Nepřípustné využití území:

- jakékoliv jiné využití než je stanoveno v hlavním, přípustném nebo podmíněně přípustném využití území

Podmínky prostorového uspořádání:

- intenzita využití pozemků - koeficient zeleně minimálně 0,8
- výšková hladina zástavby – max. 1 NP
- zastavěná plocha max. 30 m²

Další podmínky využití:

- v aktivních zónách záplavového území budou plochy zeleně bez pevných překážek průtoku velké vody
- stavby pro drobné služby doplňující funkci hlavního využití (např. hygienická zařízení, stánkový prodej, informační a reklamní zařízení apod.)
- nadzemní stavby veřejné infrastruktury (např. vedení a objekty technické infrastruktury, místní komunikace pro stavby hlavního a přípustného využití, chodníky apod.), pokud bude zachována funkce hlavního a přípustného využití
- stanice sloužící k monitorování životního prostředí
- výstavba vodohospodářských zařízení pro zvýšení retence vody – suchá drž, retenční nádrž

Dále jsou stanoveny specifické podmínky využití jednotlivých zastavitelných ploch. Pro plochy BI-Z187, BI-Z193, BI-Z199, BI-Z200, BI-Z202, BI-Z203, BI-Z209, BI-Z260 jsou územním plánem stanoveny následující podmínky:

- využití ploch je přípustné po zpracování geotechnického posouzení a stanovení podmínek pro založení staveb a odvod srážkových vod ze zpevněných ploch a konstrukcí

Pro plochy BI-Z223, BI-Z228, BI-Z232, BI-Z263, BI-Z266 jsou územním plánem stanoveny následující podmínky:

- při silnicích či tratích s blízkým zdrojem hluku a vibrací, musí být před povolením umístění staveb prokázán soulad s požadavky právních předpisů na ochranu zdraví před hlukem a vibracemi v chráněných prostorech definovaných v zákoně o ochraně veřejného zdraví v platném znění souvisejících zákonů, v platném znění

Pro plochy BI-Z4-Z24, BI-Z4-Z26, BI-Z4-Z28, BI-Z4-Z29, BI-Z4-Z30 jsou územním plánem stanoveny následující podmínky:

- využití ploch je přípustné po zpracování geotechnického posouzení a stanovení podmínek pro založení a konstrukci staveb a odvod srážkových vod ze zpevněných ploch

Pro plochu BI-Z290 jsou územním plánem stanoveny následující podmínky:

- při silnicích či tratích s blízkým zdrojem hluku a vibrací, musí být před povolením umístění staveb prokázán soulad s požadavky právních předpisů na ochranu zdraví před hlukem a vibracemi v chráněných prostorech definovaných v zákoně o ochraně veřejného zdraví v platném znění souvisejících zákonů, v platném znění
- využití ploch je přípustné po zpracování geotechnického posouzení a stanovení podmínek pro založení staveb a odvod srážkových vod ze zpevněných ploch a konstrukcí

Pro plochu BI-Z394a jsou územním plánem stanoveny následující podmínky:

- při silnicích či tratích s blízkým zdrojem hluku a vibrací, musí být před povolením umístění staveb prokázán soulad s požadavky právních předpisů na ochranu zdraví před hlukem a vibracemi v chráněných prostorech definovaných v zákoně o ochraně veřejného zdraví v platném znění souvisejících zákonů, v platném znění
- využití ploch je přípustné po zpracování geotechnického posouzení a stanovení podmínek pro založení staveb a odvod srážkových vod ze zpevněných ploch a konstrukcí
- dopravní obsluha a prostupnost území bude zajištěna návrhem dostatečně dimenzovaných místních obslužných komunikací v souladu s vyhláškou o obecných požadavcích na využívání území

Pro plochu BI-Z4-Z38 jsou územním plánem stanoveny následující podmínky:

- využití ploch je přípustné po zpracování geotechnického posouzení a stanovení podmínek pro založení a konstrukci staveb a odvod srážkových vod ze zpevněných ploch
- plochu připojit na vodovod a kanalizaci

Pro plochy BS-Z235, BS-Z238, BS-Z245 jsou územním plánem stanoveny následující podmínky:

