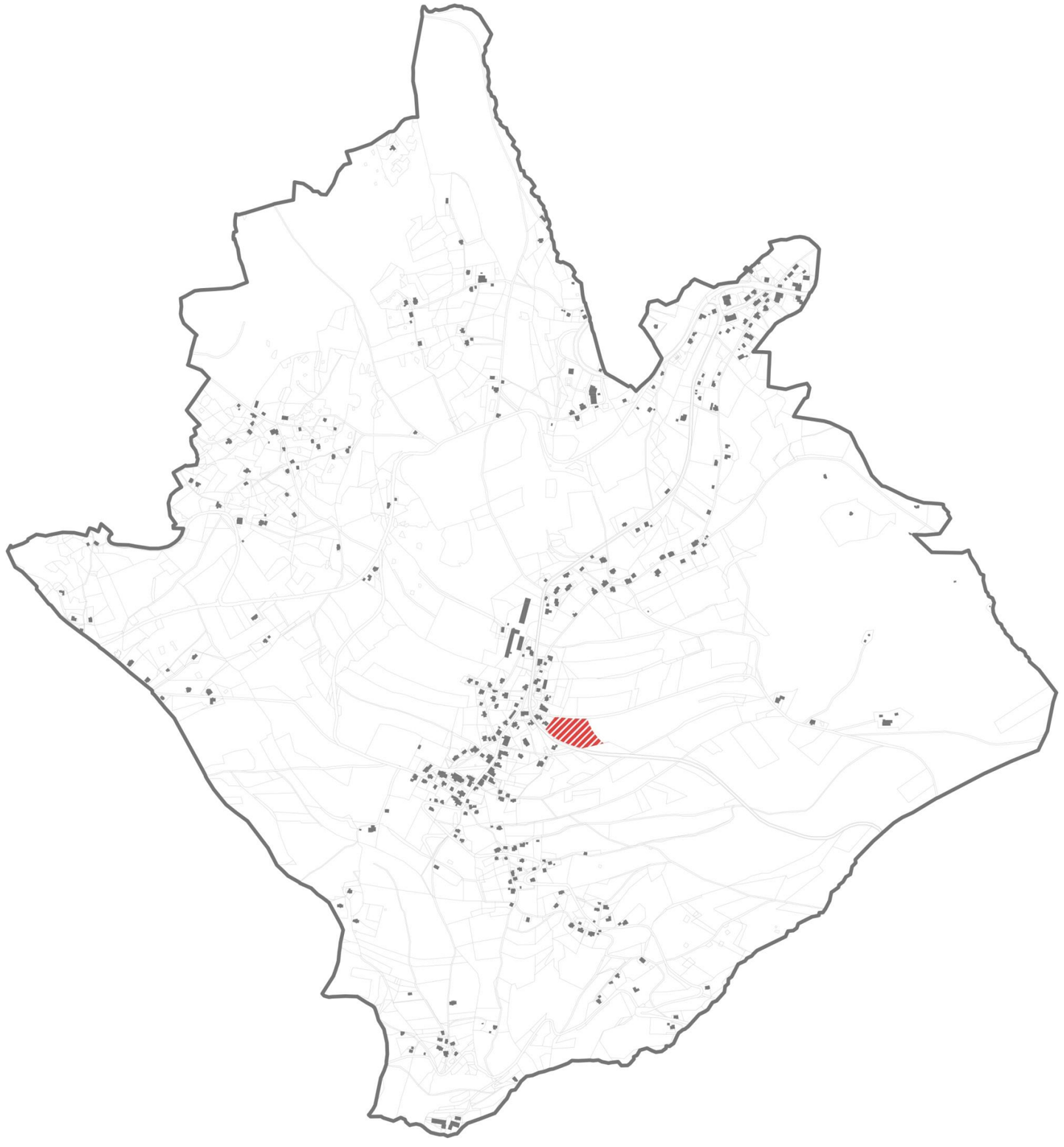


OBJEDNATEL

Obec Kořenov
Kořenov 480

468 49 Kořenov

POŘIZOVATEL

Obecní úřad Kořenov
Kořenov 480

468 49 Kořenov

ZHOTOVITEL

ŽALUDA, projektová kancelář
Železná 493/20

110 00 Praha 1 - Staré Město
IČO: 735 80 872

PROJEKT

ÚZEMNÍ STUDIE PŘÍCHOVICE, *zastavitelné plochy C-Z28, C-Z29, C-Z30*

OBSAH ÚZEMNÍ STUDIE

I.	TEXTOVÁ ČÁST	STRANA
A	ZÁKLADNÍ ÚDAJE	1
B	ŘEŠENÉ ÚZEMÍ	1
C	POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNÍHO PLÁNU, JEJICH ZOHLEDNĚNÍ V ÚZEMNÍ STUDII A VYHODNOCENÍ SOULADU ŘEŠENÍ S ÚZEMNÍM PLÁNEM	2
D	DALŠÍ POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ ZE ZADÁNÍ, JEJICH ZOHLEDNĚNÍ V ÚZEMNÍ STUDII A VYHODNOCENÍ SOULADU ŘEŠENÍ SE ZADÁNÍM	4
E	VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ	4
F	ŘEŠENÍ STUDIE	4
II.	**GRAFICKÁ ČÁST**	**MĚŘÍTKO**
01	SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ	1 : 5 000
02	FOTOGRAFIE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ - SEVER	-
03	FOTOGRAFIE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ - JIH	-
04	VÝŘEZ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ V ÚZEMNÍM PLÁNU KOŘENOV	1 : 2 000
05	MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ	1 : 2 000
06	HLAVNÍ VÝKRES - SITUACE PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ	1 : 2 000
07	LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ	1 : 2 000
08	ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	1 : 2 000
09	PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VEŘEJNÉHO PROSTORU	1 : 200
10	NÁVRH ETAPIZACE	1 : 2 000
11	UKÁZKY CHARAKTERU ZÁSTAVBY V OKRAJOVÝCH ČÁSTECH PŘÍCHOVIC, UKÁZKY DOPORUČENÉHO TYPU NOVÉ ZÁSTAVBY	-
III.	**PŘÍLOHA**	
a	SCHVÁLENÍ MOŽNOSTI VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIE	

OBJEDNATEL	POŘIZOVATEL	ZHOTOVITEL	PROJEKT	OBSAH
Obec Kořenov *Kořenov 480* *468 49 Kořenov*	***Obecní úřad Kořenov*** *Kořenov 480* *468 49 Kořenov*	***ŽALUDA, projektová kancelář*** *Železná 493/20* *110 00 Praha 1 - Staré Město* *IČO: 735 80 872*	***ÚZEMNÍ STUDIE PŘÍCHOVICE*** *zastavitelné plochy C-Z28, C-Z29, C-Z30*	***OBSAH ÚZEMNÍ STUDIE***

I. TEXTOVÁ ČÁST

A ZÁKLADNÍ ÚDAJE

A.1 IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název:
Územní studie Příchovice - zastavitelné plochy C-Z28, C-Z29, C-Z30

Obec:
Kořenov, místní část Příchovice

Objednatel:
Obec Kořenov
Kořenov 480
468 49 Kořenov

Pořizovatel:
Obecní úřad Kořenov
Kořenov 480
468 49 Kořenov

Zhotovitel:
ŽALUDA, projektová kancelář
Železná 493/20
110 00 Praha 1 - Staré Město
IČO: 735 80 872
tel: +420 737 149 299
e-mail: eduard.zaluda@gmail.com

Projektant:
Ing. Eduard Žaluda (č. autorizace 4077)

Autorský kolektiv:
Ing. Eduard Žaluda
Ing. arch. Luboš Križan
Ing. arch. Michaela Dejdarová
Ing. arch. Alena Švandelíková
Ing. Zdenko Totušek
Bc. Miroslav Vrtiška
Petr Schejbal

Datum zpracování:
červenec 2015

Stupeň:
Územní studie

B ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

B.1 VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Výchozí podklady:
Územní plán Kořenov, vydaný Zastupitelstvem obce Kořenov dne 27. 5. 2015 usnesením č. 54/15 s nabytím účinnosti dne 25. 6. 2015, zhotovitel ŽALUDA, projektová kancelář.

Řešené území v Územním plánu Kořenov:
Lokalita řešená územní studií zahrnuje zastavitelné plochy C-Z28 (684 m²) s rozdílným způsobem využití dopravní infrastruktura silniční (DS) a zastavitelné plochy C-Z29 (5 063 m²) a C-Z30 (4 090 m²) s rozdílným způsobem využití plochy smíšené obytné, rekreační (SR).

Plošná výměra řešeného území:
9 837 m²

Dotčené parcely:

p. č.	druh pozemku	výměra celková	výměra v rámci ÚS	vlastnické právo	adresa
249/1	trvalý travní porost	43 332 m²	2 660 m²	Šíma Cyril	Hlavní 148/13, 747 28 Štěpánkovice
249/2	trvalý travní porost	1 643 m²	1 643 m²	Obec Kořenov	Kořenov 480, 468 49 Kořenov
249/3	trvalý travní porost	3 598 m²	3 598 m²	Obec Kořenov	Kořenov 480, 468 49 Kořenov
249/5	trvalý travní porost	1 526 m²	1 526 m²	Pelc Stanislav Pelcová Jitka	Příchovice 159, 468 48 Kořenov Příchovice 159, 468 48 Kořenov
257/8	trvalý travní porost	334 m²	302 m²	Hoferová Věra Vodsedálek Verner	Příchovice 610, 468 48 Kořenov Příchovice 610, 468 48 Kořenov
3516/2	ostatní plocha	141 m²	108 m²	Obec Kořenov	Kořenov 480, 468 49 Kořenov

B.2 CHARAKTERISTIKA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Lokalita řešená územní studií se nachází v jihovýchodní části Příchovic, jedné ze základních sídelních jednotek obce Kořenov. Zastavitelné plochy vymezené Územním plánem Kořenov, pro které se územní studie zpracovává, logicky navazují na zastavěné území a doplňují stávající zástavbu. Pozemky jsou mírně svažité k západní straně řešeného území, kde hraničí se zastavěným územím s existujícími stavebními objekty.

Na jižní straně je lokalita ohraničená silnici 2. třídy II/290 spojující obec Kořenov s městem Vysoké nad Jizerou a dále pokračující směrem na Poniklou. Jedná se o obousměrnou silnici, která je podél hranice řešeného území lemována stromořadím.

Ze severní strany je řešené území ohraničeno cestou, která je využívána zejména jako frekventovaná cyklistická a turistická trasa směrem k rozhledně Štěpánka. Zároveň slouží jako zásobovací přístupová komunikace k horské chatě Hvězda. Charakter této komunikace je vhodné zachovat ve stávajícím využití - územní studie s touto cestou neuvažuje jako s hlavní dopravní přístupovou komunikací. Cesta je taktéž na obou stranách doprovázena stromořadím.