- při komunikacích s blízkým zdrojem hluku a vibrací, musí být před povolením umístění staveb prokázán soulad s požadavky právních předpisů na ochranu zdraví před hlukem a vibracemi v chráněných prostorech definovaných v zákoně o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, v platném znění
- všechny nové obytné stavby musí být vybaveny garážemi a odstavnými plochami na vlastním pozemku
- stavby a rekonstrukce ve stávajících lokalitách budou respektovat historický kontext města, jeho půdorysnou a hmotovou strukturu
- ve stávajících i navržených lokalitách ve stanoveném záplavovém území budou vytvořeny podmínky pro realizaci protipovodňových opatření
- na území CHKO lze stavět jen domy venkovského typu

Pro plochu BS-Z213 jsou územním plánem stanoveny následující podmínky:

- při komunikacích s blízkým zdrojem hluku a vibrací, musí být před povolením umístění staveb prokázán soulad s požadavky právních předpisů na ochranu zdraví před hlukem a vibracemi v chráněných prostorech definovaných v zákoně o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, v platném znění
- všechny nové obytné stavby musí být vybaveny garážemi a odstavnými plochami na vlastním pozemku
- stavby a rekonstrukce ve stávajících lokalitách budou respektovat historický kontext města, jeho půdorysnou a hmotovou strukturu
- ve stávajících i navržených lokalitách ve stanoveném záplavovém území budou vytvořeny podmínky pro realizaci protipovodňových opatření
- na území CHKO lze stavět jen domy venkovského typu
- Využití plochy je přípustné po zpracování geotechnického posouzení a stanovení podmínek pro založení staveb a odvod srážkových vod ze zpevněných ploch a konstrukcí staveb.

Pro plochy MK-Z204, MK-Z207, MK-Z211 jsou územním plánem stanoveny následující podmínky:

- při povolování staveb musí být respektován územní systém ekologické stability
- Využití plochy je přípustné po zpracování geotechnického posouzení a stanovení podmínek pro založení staveb a odvod srážkových vod ze zpevněných ploch a konstrukcí staveb

Pro plochy MK-Z4-Z25 jsou územním plánem stanoveny následující podmínky:

- při povolování staveb musí být respektován územní systém ekologické stability
- využití ploch je přípustné po zpracování geotechnického posouzení a stanovení podmínek pro založení a konstrukci staveb a odvod srážkových vod ze zpevněných ploch

A.03 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ A SOULADU S ÚPD

Zadání územní studie bylo zpracováno pořizovatelem (Městský úřad Turnov, odbor rozvoje města jako příslušný úřad územního plánování). Požadavky stanovené v jednotlivých kapitolách zadání - obecné požadavky, řešení širších vztahů, požadavky na umístění, prostorové a architektonické uspořádání staveb, řešení veřejné dopravní a technické infrastruktury, řešení veřejných prostranství a požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území a požadavky na obsah a formu zpracování dokumentace jsou respektovány.

Územní studie v souladu s územním plánem vytváří předpoklady pro výstavbu na pozemcích určených pro bydlení, zabývá se ochranou hodnot území a definuje podmínky pro hospodárné využití zastavitelných ploch s řešením širších vztahů v území.

Studie v návaznosti na územní plán zpřesňuje plošné a prostorové uspořádání, vymezuje síť uličních veřejných prostranství pro dopravní obsluhu území, nestavební bloky koncentrovaných ploch veřejných prostranství a stavební bloky, které dále dělí na stavební pozemky s regulací možného umístění a výškového uspořádání jejich zástavby. Součástí návrhu je koncepce technické infrastruktury.

Podmínky na funkční využití stanovené územním plánem pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití jsou studií respektovány.

B ŘEŠENÍ STUDIE

B.01 VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Územní studie řeší území v rozsahu plochy vymezené v územním plánu Turnov zahrnujícím úplné znění po vydání změn č. 1, 2, 3, 4, 5 a 6. Území „Durychov, Na Kamenci rozvojová lokalita bydlení“ je územním plánem vymezeno jako plocha, v níž je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Rozsah území je jednoznačně definován ve výkresu základního členění území a zahrnuje převážně zastavitelné plochy bydlení (B1, B2) doplněné plochami veřejných prostranství (místních komunikací), zeleně (ZSP), rekreace (RZ) a občanského vybavení (OV).

Řešené území se nachází na jihovýchodním okraji města Turnov, na hranici katastrů Turnov a Mašov u Turnova. Jedná se o dlouhodobě koncepčně stabilizovanou rozvojovou lokalitu obytné zástavby města. V širším kontextu se jedná o proluku v městské zástavbě, která se od západu postupně zastavuje. Východní okraj lokality přechází do volné krajiny a vytváří



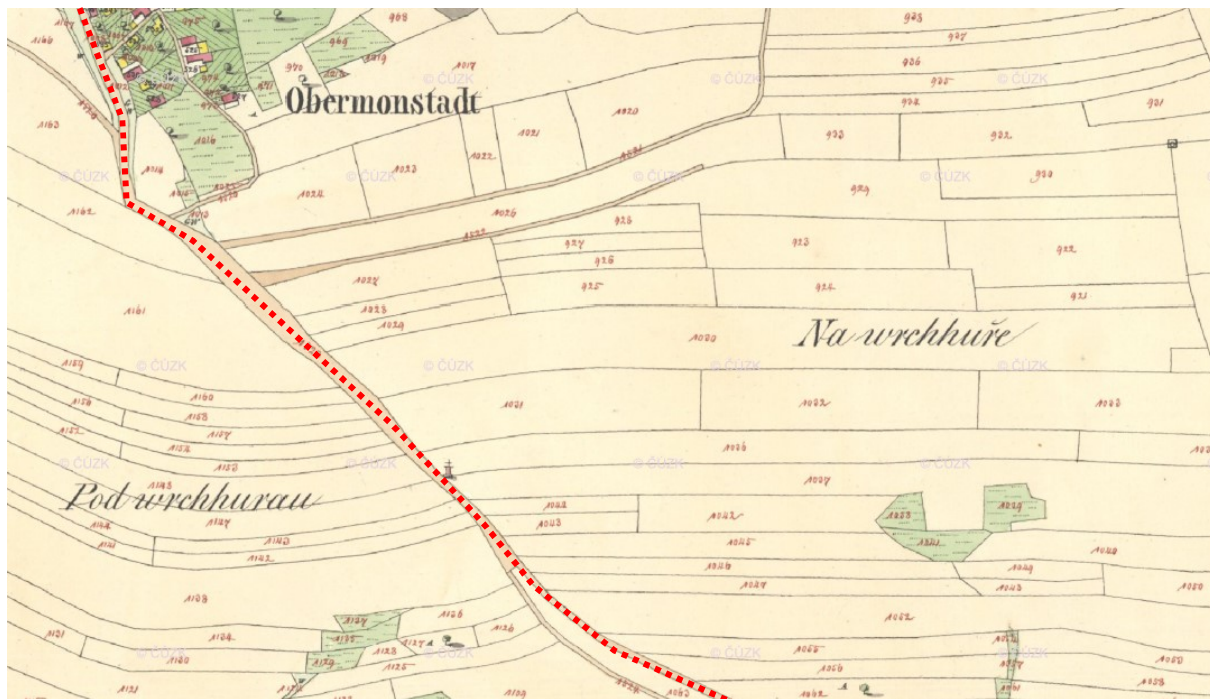
spojitou linii definující okraj města ve střednědobém výhledu.



Charakter obytné zástavby (ul. Křišťálová)

charakter městské zástavby (ul. Jaspisová)

Osou území je historická cesta spojující Turnov s Jičínem. Město se postupně rozrůstalo od severozápadu podél komunikace až za horizont (lokalita U Tří Svatých). Zástavba vyplnila prostor mezi původní cestou a novou silnicí. Urbanizační proces v současnosti pokračuje také východním směrem podél horizontálních komunikací napojených na původní cestu.



Císařský otisk mapy stabilního katastru

Geomorfologicky se jedná o svažité území s nejvyšší kótou v lokalitě Vrchhůra (326 m n. m.) Severní část se svažuje k severovýchodu, jihovýchodní část lokality má jižní expozici. V současnosti jsou pozemky využívány k zemědělským účelům. Dle katastru nemovitostí se jedná o ornou půdu, trvalé travní porosty a sady. Západní část území je využívána pro účely hospodářských a rekreačních zahrad. Pozemky v dosahu komunikací jsou individuálně zastavovány převážně rodinnými domy.



stav dle katastru nemovitostí 10/2024

B.02 CHARAKTERISTIKA A VAZBY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území je v územním plánu Turnov zahrnujícím úplné znění po vydání změn č. 1, 2, 3, 4, 5 a 6 převážně pro bydlení v rodinných domech, podél ulice U Tří svatých jsou vymezeny taktéž plochy bydlení smíšeného. Zastavitelné plochy v řešeném území jsou fixně členěny do jednotlivých stavebních bloků systémem veřejných prostranství (zastavitelné plochy MK a ZSP), jejichž trasování vychází z historické struktury hlavních a polních cest. Lokalita má vazbu na stávající dopravní a technickou infrastrukturu.