Z východní strany na lokalitu navazuje volná krajina a obhospodařované louky.

B.3 HLAVNÍ CÍLE ŘEŠENÍ

Hlavním cílem je prověřit u zadané lokality možnost rozvoje, stanovit podrobné podmínky pro rozhodování v území, zajistit koordinaci rozvoje území, vazby na veřejnou infrastrukturu a okolní zástavbu zejména se zaměřením na následující úkoly:

- prověření architektonického a urbanistického působení staveb a ploch ve vztahu k okolní zástavbě a volné krajině
- prověření základních dopravních vztahů
- stanovení parcelace, eventuelně prověření umístění jednotlivých staveb
- návrh optimální velikosti stavebních pozemků
- řešení systému technické infrastruktury
- vymezení ploch veřejných prostranství a ploch zeleně

C POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNÍHO PLÁNU, JEJICH ZOHLEDNĚNÍ V ÚZEMNÍ STUDII A VYHODNOCENÍ SOULADU ŘEŠENÍ S ÚZEMNÍM PLÁNEM

C.1 POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ČLENĚNÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH NA PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Zastavitelná plocha C-Z28 je vymezena jako plocha s rozdílným způsobem využití dopravní infrastruktura silniční (DS) a jsou pro ni stanoveny následující regulativy:

Hlavní využití

- plochy a koridory silniční dopravy a stavby a zařízení dopravního vybavení

Přípustné využití

- liniové stavby silniční dopravy (silnice I., II., a III. třídy, místní obslužné a účelové komunikace)
- komunikace pro pěší, cyklisty a běžkaře
- veřejná prostranství
- zeleň, zejména ochranná a izolační
- odstavné a parkovací plochy
- objekty údržby pozemních komunikací
- související technická infrastruktura
- související další dopravní infrastruktura

Podmíněně přípustné využití

- stavby a opatření nestavební povahy ke snižování ohrožení území živelnými nebo jinými pohromami za podmínky, že nebude narušena a omezena hlavní funkce
- stavby a zařízení zázemí za podmínky, že přímo souvisejí s funkcí parkoviště (zejména sociální a hygienické zařízení, pokladna, informační centrum apod.

Nepřípustné využití

- jiné využití, než je uvedeno jako hlavní, přípustné, podmíněně přípustné nebo doplňkové využití

Územní studie v zastavitelné ploše C-Z28 navrhuje místní obslužnou komunikaci propojující silnici II/290 a cestu vedoucí k horské chatě Hvězda. Navrhovaná komunikace má parametry obytné ulice - je obousměrná o dvou jízdních pruzích šířky 2 x 2,75 m, doprovázená pruhem pro pěší na západní a vegetačním pásem na východní straně, oba o šířce 1,50 m. Celková šířka uličního profilu je 8,50 m. Navržená komunikace je v souladu s hlavním a přípustným využitím ploch s rozdílným způsobem využití DS - dopravní infrastruktura silniční stanoveným Územním plánem Kořenov.

Zastavitelné plochy C-Z29 a C-Z30 jsou vymezeny jako plochy s rozdílným způsobem využití plochy smíšené obytné - rekreační (SR) a jsou pro ně stanoveny následující regulativy:

Hlavní využití

- stavby, zařízení a využití území pro bydlení a rodinnou rekreaci

Přípustné využití

- zeleň, zejména veřejná, ochranná a izolační
- veřejná prostranství
- související dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití

- stavby, zařízení a využití území pro služby za podmínky, že svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání staveb, pohodu bydlení a nebude narušeno či omezeno hlavní využití
- bytové domy za podmínky, že se jedná o změny užívání staveb
- stavby penzionů za podmínky respektování měřítka okolní zástavby
- plochy staveb nerušící výroby (charakteru drobné a řemeslné výroby) a zemědělství za podmínky, že svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání staveb, pohodu bydlení a nebude narušeno či omezeno hlavní využití
- občanské vybavení za podmínky, že bude funkcí doplňkovou k využití hlavnímu
- sportoviště a související vybavenost za podmínky, že bude funkcí doplňkovou k využití hlavnímu
- systémy pro zpracování solární energie za podmínky, že budou umístěny na budovách, zejména střechách, fasádách, apod. a bude se jednat o technická zařízení staveb
- stavby a opatření nestavební povahy ke snižování ohrožená území živelnými nebo jinými pohromami za podmínky, že nebude narušena a omezena hlavní funkce

Nepřípustné využití

- jiné využití, než je uvedeno jako hlavní, přípustné, podmíněně přípustné nebo doplňkové využití

Podmínky prostorového uspořádání a ochrana krajinného rázu

- stavby či změny staveb budou respektovat stávající charakter a strukturu zástavby a to zejména umístěním na pozemku a hmotovým řešením
- výšková hladina zástavby: max. 10 m
- minimální výměra pro vymezování stavebních pozemků v zastavitelných plochách: 1 000 m²
- koeficient zastavěných ploch (KPZ): max. 0,25

Územní studie v zastavitelných plochách C-Z29 a C-Z30 navrhuje zástavbu 5 rodinných domů určených k trvalému bydlení doplněných zahradou v souladu s hlavním a přípustným využitím ploch s rozdílným způsobem využití SR - plochy smíšené obytné - rekreační stanoveným Územním plánem Kořenov. Další doplňkové stavby umožněné v plochách jednotlivých stavebních pozemků nejsou územní studií jasně specifikované, ale musí být v souladu s hlavním, přípustným či podmíněně přípustným využitím.

Územní studie stanovuje regulační prvky plošného a prostorového uspořádání (konkrétně viz kapitola F.4) v souladu s podmínkami prostorového uspořádání stanovenými Územním plánem Kořenov.

C.2 POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ ZE ZÁKLADNÍ KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT ÚZEMÍ

Pro řešené území vyplývají následující požadavky:

- ochrana stávající historicky utvářené urbanistické struktury části obce Příchovice, zejména charakteristické rozptýlené zástavby ve volné krajině horského až podhorského typu, izolované enklávy osídlení
- ochrana lokalit i jednotlivých objektů lidové architektury
- ochrana systému technické a dopravní infrastruktury jako základní hodnoty nezbytné pro trvalé bydlení

Územní studie navrhuje zástavbu, která svými parametry (např. velikost, půdorysný tvar a hmotové řešení objektů, plošné výměry stavebních pozemků, orientace objektů vzhledem k veřejnému prostoru, tvar a sklon střech apod.) vychází z urbanistické struktury okolní zástavby a přímo na ni navazuje. Realizací zástavby nedojde k narušení či ohrožení kulturních a civilizačních hodnot v území (lokality a objekty lidové architektury apod.).

C.3 POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z URBANISTICKÉ KONCEPCE

Pro řešené území vyplývají následující požadavky:

- zachovat přirozenou funkční nejednoznačnost urbanizovaných ploch
- stavební rozvoj soustředit v dosahu provozované a navrhované veřejné infrastruktury
- posilovat územní vazby jednotlivých sídel na území obce
- respektovat stávající kompoziční vztahy, zejména geomorfologii území a historicky vytvořené struktury a vazby v krajině
- zajistit odpovídající rozvoj systémů technické a dopravní infrastruktury

Navrhované řešení je v souladu se stanovenou urbanistickou koncepcí. Zástavba je navrhována v návaznosti na stávající systémy dopravní a technické infrastruktury, přičemž územní studie navrhuje její další rozvoj v řešeném území. Navrhovaná zástavba respektuje geomorfologii území a stanovuje regulační prvky plošného a prostorového uspořádání (zejména zastavitelnou část pozemku) tak, aby byly zajištěny přirozené vazby urbanizovaných ploch na volnou krajinu.

C.4 POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z CHARAKTERU A STRUKTURY ZÁSTAVBY

Pro řešené území vyplývají následující požadavky:

- respektovat charakter zástavby v okrajových částech sídla Příchovice, kde je zástavba převážně rostlá individuální obytná, s převahou domů pro bydlení nebo rekreaci, menšího měřítka, obvykle jednopodlažní s využitelným podkrovím, vyskytují se samoty nebo shluky několika objektů, velký podíl objektů tvoří objekty tradiční lidové architektury (tzn. roubené horské chalupy)
- půdorys u objektů pro bydlení a rekreaci je zpravidla obdélný nebo křížový
- zástavba je charakterizována převážně sedlovými střechami, zřídka střechami polovalbovými
- orientace zástavby vzhledem ke komunikaci je zpravidla okapová (hřeben je zpravidla orientován po vrstevnici), štítová, zřídka nárožní
- zástavba je charakterizována hospodářským a rekreačním zázemím, případně technickými prostory, které jsou zpravidla situovány ve vedlejším samostatném hospodářském objektu, případně mohou být součástí hlavního objektu

Řešení navržené územní studií je v souladu s požadavky vyplývajícími z charakteru a struktury zástavby stanovením regulačních prvků plošného a prostorového uspořádání, které jsou podrobně uvedeny v kapitole F.4.

C.5 POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A Z PODMÍNEK PRO POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Pro řešené území vyplývají následující požadavky:

- zástavba bude respektovat okrajový charakter zástavby v sídle Příchovice, tj. místně typickou zástavbu venkovského rázu, podobně jako u zástavby volně navazující podél místní komunikace severně od řešeného území
- projektant navrhne vymezení stavebních pozemků (min. výměra 1 000 m²) a určí části navržených stavebních pozemků, které mohou být zastavěny stavbou hlavní a stavbami doplňkovými

- v případě, že to bude účelné, projektant stanoví počet doplňkových staveb
- projektant stanoví maximální půdorysnou velikost nadzemních staveb a zpevněných ploch tak, aby odpovídaly charakteru zástavby v okrajové části Příchovic a stanovenému KPZ max. 0,25
- projektant upřesní maximální výškovou hladinu zástavby s ohledem na situování řešeného území v mírném svahu stoupajícím východně k vrchu Hvězda a s ohledem na to, že část řešeného území se nachází v pohledově exponované poloze
- projektant stanoví podmínky pro hmotové a tvarové řešení hlavních staveb (půdorys, max. šířka štítové stěny hlavního traktu, tvar a sklon střechy hlavního objektu atd.), včetně podmínek pro řešení případných přiměřených přístaveb a doplňkových staveb (případně doplňkové stavby, pokud bude umožněna pouze jedna doplňková stavba)
- v souladu se stanoveným charakterem zástavby sídelní jednotky Příchovice, projektant stanoví orientaci hřebene střechy, případně možné odchylky z důvodu vhodného oslunění
- projektant stanoví podmínku minimalizace terénních úprav při osazování staveb do terénu
- projektant stanoví maximální rozsah zpevněných ploch na navržených stavebních pozemcích
- projektant stanová maximální výšku opěrných konstrukcí
- projektant stanoví podmínku pro možné oplocení v řešeném území tak, aby oplocení odpovídalo charakteru území a v souladu s tím, že v Územním plánu Kořenov je oplocení v ploše s rozdílným způsobem využití smíšené obytné - rekreační (SR) umožněno v rámci doplňkového využití plochy
- v souvislosti s podmínkami pro možné oplocení projektant stanoví podmínku pro následující správní řízení, a to, že charakter a konkrétní řešení oplocení bude v následujících stupních dokumentace (zejména v dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí) řádně odůvodněno, zejména bude odůvodněno, že navržené oplocení není v rozporu s charakterem plochy, a nenaruší hlavní využití plochy a je s ním slučitelné

Územní studie definuje veškeré výše uvedené parametry zástavby formou závazných regulačních prvků plošného a prostorového uspořádání v kapitole F.4. Tyto regulační zásady vycházejí především z okolní historicky utvářené urbanistické struktury sídla Příchovice a z tradičního výrazu horské a podhorské lidové architektury. Stanovením konkrétních regulačních zásad je územní studie v souladu s požadavky vyplývajícími z podmínek prostorového uspořádání a z podmínek pro pořízení územní studie.