Lokalita se nachází v okrajové východní části města. Západní stranou navazuje na stabilizovaná obytná území (bydlení v RD i BD) a z východu na volnou krajinu.

B.03 NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE

Urbanistická koncepce věcně vychází z územní studie Turnov – Durychov, Na Kamenci (ŽALUDA, projektová kancelář, 10/2019). Návrh uliční sítě respektuje již založenou strukturu stabilizovaných komunikací, zajišťuje základní prostupnost území a dopravní obsluhu navržených stavebních pozemků. V jednotlivých blocích jsou navrženy stavební pozemky pro umístění rodinných domů. V blocích vymezených územním plánem pro smíšené bydlení (BS) jsou navrženy pozemky pro umístění bytových domů. Obytná zástavba je doplněna plochami zeleně a občanským vybavením veřejného charakteru. Pouze v jižní části řešeného území je v místě nadzemních tras elektrického vedení je stavební blok ponechán bez podrobnějšího členění, jelikož umístění staveb je zde výrazně limitováno a musí být řešeno ve větší podrobnosti.

Umístění veřejných prostranství vychází z platného ÚP a vytváří v území dostatečné podmínky pro utvoření koncentrovaných ploch zeleně s rekreačním a volnočasovým potenciálem.

Celková koncepce je postavena na posílení ulice U Tří svatých, resp. Vrchhůra jako hlavní osy v území, která by měla získat výraznější městský charakter. Ten je založen již stávající koncepcí, kdy jsou v okolí těchto ulic vymezeny plochy pro bytové domy a plochy občanské vybavenosti.

B.04 REGULAČNÍ PRVKY PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Pro rozhodování v území platí podmínky stanovené územním plánem uvedené v kapitole A.02 Podmínky vyplývající z ÚPD.

Nad rámec těchto podmínek stanovuje územní studie podrobnější podmínky pro rozhodování:

- min. šířky uličních veřejných prostranství pro umístění obslužných komunikací jsou stanoveny v závislosti na kategorii komunikace:

- 12 m pro MK 12/8,5/30
- 8 m pro ostatní MK (obytné zóny)

- stavby doplňkové nepřekročí měřítko staveb hlavních, zejména hmotovým uspořádáním, výškou, zastavěnou plochou a půdorysnými rozměry

- stavební čára – odstup stavby od hranice pozemku s uličním veřejným prostranstvím je 6 m (v rozsahu zákresu v hlavním urbanistickém výkresu)

- hranice zástavby – minimální odstup stavby od hranice pozemku s veřejným prostranstvím 6 m (v rozsahu zákresu v hlavním výkresu)

- související stavby, zejména garáže lze umisťovat mimo regulační čáry

- stavby na sousedních pozemcích lze sdružovat

- parkovací stání rezidentů budou umístěna na vlastních stavebních pozemcích, na veřejných prostranstvích budou umístěna pouze hostinská parkovací stání

- pro každé dva rodinné domy bude zřízeno min. jedno hostinské stání v rámci souvisejících veřejných prostranstvích

- v případě bytových domů, staveb určených pro výrobní a nevýrobní služby, komerční a občanskou vybavenost, ubytování, rekreaci apod., budou parkovací kapacity posuzovány individuálně s ohledem na účel a kapacitu umisťovaných staveb

veřejná infrastruktura, pořadí změn v území – etapizace

- podmínkou pro umisťování staveb na stavebních pozemcích je vždy realizace související veřejné infrastruktury v parametrech odpovídajících bilančním požadavkům řešeného území, zejména provozně a funkčně ucelených etap veřejné dopravní a technické infrastruktury a s nimi souvisejících veřejných prostranství

- podmínkou pro umisťování staveb na stavebních pozemcích je realizace staveb, zařízení a opatření umožňujících likvidaci srážkových vod ze souvisejících veřejných prostranství v parametrech odpovídajících bilančním požadavkům řešeného území

požadavky na vymezení pozemků a umisťování staveb na nich

- při rozhodování o změnách v území je nezbytné dodržovat požadavky zákona 283/2021 Sb. a vyhlášky 146/2024 Sb.