C.6 POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Pro řešené území vyplývají následující požadavky:

- veřejná prostranství budou navrhována v zastavitelných plochách v rozsahu odpovídajícím významu těchto ploch ve struktuře sídla

Územní studie navrhuje veřejné prostranství ve formě místní obslužné komunikace s pochozím chodníkem pro pěší a s vegetačním pásem v uličním profilu šířky 8,50 m v rámci zastavitelné plochy C-Z28 vymezené Územním plánem Kořenov. Územní studie zároveň v rámci veřejných prostranství přiléhajících k řešenému území dbá na ochranu veřejné zeleně a stromořadí. Více viz kapitola F.6.

C.7 POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Pro řešené území vyplývají následující požadavky:

- pro jednotlivé zastavitelné plochy budou vybudovány, resp. prodlouženy místní komunikace napojené na stávající dopravní systém
- nově navrhované komunikace se předpokládají jako obousměrné dvoupruhové, u komunikací přístupového charakteru je možná i kategorie jednopruhových obousměrných komunikací s výhybnami
- způsob napojení je nutno řešit v souvislosti se způsobem zástavby zejména v zastavitelných plochách, v nichž je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

Územní studie řeší napojení na stávající dopravní systém navržením obousměrné dvoupruhové místní komunikace, která propojuje silnici II/290 a cestu vedoucí k horské chatě Hvězda. Dále je uvažováno prodloužení navrhované místní komunikace v zastavitelné ploše C-Z26 a následné napojení na stávající dopravní kostru obce - místní komunikaci na parcele č. 3563/2. Toto řešení je součástí „Územní studie Příchovice - zastavitelné plochy C-Z25, C-Z26, C-Z27". Více viz kapitola F.6.

C.8 POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Pro řešené území vyplývají následující požadavky vyplývající z koncepce zásobování vodou:

- zásobování zastavitelných ploch pitnou vodou v dosahu vodovodní sítě bude navrženo prodloužením stávajících řadů a napojením na vodovodní systém
- vodovodní řady v zastavitelných plochách budou umisťovány přednostně v plochách veřejných prostranství a v plochách dopravních
- vodovodní řady budou v maximální míře zokruhovány

Územní studie řeší orientační napojení navrhované zástavby na stávající systémy zásobování vodou. Odbočka z hlavní větve vodovodního řadu není navržena ve veřejném prostoru, ale dle poskytnutých podkladů na soukromých pozemcích. Zokruhování vodovodních řadů je řešeno v koordinaci s „Územní studií Příchovice - zastavitelné plochy C-Z25, C-Z26, C-Z27". Více viz kapitola F.7.

Pro řešené území vyplývají následující požadavky vyplývající z koncepce odvádění a likvidace odpadních vod (kanalizace):

- odkanalizování zastavitelných ploch v dosahu stávající a navrhované kanalizační sítě bude navrženo prodloužením stávajících řadů, resp. napojením na kanalizační systém
- srážkové vody v maximální možné míře likvidovat přímo na pozemcích (akumulací, vsakováním), ostatní srážkové vody odvádět příkopy a propustky přímo do recipientů
- podporovat opatření zvyšující retenční schopnost území

Územní studie řeší orientační napojení navrhované zástavby na stávající systémy odvádění a likvidace odpadních vod. Odbočka z hlavní kanalizační stoky není navržena ve veřejném prostoru, ale dle poskytnutých podkladů na soukromých pozemcích. Více viz kapitola F.7.

Pro řešené území vyplývají následující požadavky vyplývající z koncepce zásobování elektrickou energií, koncepce telekomunikací, radiokomunikací, koncepce zásobování plynem a teplem a koncepce nakládání s odpady:

- zastavitelné plochy budou připojovány vrchním nebo kabelovým sekundárním vedením
- umístění nových trafostanic VN/NN bude v rámci možností voleno co nejblíže k předpokládanému centru odběru včetně tras vedení VN a NN
- u zastavitelných ploch bude navrženo napojení na stávající sítě (telekomunikace a radiokomunikace), v případě většího rozsahu ploch bude napojení řešení prodloužením sítí
- u zastavitelných ploch v dosahu STL plynovodní sítě bude navrženo napojení prostřednictvím prodloužených STL plynovodních řadů
- při návrhu nových tras budou zhodnoceny stávající rozvody a případně navržena jejich úprava či náhrada
- prověřit vhodnost umístění shromažďovacích ploch pro tříděný odpad

Územní studie řeší napojení navrhované zástavby na rozvodnou síť elektrické energie v rozvodech NN s napojením v koncových bodech stávajícího vedení, na stejném principu prodloužení stávajících sítí je řešeno i napojení na telekomunikační a radiokomunikační systémy. Plynofikace řešeného území není uvažována. Shromažďovací plochy pro tříděný odpad nejsou v řešeném systému navrhovány. Více viz kapitola F.7

C.9 POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z PODMÍNEK PRO TVORBU A OCHRANU ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A ŘEŠENÍ VAZEB NA OKOLNÍ KRAJINU

Pro řešené území vyplývají následující požadavky:

- zachovat charakter venkovského sídla, nezahušťovat strukturu zástavby
- nerozšiřovat zástavbu do volné krajiny, nevkládat objekty novostaveb do pohledově exponovaných ploch svahů
- zachovat rozvolněný charakter zástavby rozptýlené ve svazích
- rozvoj obcí bude v souladu s místně typickou urbanistickou strukturou zástavby (půdorys, hustota, směry rozvoje)
- uchování volné krajiny
- koncentrovat zástavbu do souvisleji zastavěných částí a do ploch přímo na ně navazujících, vyloučit rozvoj a zahušťování rozptýlené zástavby v krajině
- pro novou zástavbu přednostně využívat čtvrtou zónu a zastavěné plochy ve třetí zóně, doplňovat vhodné proluky nebo vhodně navázat na stávající zástavbu
- zachovat migrační prostupnost krajiny

Územní studie navrhuje zástavbu na principech vycházejících z charakteru venkovského sídla, tyto principy jsou zakotveny především v regulačních prvcích plošného a prostorového uspořádání uvedených v kapitole F.4. Vymezením zastavitelné plochy pozemku na jednotlivých parcelách klade územní studie důraz na ochranu ploch vázaných na volnou krajinu před nadměrným či neuváženým zastavěním. Za účelem nezahušťování struktury zástavby stanovuje územní studie koeficient zastavěných ploch, koeficient zeleně a maximální počet doplňkových staveb.

C.10 POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, OPATŘENÍ V KRAJINĚ, PROSTUPNOSTI KRAJINY A OCHRANY PŘED POVODNĚMI

Pro řešené území vyplývají následující požadavky:

- respektování a obnova mimolesní zeleně v podobě liniové zeleně podél polních cest, vodotečí či remízů (doplňková opatření systému ekologické stability), ozelenění dřevinami přirozeného charakteru
- respektovat zásadu krajinného rázu, a to respektovat charakter a strukturu zástavby a její umístění v krajině - uspořádání a hierarchie objektů v rámci sídla i krajiny, kontext vývoje území

- při zástavbě rozsáhlejších plochy bydlení je nutné zajistit prostupnost krajiny, významných pěších a cyklistických propojení
- minimalizovat zpevněné plochy a preferovat řešení umožňující vsakování dešťových vod v místě
- v zastavitelných plochách zabezpečit, aby odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území zůstaly po výstavbě srovnatelné se stavem před ní, tzn. aby nedocházelo ke zhoršení odtokových poměrů v území

Územní studie v rámci veřejných prostranství přiléhajících k řešenému území dbá na ochranu veřejné zeleně a stromořadí, zároveň klade důraz na ochranu ploch vázaných na volnou krajinu před nadměrným či neuváženým zastavěním. Stanovením maximálního koeficientu zastavěnosti a minimálního koeficientu zeleně je zaručeno zachování odtokových poměrů v území a umožnění vsakování dešťových vod na vlastních pozemcích. Zástavba je navržena s ohledem na krajinný ráz a urbanistickou strukturu okolní zástavby horského a podhorského charakteru. Prostupnost řešeného území pro pěší a cyklisty je zajištěna v navrženém veřejném prostranství místní komunikace.

D DALŠÍ POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ ZE ZADÁNÍ, JEJICH ZOHLEDNĚNÍ V ÚZEMNÍ STUDII A VYHODNOCENÍ SOULADU ŘEŠENÍ SE ZADÁNÍM

D.1 POŽADAVKY UVEDENÉ V ZADÁNÍ VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNÍHO PLÁNU

Zadání Územní studie Příchovice - zastavitelné plochy C-Z28, C-Z29 a C-Z30 podrobně vyjmenovává požadavky vyplývající z Územního plánu Kořenov. Vyhodnocení souladu řešení s těmito požadavky je podrobně uvedeno v jednotlivých částech kapitoly „C".

D.2 DALŠÍ POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ ZE ZADÁNÍ

Projektant zohlední případná pravomocná územní rozhodnutí a stavební povolení s dopady do řešeného území.

Územní studie zohledňuje podklady poskytnuté Oddělením výstavby Obecního úřadu Kořenov. Jedná se konkrétně o „Geometrický plán pro rozdělení pozemku 249/3", „Architektonickou studii novostavby rodinného domu na parcele č. 249/3" a dále zaměření vedení vodovodu a kanalizace.

Při zpracování Územní studie Příchovice - zastavitelné plochy C-Z28, C-Z29, C-Z30 bude projektant respektovat obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby stanovené prováděcími předpisy ke stavebnímu zákonu, tj. zejména ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů a č. 369/2001 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace, ve znění pozdějších předpisů.

Řešení navržené územní studií je v souladu s výše uvedenými legislativními předpisy.

Projektant vyřeší všechny širší vztahy řešeného území k ostatním částem obce Kořenov; resp. k navazujícím částem Příchovic.

Širší vztahy budou řešeny z hlediska všech funkčních složek území se zaměřením na urbanistickou koncepci, na uspořádání a prostupnost krajiny, na dopravní a technickou infrastrukturu, občanské vybavení, případně veřejná prostranství s přihlédnutím k ochraně krajinného rázu ve smyslu ustanovení § 12 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

Územní studie prověřila veškeré vazby navrhovaného řešení v kontextu širších vztahů z hlediska všech funkčních složek území.

Projektant navrhne způsob dopravního řešení v území, řešeném „Územní studií Příchovice - zastavitelné plochy C-Z28, C-Z29, C-Z30 pro ostatní druhy a složky dopravy, které se vyskytují v řešeném území (cyklistická doprava, pěší doprava), se zřetelem na návaznost na stávající trasy, a pokud to bude účelné, navrhne jejich doplnění v rámci řešeného území tak, aby byla zajištěna prostupnost území.

Komunikace budou navrženy v souladu s ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací, navržené komunikace budou definovány z hlediska jejich zařazení do funkčních skupin a typu příčného uspořádání.

Dopravu v klidu bude projektant řešit v souladu s cit. ČSN 73 6110. Pokud to bude účelné, navrhne umístění odpovídajícího počtu parkovacích stání pro krátkodobé parkování vozidel mimo jízdní pruhy komunikací.

Řešení územní studie je navrženo v souladu s výše uvedenými technickými normami. Konkrétní řešení dopravní infrastruktury v území je popsáno v kapitole F.6.

Projektant zkoordinuje navržené řešení s omezením vyplývajícím z ochranných pásem stávajících i navržených sítí a zařízení technické infrastruktury, staveb dopravní infrastruktury a z ostatních limitů využití území (např. hygienická pásma, archeologická naleziště apod.), které se nacházejí v řešeném území nebo do něj zasahují.

Ve vazbě na navržené vymezení stavebních pozemků a na řešení dopravní a technické infrastruktury projektant stanoví rozsah případných nezbytných přeložek zejména sítí technické infrastruktury.

Řešení navržené územní studií respektuje veškeré limity využití území, převzaté z Koordinačního výkresu Územního plánu Kořenov. Výkres limitů využití území ilustrující jejich vliv na navržené řešení je součástí grafické části této územní studie.

Za účelem zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny a krajinného rázu projektant vymezí stávající stromořadí podél komunikace navazující na severní část území, řešeného „Územní studií Příchovice - zastavitelné plochy C-Z28, C-Z29, C-Z30 funkčně tak, aby bylo řešením územní studie stabilizováno a byla zajištěna jeho ochrana (např. vymezením plochy s rozdílným způsobem využití zeleň - přírodního charakteru - ZP, nebo jiným vhodným způsobem.

Stromořadí lemující jižní i severní hranu řešeného území jsou schematicky zakreslena v Situaci prostorového uspořádání v grafické části územní studie. Stromořadí jsou součástí veřejného prostoru v plochách vegetačních pásů. V kapitole F.6 oddílu „Zeleň" jsou stanoveny podmínky zajišťující stabilizaci a ochranu těchto stromořadí.

V souladu s podmínkou pro pořízení této územní studie, stanovenou v kapitole 10 textové části Územního plánu Kořenov s názvem „Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti", projektant navrhne etapizaci výstavby.

Etapizace navržená územní studií je stanovena v souladu s Územním plánem Kořenov. Konkrétní návrh etapizace je uveden v kapitole F.8.

Požadavky na obsah, rozsah a způsob zpracování územní studie. (…)

Územní studie (její členění, rozsah a obsah textové a grafické části) je zpracována v souladu s požadavky stanovenými Zadáním Územní studie Příchovice - zastavitelné plochy C-Z28, C-Z29, C-Z30.

E VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Cíle územního plánování jsou uvedeny v § 18 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Řešení územní studie se týkají odst. 1, 2 a 4.

(1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a uspokojující potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Územní studie vytváří předpoklady pro výstavbu návrhem vymezení stavebních pozemků pro stavby rodinných domů v souladu s Územním plánem Kořenov. Podrobnějším návrhem prostorového uspořádání a koncepce řešení dopravní a technické infrastruktury pro možnost koordinace záměrů v lokalitě vytváří předpoklad pro udržitelný rozvoj území. Studie dále stanovuje podrobnější podmínky z důvodu ochrany a rozvoje urbanistických a přírodních hodnot, jsou stanoveny s cílem vytvoření příznivého životního prostředí.

(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.

Územní studie respektuje obsahový rámec a metodický postup stanovený příslušnou legislativou. Mezi podklady pro návrh prostorového uspořádání patří zmapování majetkoprávních vztahů v území. Koncepce návrhu studie je projednána se zástupci obce.

(4) Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Územní studie rozpracovává koncepci ochrany a rozvoje urbanistických, architektonických a přírodních hodnot stanovenou Územním plánem Kořenov. Urbanistickou koncepcí jsou definovány podmínky pro hospodárné využití zastavitelných ploch v souladu s požadavky vyplývajícími z Územního plánu Kořenov. Ochrana nezastavitelných ploch v rámci řešeného území je zajištěna vymezením odpovídajícího rozsahu ploch veřejných prostranství.

F ŘEŠENÍ STUDIE

F.1 VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území je situováno v jihovýchodní části sídla Příchovice, které je jednou z deseti základních sídelních jednotek obce Kořenov, jejíž centrum se nachází cca 1,5 km severním směrem od řešeného území. Lokalita náleží do katastrálního území Příchovice u Kořenova. Obcí s pověřeným obecním úřadem i obcí s rozšířenou působností je Tanvald, okres Jablonec nad Nisou, kraj Liberecký.

F.2 CHARAKTERISTIKA A VAZBY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Lokalita o rozloze 9 837 m² je ohraničena ze severní strany cestou cykloturistického a turistického charakteru, z jižní strany silnicí II/290. Na západní straně navazuje na zastavěné území se stávajícími stavebními objekty a na východní straně přechází do volné krajiny. Terén je mírně svažitý směrem k zastavěnému území.

Území je součástí větší rozvojové koncepce obce - severně od řešeného území jsou Územním plánem Kořenov vymezeny zastavitelné plochy C-Z25, C-Z26 a C-Z27, které jsou v Územním plánu Kořenov též vymezeny jako plocha, v níž je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Řešení obou studií je vzájemně koordinováno.

V současné době jsou dotčené plochy využívány k zemědělským účelům - jedná se převážně o zatravněné louky. Území navazuje na stávající zástavbu a rozvíjí ji směrem na východ. Zástavba je typicky horského až podhorského charakteru. Je koncentrována především do údolí, směrem na svahy se zvětšuje plošná výměra pozemků a zástavba řídne. Pozemky často nejsou oploceny a zahrady volně přecházejí v louky.

F.3 NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE

Základním cílem urbanistické koncepce je vytvoření obytné zástavby vhodně zapojené do stávající struktury. Zástavba v řešeném území respektuje okrajový charakter zástavby v sídle Příchovice - místně typickou zástavbu venkovského rázu (podobně jako u zástavby volně navazující podél místní komunikace severně od řešené rozvojové plochy, lokalita je situována v podobné poloze vůči sídlu - v mírném svahu stoupajícím východně k vrchu Hvězda.

Řešení je dále determinováno limity zejména přírodního a technického charakteru.

Plochy bydlení:

V ploše řešeného území je navrženo pět stavebních pozemků pro výstavbu rodinných domů s plošnou výměrou od 1 450 m² do 2 680 m². Podrobný popis parcelace a stanovených regulačních prvků je uvedeno níže a znázorněno v grafické části územní studie.

Dopravní infrastruktura, veřejné prostory a zeleň:

V souladu s Územním plánem Kořenov je navržen veřejný prostor s komunikací trasovanou severojižním směrem, která propojuje komunikace na severní straně řešeného území a silnici II/290 a tím zajišťuje potřebnou dopravní obslužnost a prostupnost území. Tento veřejný prostor je navržen s parametry obousměrné komunikace s jedním pruhem pro pěší a vegetačním pásem.

Územní studie zároveň klade důraz na zachování a posílení významu veřejného prostoru cyklistické a turistické cesty směrem k horské chatě Hvězda - zejména vymezením vegetačních pásů po obou stranách této cesty sloužících především pro ochranu a doplnění stávajícího stromořadí. Stejně tak je územní studií stabilizováno stromořadí na jižní straně řešeného území lemující silnici II/290.

F.4 REGULAČNÍ PRVKY PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Regulační prvky vycházejí z podmínek plošného a prostorového uspořádání stanovených Územním plánem Kořenov. Územní studie plochy dále člení a stanovuje podrobné podmínky využití.

Návrh vymezení stavebních pozemků - parcelace:

Součástí řešení územní studie je návrh vymezení stavebních pozemků (parcelace), zajišťující přístup k jednotlivým parcelám po veřejných místních komunikacích (stávajících či navržených), napojení na stávající i navržené sítě technické infrastruktury a optimální rozlohu částí navržených stavebních pozemků (parcel) pro umístění objektů bydlení.

Parcelace zakreslená v situaci prostorového uspořádání představuje orientační řešení, úpravu vedení hranic v řádu jednotek metrů lze akceptovat.

označení parcely	plošná výměra
1	1 797 m²
2	1 454 m²
3	1 529 m²
4	1 569 m²
5	2 677 m²

Zastavitelná část pozemku, regulační čáry:

Územní studie vymezuje pro jednotlivé navržené stavební pozemky (parcely) zastavitelnou část pozemku (v grafické části znázorněna modrým diagonálním šrafováním) definovanou (ohraničenou) regulační čarou, která stanovuje:

- Minimální odstup staveb od hranice pozemku (v grafické části znázorněno modrou kontinuální čarou). Je to nepřekročitelná hranice možné zástavby pro hlavní objekt určený k bydlení i doplňkové objekty. **Výjimku představuje objekt garáže, který může být umístěn ve vzdálenosti 3,0 m od hranice pozemku s veřejným prostorem.**

Vzhledem k rozdílným parametrům, limitům využití území a dalším aspektům v území jsou pro jednotlivé parcely vymezeny jejich zastavitelné části na základě různých principů:

označení parcely	hranice parcely	způsob regulace
1	západní severní východní	minimální odstup staveb od hranice pozemku 5,0 m
	jižní	minimální odstup staveb od hranice pozemku 7,5 m s ohledem na OP silnice a charakter okolních zástavby
2	východní severní západní	minimální odstup staveb od hranice pozemku 5,0 m
	jižní	minimální odstup staveb je stanoven ve vzdálenosti 25,0 m od severní hranice pozemku s ohledem na ochranu jižní části parcely
3	východní severní západní	minimální odstup staveb od hranice pozemku 5,0 m
	jižní	minimální odstup staveb od hranice pozemku 7,5 m s ohledem na OP silnice
4	západní severní	minimální odstup staveb od hranice pozemku 5,0 m
	východní	minimální odstup staveb od hranice pozemku 15,0 m s ohledem na ochranu části parcely navazující na volnou krajinu před zastavěním
	jižní	minimální odstup staveb od hranice pozemku 7,5 m s ohledem na ochranu jižní části parcely
5	západní severní	minimální odstup staveb od hranice pozemku 5,0 m
	východní	minimální odstup staveb od hranice pozemku 15,0 m s ohledem na ochranu části parcely navazující na volnou krajinu před zastavěním
	jižní	minimální odstup staveb od hranice pozemku 20,0 m s ohledem na lesní pozemek

Maximální výška zástavby:

Hlavní objekt určený pro bydlení: max. 9 m
Doplňkové objekty: max. 4 m

Výška objektu je měřena od nejnižšího místa soklu po hřeben střechy měřené od úrovně původního (rostlého) terénu.