B.05 LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Ochranná pásma stávajících vedení technické infrastruktury, zejména ochranná pásma vodárenských zařízení, kanalizačních stok, elektrorozvodů a sdělovacích kabelů

CHOPAV Severočeská křída

Sesuvné území - plošné

Pásmo 50 m od hranice PUPFL

B.06 NÁVRH ŘEŠENÍ DOPRAVY, OBČANSKÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENÍ

DOPRAVA

Dopravní řešení

Lokalita má přímou vazbu na stávající komunikační systém města. Hlavní dopravní osou lokality je ulice U Tří Svatých (Vrchhůra). Z této komunikace jsou napojeny jednotlivé obslužné komunikace zajišťující dopravní napojení jednotlivých stavebních pozemků. Šířkové parametry ulice U Tří Svatých je nutné v některých úsecích optimalizovat a zajistit tak kapacitně vyhovující dopravní napojení území. Dopravní napojení stavebních pozemků je zajištěno z navržených místních obslužných komunikací s obousměrným provozem. Koncepte uvažuje s napojením na stávající dopravní systém. Výsledná intenzita dopravy na křižovatkách při teoretickém rovnoměrném rozložení dopravy nepřekročí 500 voz./24 hod.).

Parametry navržených místních komunikací a min. šířky veřejných prostranství:

- 12 m pro MK 12/8,5/30
- 8 m pro ostatní MK (obytné zóny)

Studii je navrženo základní prostorové uspořádání komunikačního systému. Délky rozhledů, směrové oblouky, příčné a podélné sklony atd., budou navrženy v dalších stupních projektové dokumentace. Při navrhování místních komunikací a

křižovatek je doporučeno respektovat požadavky ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací, ČSN 73 6102 Projektování křižovatek a místních komunikací, ČSN 73 6056 odstavné a parkovací plochy a ČSN 73 0802 Požární bezpečnost staveb – Nevýrobní objekty.

Doprava v klidu

Parkování a odstavování vozidel bude řešeno v souladu s požadavky vyhl. Č. 146/2024 Sb., ve znění pozdějších předpisů v rozsahu požadavků příslušných ČSN

Požadavky na kapacitu parkovacích stání je nutné posuzovat individuálně s ohledem na účel využití pozemku a užívání staveb na něm umístěných.

Parkovací a odstavná stání pro rezidenty budou umístěna na stavebních pozemcích. Hostinská stání lze umísťovat v profilech uličních veřejných prostranství v části vymezené pro parkovací stání (viz Vzorový řez veřejným prostranstvím navržených komunikací).

Hromadná doprava

Územní studie nenavrhuje nové zastávky hromadné dopravy. Řešené území je obsluhováno zejména autobusovou dopravou. Autobusové zastávky Turnov, Výšinka; Turnov, Na Kamenci; Turnov, Kyselovsko; Turnov, Granátová městské i dálkové autobusové dopravy jsou v docházkové vzdálenosti. Železniční stanice Turnov je vzdálená 1 km.

Pěší a cyklistická doprava

Bezpečný pohyb pěších a cyklistů je umožněn v rámci profilů místních komunikací. Navrženým řešením je zajištěna návaznost komunikací pro pěší a cyklisty na přilehlé stabilizované plochy bydlení i na volnou krajinu. Ulicí U Tří Svatých prochází značená cyklotrasa, jejíž existenci je doporučeno zohlednit při návrhu profilu veřejného prostranství.

Územní studie preferuje integraci jednotlivých druhů dopravy s cílem zklidnění zejména na vedlejších komunikacích. Páteřní sběrné komunikace je doporučeno členit podle jednotlivých segmentů dopravy.





Charaktery uličních profilů obslužných – zklidněných komunikací



Charaktery uličních prostorů páteřních komunikací

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Systém veřejných prostorů vychází z koncepce stanovené v územním plánu. Koncentrované plochy veřejných prostorů (zeleně) jsou vymezeny v souladu s územním plánem v severní a západní části lokality s předpokladem výsadby vzrostlé vegetace a vybavení mobiliářem. Územní studie nestanovuje podrobnější podmínky pro rozhodování v těchto plochách, jejich náplň bude nutné prověřit v dalších fázích projektové přípravy.