Podlažnost:

Maximální počet nadzemních podlaží: 1 + podkroví
Maximální počet podzemních podlaží: 1

Orientace domu na stavebním pozemku:

Na parcelách č. 2, 3, 4, 5 je navržena výhradně hřebenová orientace hlavního objektu určeného k bydlení s orientací hřebene střechy rovnoběžně s vrstevnicemi.

Na parcele č. 1 je navržena štítová orientace vzhledem ke komunikaci vedoucí k horské chatě Hvězda v případě realizace domu v severní polovině stavebního pozemku. V případě variantního umístění objektu v jižní polovině stavebního pozemku je navržena hřebenová orientace vzhledem k silnici II/290.

Orientace hřebenů střech hlavních objektů v rámci navržených stavebních pozemků je znázorněna v grafické části studie (Výkres č. 6 - Situace prostorového uspořádání). Možné jsou odchylky z důvodu vhodného oslunění do 15°.

Půdorysné tvary objektů:

Půdorysné tvary staveb nebudou výrazně členité, základní hmota domu obdélného půdorysu o poměru stran 1:2 - 2:3 (prodloužení půdorysu je možné). Možné modifikace půdorysu odvozené ze základních tvarů „L“ a „T“ v případě, že přístavby o půdorysné výměře do 50 m² budou hmotově a tvarově podřízeny hlavnímu traktu.

Maximální šířka štítové stěny hlavního traktu:

9 m.

Tvar střechy:

Jednoduchá rovnoramenná sedlová střecha bez valeb o sklonu 40 ° - 45 ° s hřebenem v podélné ose půdorysu.

Maximální půdorysná plocha nadzemních staveb (včetně doplňkových):

240 m^2.

Při největším možném využití navržené maximální půdorysné plochy se koeficient zastavěných ploch (poměr zastavěných ploch všech nadzemních staveb k výměře pozemku) navržených stavebních pozemků pohybuje v rozmezí 0,09 - 0,17. Územní plán Kořenov stanovuje maximální hodnotu tohoto koeficientu vyšší - 0,25.

Vzhledem k poloze řešeného území v okrajové části Příchovic územní studie zpřísňuje podmínky plošného uspořádání stanovením maximální půdorysné plochy nadzemních staveb (240 m^2), která je závazná pro všechny navržené stavební pozemky.

Maximální celková půdorysná plocha nadzemních staveb a zpevněných ploch:

420 m^2.

Při největším možném využití maximální celkové půdorysné plochy nadzemních staveb a zpevněných ploch se koeficient zeleně (poměr všech nezastavěných a nezpevněných ploch k výměře pozemku) navržených stavebních pozemků pohybuje v rozmezí 0,70 - 0,85. Územní plán Kořenov stanovuje minimální hodnotu tohoto koeficientu nižší - 0,6.

Vzhledem k poloze řešeného území v okrajové části Příchovic a s ohledem na odtokové poměry územní studie zpřísňuje podmínky plošného uspořádání stanovením maximální celkové půdorysné plochy nadzemních staveb a zpevněných ploch (420 m^2), která je závazná pro všechny navržené stavební pozemky.

Maximální počet doplňkových staveb:

1 doplňková stavba pro každý navrhovaný stavební pozemek (parcelu).

Doplňkové stavby budou umístěny v zastavitelné části stavebního pozemku a budou respektovat odstupy staveb od hranic pozemku stanovené regulační čarou.

Výjimku představuje objekt garáže, který může být umístěn ve vzdálenosti 3,0 m od hranice pozemku s veřejným prostorem.

Terénní úpravy:

Předpokládá se plynulé zapojení stavby do terénu s využitím podezdívky bez rovnání mírně svažitého terénu do ideální roviny.

Maximální výška opěrných konstrukcí:

1,0 m.

Oplocení:

Je preferována realizace zástavby bez oplocení s postupným přechodem do volné krajiny.

Oplocení zadních traktů zahrad parcel č. 4 a 5 s přechodem do volné krajiny se nepřipouští.

Oplocení ostatních částí pozemků je povoleno do maximální výšky 1,5 m v transparentním provedení nevytvářející optickou bariéru. Plně zděné konstrukce a podezdívky nejsou přípustné.

Ohraničení pozemků nízkou vzrostlou zelení (keřové pásy, volně rostoucí živý plot do výšky 1,5 m, farmářské oplocení do výšky 1,2 m) je možné s výjimkou zadních traktů zahrad parcel č. 4 a 5.

Charakter a konkrétní řešení případného oplocení bude v následujících stupních projektové dokumentace (zejména v dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí) řádně odůvodněno, zejména bude odůvodněno, že navržené oplocení není v rozporu s charakterem plochy a nenaruší hlavní využití plochy a je s ním slučitelné. To znamená, že v odůvodnění musí být prokázáno, že se jedná o doplňkové využití plochy s rozdílným způsobem využití smíšená obytná - rekreační (SR) ve smyslu vymezení tohoto pojmu v Územním plánu Kořenov.

Přístupy na pozemky:

Parcela č. 1: možný způsob - z jižní strany ze silnice II/290 i ze severní strany z místní komunikace (cesty), vždy za předpokladu nenarušení stávající vzrostlé zeleně (stromořadí)

Parcela č. 2: preferovaný způsob - z východní strany po realizaci navrhované místní komunikace (obytné ulice)
možný způsob - ze severní strany z místní komunikace (cesty), vždy za předpokladu nenarušení stávající vzrostlé zeleně (stromořadí)

Parcela č. 3: preferovaný způsob - z východní strany po realizaci navrhované místní komunikace (obytné ulice)
možný způsob - z jižní strany ze silnice II/290 za předpokladu nenarušení stávající vzrostlé zeleně (stromořadí)

Parcely č. 4 a 5: pouze ze západní strany po realizaci navrhované místní komunikace (obytné ulice)

F.5 LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

označení parcely	limity využití území
1	IV. zóna CHKO Jizerské hory, CHOPAV Jizerské hory, poddolované území, OP vodního zdroje II. stupně, OP silnice II. třídy
2	IV. zóna CHKO Jizerské hory, CHOPAV Jizerské hory, poddolované území, OP vodního zdroje II. stupně
3	IV. zóna CHKO Jizerské hory, CHOPAV Jizerské hory, poddolované území, OP vodního zdroje II. stupně, OP silnice II. třídy, OP PUPFL
4	III. zóna CHKO Jizerské hory, CHOPAV Jizerské hory, poddolované území, OP vodního zdroje II. stupně, OP PUPFL
5	III. zóna CHKO Jizerské hory, CHOPAV Jizerské hory, poddolované území, OP vodního zdroje II. stupně, OP silnice II. třídy, OP PUPFL

F.6 NÁVRH ŘEŠENÍ DOPRAVY, VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ A ZELENĚ

Základní dopravní kostra:

Dopravní napojení řešeného území je zajištěno ze stávající silnice II/290, na kterou je napojena nově navrhovaná místní komunikace v severojižním směru. Ta v severní části protíná místní komunikaci (cestu vedoucí k horské chatě Hvězda a k rozhledně Štěpánka) a dle koordinace s územní studii pro zastavitelné plochy C-Z25, C-Z26 a C-Z27 pokračuje dále na sever.

Navrhovaná komunikace má parametry obytné ulice, jedná se o obousměrnou komunikaci se dvěma jízdními pruhy o šířce 2 x 2,75 m, jedním zpevněným pruhem pro pěší o šířce 1,50 m na západní straně a s vegetačním pásem o šířce 1,50 m na východní straně. Povrchová úprava jízdních pruhů bude volena s ohledem na charakter ostatních místních komunikací v obci (nejčastěji živičný povrch). Pruh pro pěší je navržen bez výškové nivelety a bude proveden jako zpevněná plocha přírodního charakteru (mlatový povrch, žulová dlažba apod.), popř. ve shodném provedení jako jízdní pruhy).

Územní studie k realizaci místní komunikace výslovně vylučuje používání betonových prefabrikovaných prvků (zámková dlažba, obrubníky, palisády apod.).

Studií je navrženo základní prostorové uspořádání. Délky rozhledů, směrové oblouky, příčné a podélné sklony, výškové oblouky, 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:

Rezidentská odstavná a parkovací stání v rozsahu minimálně 1 stání pro 1 bytovou jednotku budou řešena jako součást stavby nebo jako provozně neoddělitelná část stavby, popř. na pozemku stavby - vždy v souladu s normovými hodnotami.
Hostinská parkovací stání lze realizovat v uličním profilu.

Hromadná doprava:

V blízkosti řešeného území se nachází autobusová zastávka „Kořenov, Příchovice, ZD“ umístěná na silnici II/290. Obec je obsloužena linkami s trasou Vysoké nad Jizerou - Paseky nad Jizerou - Příchovice - Kořenov - Desná - Tanvald.

Nejbližší vlaková zastávka se nachází ve vzdálenosti cca 3 km severně od Příchovic - mezi obcí Desná a Horním Kořenovem.

Pěší a cyklistická doprava:

Bezpečný pohyb pěších a cyklistů je umožněn v rámci profilů místních komunikací.

Cesta severně od řešeného území vedoucí k horské chatě Hvězda a k rozhledně Štěpánka je frekventovanou cyklistickou (č. 3018) i turistickou (zelená a modrá turistická značka) trasou.

Veřejná prostranství:

Struktura a rozsah veřejných prostranství odpovídá požadavkům stanoveným v Územním plánu Kořenov. Šířka navrženého uličního profilu s obousměrnou pozemní komunikací zpřístupňující pozemky rodinných domů je 8,5 m.

Stavební pozemky určené pro bydlení navržené územní studií mají plošnou výměru 0,90 ha. Není tedy nutno vymezovat v rámci řešení územní studie samostatnou plochu veřejného prostranství ve smyslu ustanovení § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

Zeleň:

K výsadbám ve veřejném prostoru je vhodné využít druhově původních dřevin. Pro další výsadbu je vhodné využít listnatých, příp. ovocných dřevin.

Při realizaci zástavby či místní komunikace je třeba zohlednit stávající stromořadí lemující severní a jižní stranu řešeného území, stromořadí u severní strany je vhodné doplňovat výsadbou nových stromů. Obě stromořadí jsou schematicky zakreslena v situaci prostorového uspořádání, neznázorňují však skutečné rozmístění stávajících stromů - při výstavbě je třeba respektovat a zohlednit konkrétní podmínky v území.

Občanské vybavení:

Občanské vybavení Příchovic je omezené, odpovídá charakteru a velikosti sídla. Do značné míry je občanská vybavenost v obci odvozena od svého rekreačního významu (ubytovací a stravovací zařízení, muzeum, rozhledna a lyžařské vleky).

Nové objekty využívané pro účely občanského vybavení nejsou územní studií navrhovány.

F.7 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Zásobování pitnou vodou:

V Příchovicích je vybudován vodovod pro veřejnou potřebu, vedený zejména v profilech silnic II/290, III/ 29052 a III/29053 a místních komunikací. Potřebné množství vody pro zastavitelné plochy navržené Územním plánem Kořenov je možné ze stávajících zdrojů zajistit včetně vody pro požární účely.

Na stávající vodovod bude v místě návsi napojena nová větev vodovodního řadu vedená částečně pod místní komunikací vedoucí k horské chatě Hvězda, následně odbočující na parc. č. 257/2, 257/5, 257/8 a dále k navrhovaným objektům. Vodovodní řad je dále navržen v profilu navrhované místní komunikace, odkud budou realizovány odbočky k jednotlivým objektům. Severním směrem je řešení koordinováno s územní studií pro zastavitelné plochy C-Z25, C-Z26 a C-Z27, kde zásobuje další navrhované objekty a zároveň je zajištěno zokruhování vodovodního řadu.

Vodovodní řady jsou zakresleny v podrobnosti podkladů získaných od správce sítě a od zástupců obce. Zakreslení navržených řadů je orientační, upřesnění polohy bude navrženo v dalším stupni projektové dokumentace stejně jako přípojky, které souvisí s umístěním staveb v rámci konkrétních záměrů.

Bilanční výpočty (s ohledem na efektivní využití systémů technické infrastruktury jsou bilanční výpočty souhrnně vyhodnoceny pro zastavitelné plochy C-Z29, C-Z30 řešené touto studií i pro zastavitelné plochy C-Z25 a C-Z27 severně od řešeného území, protože navrhované objekty budou napojeny na stejný vodovodní řad a je účelné uvažovat komplexní řešení):

Počet RD 17

Počet obyvatel 60

Průměrná denní potřeba vody Q_p:

Q_p = 60 obyv. x 150 $^{l}/_{obyv.den}$ = 9,00 $^{m3}/_{den}$ = **0,10 $^{l}/_{s}$**

Maximální denní potřeba vody Q_m:

Q_m = 9,00 $^{m3}/_{den}$ x 1,5 = 13,5 $^{m3}/_{den}$ = **0,16 $^{l}/_{s}$**

Maximální hodinová potřeba vody Q_h:

Q_m = 0,16 $^{l}/_{s}$ x 1,8 = **0,29 $^{l}/_{s}$**

Roční potřeba vody Q_r:

Q_r = 9,00 $^{m3}/_{den}$ x 365 = **3 285 m³**

Veřejný vodovod je využit pro zásobování požární vodou. Návrh vnějších odběrných míst bude respektovat požadavky ČSN 73 0873 Požární bezpečnost staveb - Zásobování požární vodou a bude navržen a posouzen požárně bezpečnostním řešením v dalším stupni projektové dokumentace.

Ochranná pásma:

Údaje o ochranných pásmech dle zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (zákon o vodovodech a kanalizacích):

§23, odst. 3

Ochranná pásma jsou vymezena vodorovnou vzdáleností od vnějšího líce stěny potrubí nebo kanalizační stoky na každou stranu

- u vodovodních řadů do průměru 500 mm včetně: 1,5 m
- u vodovodních řadů nad průměr 500 mm: 2,5 m
- u vodovodních řadů o průměru nad 200 mm, jejichž dno je uloženo v hloubce větší než 2,5 m pod upraveným povrchem, se výše uvedené vzdálenosti od vnějšího líce zvyšují o 1,0 m

Kanalizace:

Kanalizace splašková:

Stávající kanalizační řad vedoucí pod silnicí II/290 a vyústěný na ČOV Příchovice bude využit k napojení splaškové kanalizace navrhovaných objektů. Na stávající kanalizaci bude v místě návsi napojena nová kanalizační větev vedená částečně pod místní komunikací vedoucí k horské chatě Hvězda, následně odbočující na parc. č. 257/2, 257/5, 257/8 a dále k navrhovaným objektům. Kanalizační řad je dále navržen v profilu navrhované místní komunikace, odkud budou realizovány odbočky k jednotlivým objektům. Severním směrem je řešení koordinováno s územní studií pro zastavitelné plochy C-Z25, C-Z26 a C-Z27, kde bude zajištěn odvod splaškových vod z dalších navrhovaných objektů.

Kanalizační řady jsou zakresleny v podrobnosti podkladů získaných od správce sítě a zástupců obce. Zakreslení navržených řadů je orientační, upřesnění polohy bude navrženo v dalším stupni projektové dokumentace stejně jako přípojky, které souvisí s umístěním staveb v rámci konkrétních záměrů.

Bilanční výpočty (s ohledem na efektivní využití systémů technické infrastruktury jsou bilanční výpočty souhrnně vyhodnoceny pro zastavitelné plochy C-Z29, C-Z30 řešené touto studií i pro zastavitelné plochy C-Z25 a C-Z27 severně od řešeného území, protože navrhované objekty budou napojeny na stejnou kanalizační stoku a je účelné uvažovat komplexní řešení):

Průměrný průtok splaškových vod Q_s:

Q_s = 0,95 x 0,10 $^{l}/_{s}$ = **0,095 $^{l}/_{s}$**

Maximální průtok splaškových vod $Q_{s,max}$:

$Q_{s,max}$ = 0,095 $^{m3}/_{den}$ x 6,5 = **0,62 $^{l}/_{s}$**

Kanalizace dešťová:

Srážkové vody budou v maximální možné míře zadržovány na pozemcích. U navržených stavebních pozemků budou dešťové vody vsakovány na vlastních pozemcích.

Dešťové vody ze zpevněných ploch veřejných prostranství budou odváděny díky přiměřenému příčnému vyspádování navržené místní komunikace do vegetačních pásů s vhodným zasakovacím systémem a dále do strouhy lemující silnici II/290.

Ochranná pásma:

Údaje o ochranných pásmech dle zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (zákon o vodovodech a kanalizacích):

§23, odst. 3

Ochranná pásma jsou vymezena vodorovnou vzdáleností od vnějšího líce stěny potrubí nebo kanalizační stoky na každou stranu

- u kanalizačních stok do průměru 500 mm včetně: 1,5 m
- u kanalizačních stok nad průměr 500 mm: 2,5 m
- u kanalizačních stok o průměru nad 200 mm, jejichž dno je uloženo v hloubce větší než 2,5 m pod upraveným povrchem, se výše uvedené vzdálenosti od vnějšího líce zvyšují o 1,0 m

Zásobování elektrickou energií:

Zásobování elektrickou energií řešeného území bude zajištěno rozvody NN s napojením v koncových bodech stávajícího vedení.

Bilanční výpočty (s ohledem na efektivní využití systémů technické infrastruktury jsou bilanční výpočty souhrnně vyhodnoceny pro zastavitelné plochy C-Z29, C-Z30 řešené touto studií i pro zastavitelné plochy C-Z25 a C-Z27 severně od řešeného území, protože navrhované objekty budou napojeny na stejné rozvody elektrické energie a je účelné uvažovat komplexní řešení):

Počet RD 17

Potřeba elektrické energie navrhované zástavby P (lokalita není plynofikována, proto je uvažováno s předpokladem elektrického vytápění u většiny objektů):

P = 17 RD x (6 + 4/17$^{1/2}$) = **118 kW**

Kabelové rozvody budou realizovány v profilu místních komunikací. Přesné umístění vedení a napojovací body budou navrženy v dalších stupních projektové dokumentace. Příkon bude zajištěn ze stávající trafostanice severovýchodně od řešeného území, v případě potřeby bude realizována nová trafostanice. Před zahájením výstavby nebo terénních úprav musí být přesné umístění energetické sítě polohově a výškově zaměřeno a vytyčeno.

Ochranná pásma:

Údaje o ochranných pásmech dle zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů:

§46, odst. 3

Ochranné pásmo nadzemního vedení je souvislý prostor vymezený svislými rovinami vedenými po obou stranách vedení ve vodorovné vzdálenosti měřené kolmo na vedení, která činí od krajního vodiče na obě jeho strany

- u napětí nad 1 kV do 35 kV včetně
  - pro vodiče bez izolace: 7 m
  - pro vodiče s izolací základní: 2 m
  - pro závěsná kabelová vedení: 1 m

- u napětí nad 35 kV do 110 kV včetně
  - pro vodiče bez izolace: 12 m
  - pro vodiče s izolací základní: 5 m
- u napětí nad 110 kV do 220 kV včetně: 15 m
- u napětí nad 220 kV do 400 kV včetně: 20 m
- u napětí nad 400 kV: 30 m
- u závěsného kabelového vedení 110 kV: 2 m
- u zařízení vlastní telekomunikační sítě držitele licence: 1 m

§46, odst. 5

Ochranné pásmo podzemního vedení elektrizační soustavy do napětí 110 kV a vedení řídící a zabezpečovací techniky činí 1 m po obou stranách krajního kabelu; u podzemního vedení o napětí nad 110 kV činí 3 m po obou stranách krajního kabelu.

§46, odst. 6

Ochranné pásmo elektrické stanice je vymezeno svislými rovinami vedenými ve vodorovné vzdálenosti

- u venkovních elektrických stanic a dále stanic s napětím větším než 52 kV v budovách: 20 m od oplocení nebo od vnějšího líce obvodového zdiva
- u stožárových elektrických stanic a věžových stanic s venkovním přívodem s převodem napětí z úrovně nad 1 kV a menší než 52 kV na úroveň nízkého napětí: 7 m od vnější hrany půdorysu stanice ve všech směrech
- u kompaktních zděných elektrických stanic s převodem napětí z úrovně 1 kV a menší než 52 kV na úroveň nízkého napětí: 2 m od vnějšího pláště stanice ve všech směrech
- u vestavěných elektrických stanic: 1 m od obestavění

Veřejné osvětlení:

V území je možno realizovat veřejné osvětlení v souladu s platnými právními předpisy. Rozvody a stožáry veřejného osvětlení budou realizovány v plochách veřejných prostranství. Vedení bude řešeno v trase návrhu elektrického vedení.