Návrh uličních veřejných prostorů zajišťuje základní propustnost území. Profily komunikací jsou navrženy s ohledem na kvalitu veřejného prostoru, efektivitu veřejné správy a nároky a potřeby obyvatel území. Územní studie navrhuje šířkové parametry prostoru pro umístění místních komunikací 12m a 8m a současně definuje nepřekročitelnou stavební čáru 6 m od hranice pozemku. Záměrem je vytvoření možnosti rozšířit veřejné prostranství o část soukromých pozemků na celkovou šířku 6+12(8)+6 m a umožnit alespoň lokální uvolnění veřejných prostorů nejen pro potřebu parkování, ale zejména pro potřebu založení kvalitních vegetačních pásů a stromových výsadeb. Kombinací těchto nástrojů je vytvořen předpoklad pro

uvolnění profilů veřejných prostranství, často zahlcených odstavenými vozidly rezidentů jako je tomu v přilehlých ulicích. Parkování je řešeno na soukromých pozemcích, které mohou (ale nemusí) být součástí veřejného prostranství.

Zeleň

K výsadbám ve veřejném prostoru je doporučeno využít druhově původních dřevin. Pro další výsadby je vhodné využít listnatých, příp. ovocných dřevin. Před vlastním zakládáním parků je doporučeno zpracovat samostatnou část projektové dokumentace zaměřenou na zahradní a sadové úpravy.

OBČANSKÉ VYBAVENÍ

Město Turnov disponuje nabídkou občanského vybavení srovnatelnou s okresním městem. V docházkové vzdálenosti jsou zařízení pro vzdělávání, kulturu, sport a tělovýchovu, zdravotnictví, sociální péči apod. Za rozšířenou nabídkou dojíždějí obyvatelé do krajského města Liberce, případně do Prahy.

Koncepce občanského vybavení navazuje na územní plán. V zastavitelné ploše Z251 se předpokládá umístění staveb a zařízení občanského vybavení s vazbou na stávající areál turnovské hvězdárny, případně dalších zařízení pro kulturu, vzdělávání, sport a tělovýchovu apod. Jejich specifikaci, zaměření a kapacitu je nutné prověřit v dalších fázích projektové přípravy zejména s ohledem na aktuální poptávku po jednotlivých zařízeních v řešeném území.

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Zásobování pitnou vodou

Současný systém vodárenských zařízení včetně vodovodní sítě je schopen zajistit bezproblémové zásobování vodou včetně vody k požárním účelům.

Lokalitu v současnosti tlakově a zásobně pokrývají částečně VDJ Károvsko - zemní s min. hladinou na kótě 338 m n. m. a max. hladinou na kótě 343 m n. m., částečně VDJ Vrchhůra 2x 150 m³ se dnem na kótě 314 m n. m. a s max. hladinou na kótě 318 m n. m.

S ohledem na konfiguraci terénu a min. provozní přetlak 0,20 MPa na nadzemních hydrantech lze zájmovou lokalitu orientačně rozdělit na tři tlaková pásma.

Bilance

Počet obyvatel	cca 1200
Průměrná specifická potřeba vody	100 l/os/den
Koeficient denní nerovnoměrnosti k_d	1,3
Koeficient hodinové nerovnoměrnosti k_h	2,1

Maximální denní potřeba vody $Q_d = 1200 \times 100 \times 1,3 = 156\,000 \text{ l/den} = 156 \text{ m}^3/\text{den} = 1,81 \text{ l/s}$

Maximální hodinová potřeba vody $= 1,81 \times 2,1 = 3,8 \text{ l/s}$

Stávající kapacita zdroje Dolánky a zásobní objemy VDJ (zemní Károvsko, Vrchhůra), včetně dimenze zásobovacího řadu je dostačující pro vypočítaná množství pitné vody.

Vodovodní řady jsou zakresleny dle podkladů předaných poskytovatelem údajů o území. Zakreslení navržených řadů je orientační, řady budou umístěny ve veřejném prostranství, upřesnění polohy bude navrženo v dalším stupni projektové dokumentace stejně jako přípojky.