Nakládání s odpady:

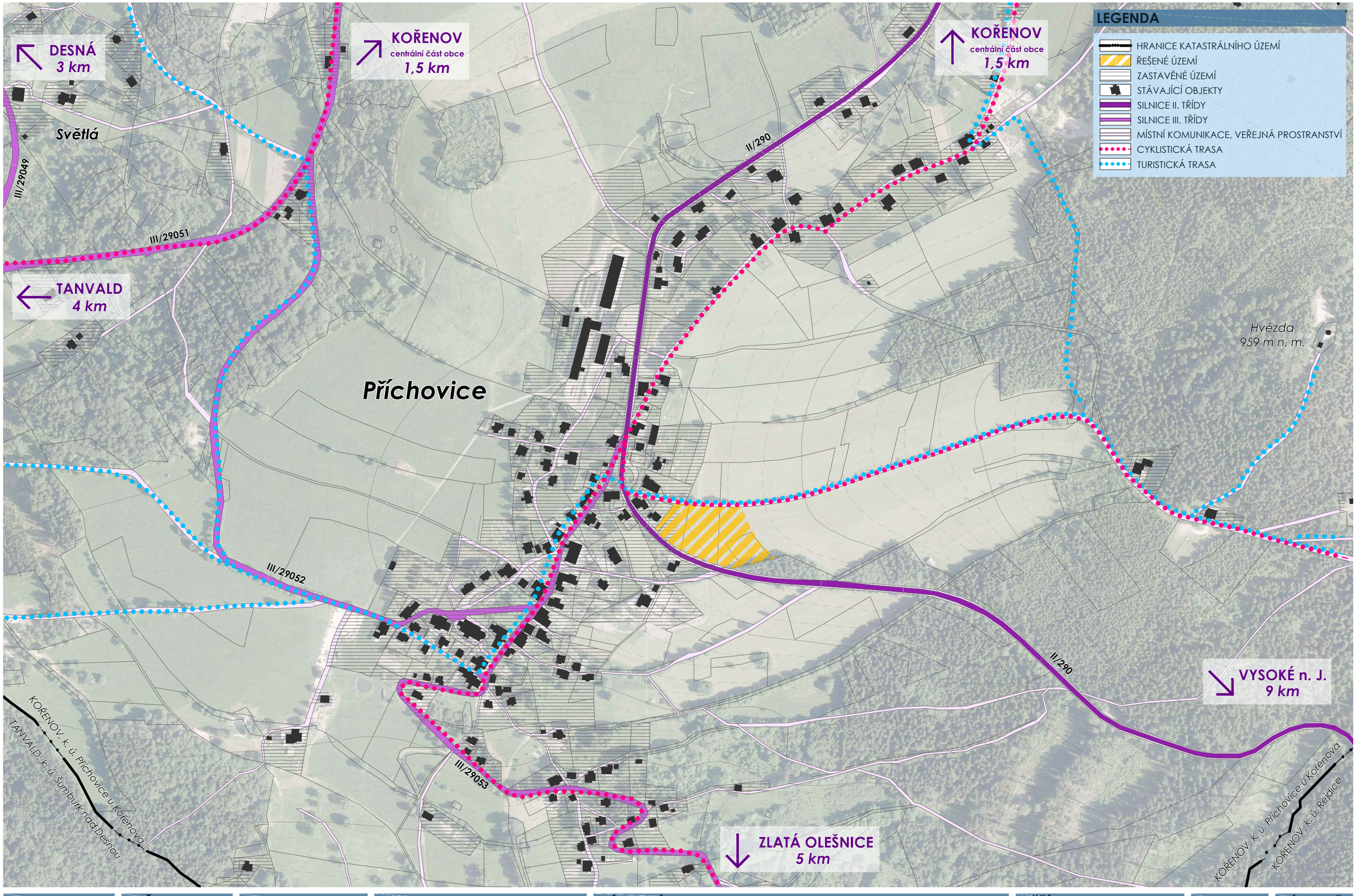
Pro separovaný odpad vyprodukovaný v řešeném území budou využity stávající nádoby (stanoviště před konzumem, parkoviště, Motorest). Prostor pro umístění nádob na komunální odpad bude vymezen na vlastních pozemcích pro výstavbu rodinných domů.

F.8 NÁVRH ETAPIZACE

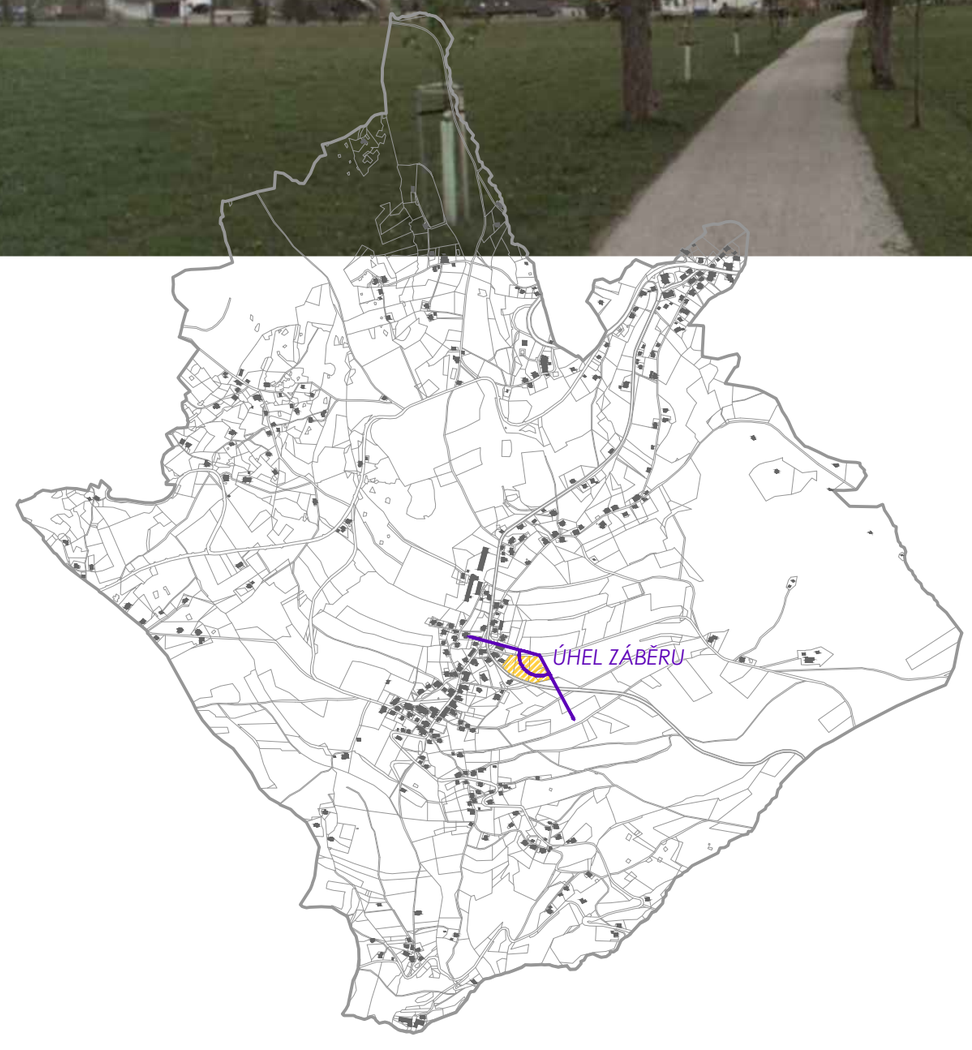
V souladu s Územním plánem Kořenov je řešením územní studie upřesněna etapizace pro řešené území takto:

- I. etapa je řešena v návaznosti na stávající místní komunikace a je realizovatelná bez nároků na novou dopravní infrastrukturu.
- Realizace staveb a zařízení (s výjimkou staveb a zařízení dopravní a technické infrastruktury), tj. objektů rodinných domů, ve II. etapě, tj. v zastavitelné ploše s rozdílným způsobem využití C-Z30, je možná až po zastavění (resp. vydání územních rozhodnutí či stavebních povolení) na 60% ploch, zařazených do první etapy.