Zásobování požární vodou bude respektovat požadavky ČSN 730873 Požární bezpečnost staveb – Zásobování požární vodou a bude navrženo a posouzeno požárně bezpečnostním řešením v dalším stupni projektové dokumentace.

Informace o ochranném pásmu jsou uvedeny v zákoně č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích

Kanalizace

Kanalizace splašková

Současný systém městské kanalizace je schopen zajistit likvidaci splaškových vod. Likvidace splaškových vod z lokality bude řešena novými kanalizačními řadami s napojením na stávající kanalizaci.

Kanalizační řady jsou zakresleny dle podkladů předaných poskytovatelem údajů o území. Zakreslení navržených řadů je orientační, řady budou umístěny ve veřejném prostranství, upřesnění polohy bude navrženo v dalším stupni projektové dokumentace stejně jako přípojky. S ohledem na svažitost terénu se předpokládá gravitační kanalizace s napojením na

stávající řad procházející jihozápadním okrajem území. Výškové poměry je třeba detailněji prověřit v dalším stupni projektové dokumentace.

Informace o ochranném pásmu jsou uvedeny v zákoně č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích.

Bilance

Celkové množství odpadních vod odpovídá bilanci pitné vody

Kanalizace dešťová

Srážkové vody budou v maximální možné míře zadržovány v území. Dešťové vody ze stavebních pozemků budou vsakovány na vlastních pozemcích. Voda z komunikací a zpevněných ploch ve veřejném prostranství bude odváděna dešťovou kanalizací do retenčních a vsakovacích zařízení. Za účelem prověření schopnosti území absorbovat potřebné množství srážkových vod bude v dalším stupni projektové dokumentace provedeno hydrogeologické posouzení.

Zásobování elektrickou energií

Pro zásobování řešeného území je navrženo realizovat nové distribuční trafostanice napojené odbočkami na stávající vedení VN 35 kV. Rozvody NN vedení budou realizovány v profilech veřejných prostranství.

Využití lokality je významně omezeno nadzemním vedením VN resp. jeho ochranným pásmem a to především v jižní části.

Bilance

Bilance potřeby elektrické energie navrhované zástavby (400 BJ):

(lokalita je plynofikována, u většiny objektů je předpokládáno jiné vytápění)

$$P = 400 \cdot (1,6 + 4/400^{1/2}) = 720 \text{ kW}$$

Stávající vedení sítí je zakresleno v podrobnosti podkladů získaných od správce sítě. Zakreslení navržených vedení je orientační, budou umístěna ve veřejném prostranství, upřesnění polohy bude navrženo v dalším stupni projektové dokumentace stejně jako přípojky.

Informace o ochranném pásmu jsou uvedeny v zákoně č. 458/2000 Sb., energetický zákon.

Veřejné osvětlení

V území bude realizováno veřejné osvětlení v souladu s platnými právními předpisy. Rozvody a stožáry veřejného osvětlení budou realizovány v plochách veřejných prostranství.

Zásobování teplem a plynem

Plynofikace řešeného území je navržena z distribučního STL plynovodu 0,3 MPa. Pro zásobování lokality jsou navrženy STL řady napojené na stávající STL plynovody.

Stávající vedení je zakresleno dle podkladů předaných poskytovatelem údajů o území. Zakreslení navržených vedení je orientační, plynárenská zařízení budou umístěna ve veřejném prostranství, upřesnění polohy bude navrženo v dalším stupni projektové dokumentace stejně jako přípojky.

Informace o ochranném pásmu jsou uvedeny v zákoně č. 458/2000 Sb., energetický zákon.

Bilance

Bilance potřeby zemního plynu navrhované zástavby (400 BJ) je stanovena s ohledem na dynamiku vývoje potřeb odborným odhadem.

Specifická potřeba zemního plynu 1 200 m³/rok

Roční potřeba zemního plynu 400 x 1 200 = 480 000 m³/rok

Odpady

Plochy pro umístění sběrných nádob na separovaný odpad je doporučeno umísťovat v souladu se zákonem č. 541/2020 Sb. na veřejných prostranstvích s ohledem na snadný přístup vozů zajišťujících jejich obsluhu. Prostor pro umístění nádob na komunální odpad bude vymezen na vlastních pozemcích pro výstavbu RD, v případě bytových domů a staveb občanského vybavení lze pro umístění nádob na komunální odpad využít veřejná prostranství.