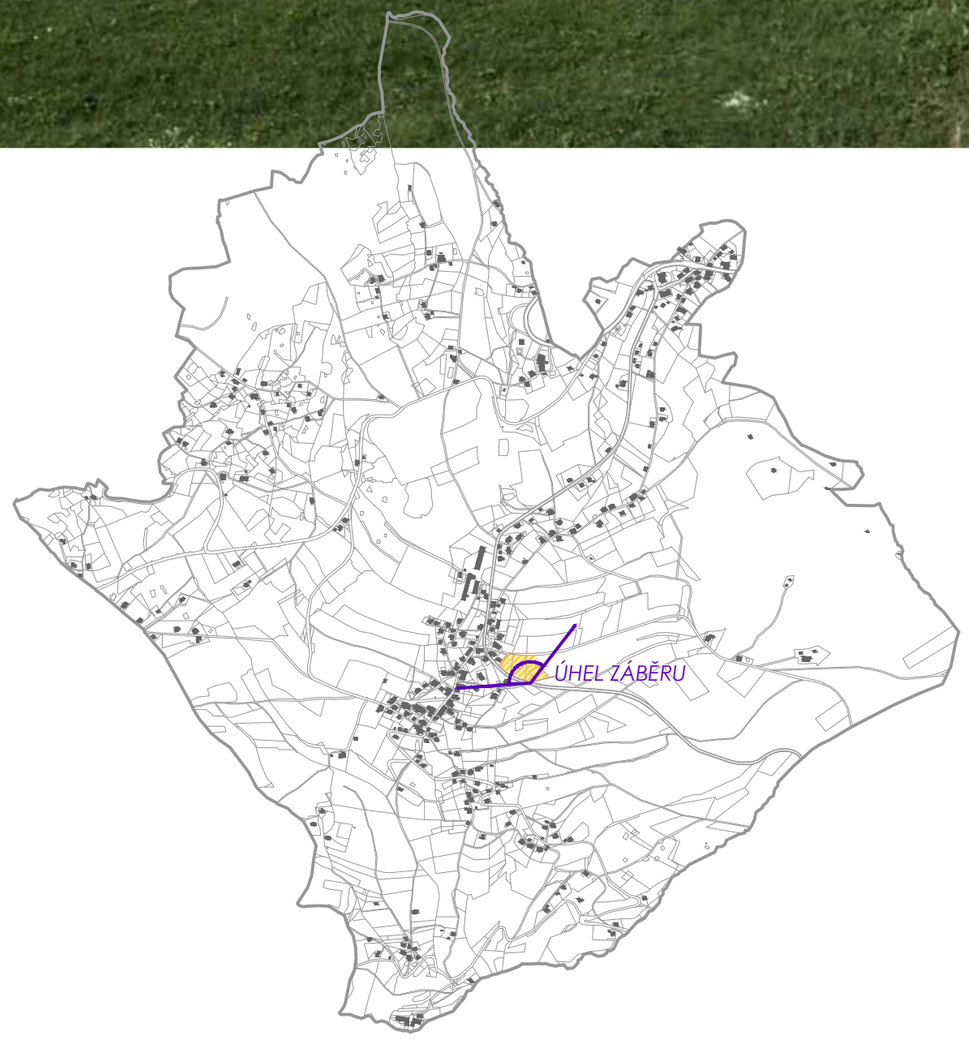
II. GRAFICKÁ ČÁST



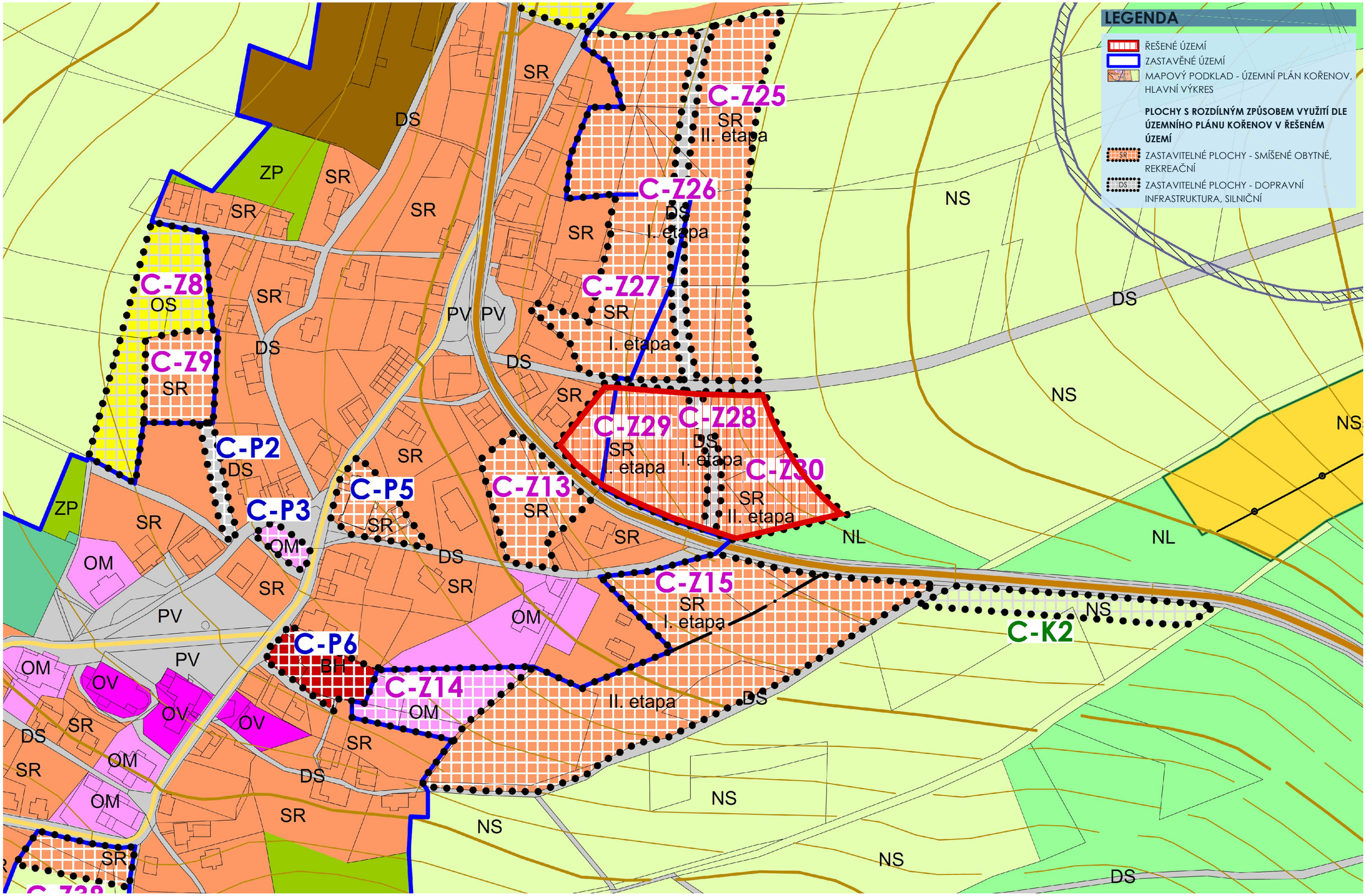
OBJEDNATEL	POŘIZOVATEL	ZHOTOVITEL	PROJEKT	NÁZEV VÝKRESU	MĚŘÍTKO	S	VÝKRES Č.
Obec Kořenov *Kořenov 480* *468 49 Kořenov*	***Obecní úřad Kořenov*** *Kořenov 480* *468 49 Kořenov*	***ŽALUDA, projektová kancelář*** *Železná 493/20* *110 00 Praha 1 - Staré Město* *IČO: 735 80 872*	***ÚZEMNÍ STUDIE PŘÍCHOVICE*** *zastavitelné plochy C-Z28, C-Z29, C-Z30*	***SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ***	0 20 40 60 80 100 150 200 1:5000 m		**01**



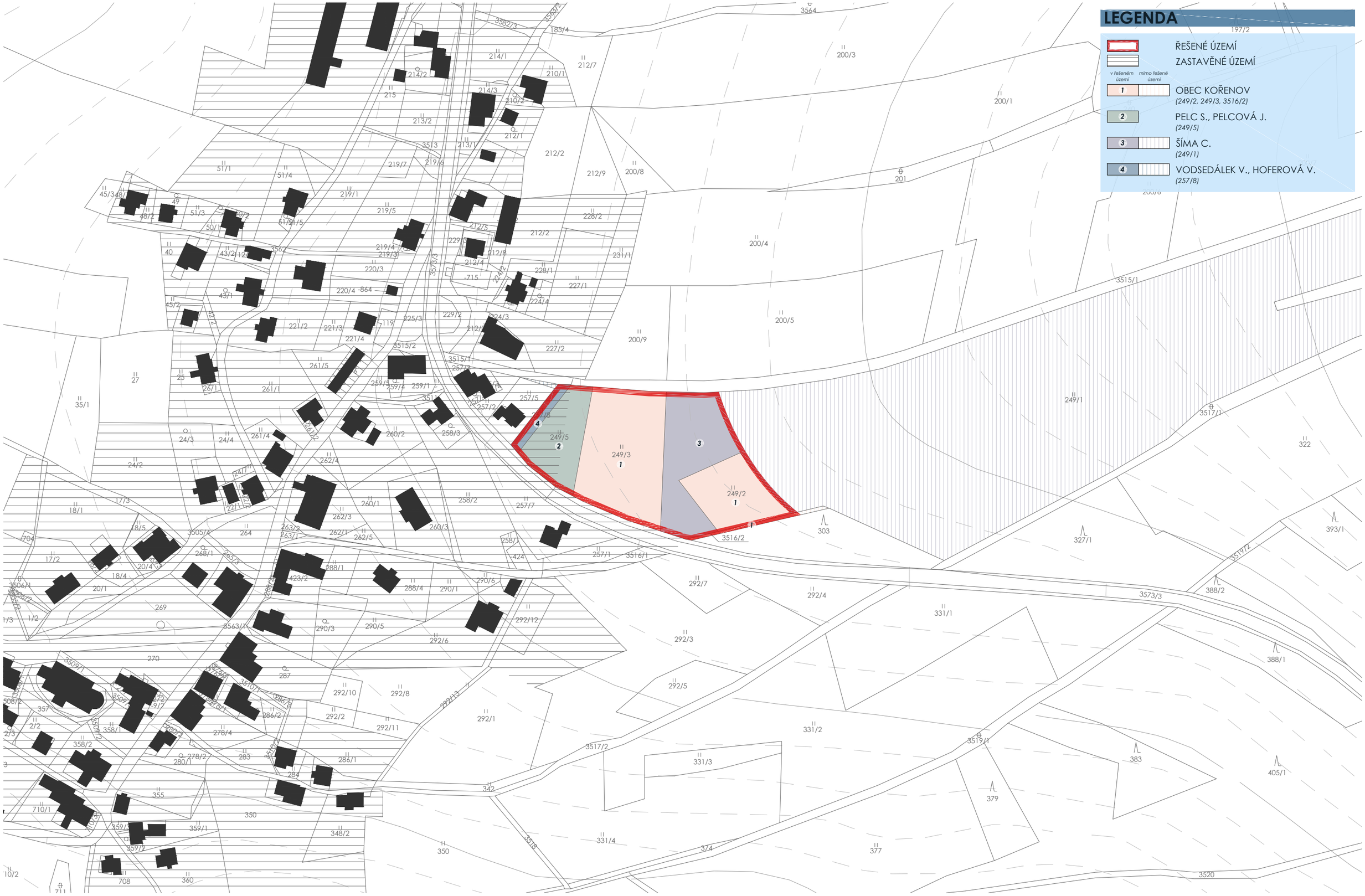
OBJEDNATEL	POŘIZOVATEL	ZHOTOVITEL	PROJEKT	NÁZEV VÝKRESU	VÝKRES Č.
Obec Kořenov *Kořenov 480* *468 49 Kořenov*	***Obecní úřad Kořenov*** *Kořenov 480* *468 49 Kořenov*	***ŽALUDA, projektová kancelář*** *Železná 493/20* *110 00 Praha 1 - Staré Město* *IČO: 735 80 872*	***ÚZEMNÍ STUDIE PŘÍCHOVICE*** *zastavitelné plochy C-Z28, C-Z29, C-Z30*	***FOTOGRAFIE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ - SEVER***	**02**



OBJEDNATEL	POŘIZOVATEL	ZHOTOVITEL	PROJEKT	NÁZEV VÝKRESU	VÝKRES Č.
Obec Kořenov *Kořenov 480* *468 49 Kořenov*	***Obecní úřad Kořenov*** *Kořenov 480* *468 49 Kořenov*	***ŽALUDA, projektová kancelář*** *Železná 493/20* *110 00 Praha 1 - Staré Město* *IČO: 735 80 872*	***ÚZEMNÍ STUDIE PŘÍCHOVICE*** *zastavitelné plochy C-Z28, C-Z29, C-Z30*	***FOTOGRAFIE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ - JIH***	**03**



OBJEDNATEL	POŘIZOVATEL	ZHOTOVITEL	PROJEKT	NÁZEV VÝKRESU	MĚŘÍTKO	S	VÝKRES Č.
Obec Kořenov Kořenov 480 468 49 Kořenov	**Obecní úřad Kořenov** Kořenov 480 468 49 Kořenov	**ŽALUDA, projektová kancelář** Železná 493/20 110 00 Praha 1 - Staré Město IČO: 735 80 872	**ÚZEMNÍ STUDIE PŘÍCHOVICE** zastavitelné plochy C-Z28, C-Z29, C-Z30	**VÝŘEZ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ V ÚZEMNÍM PLÁNU KOŘENOV**	0 10 20 30 40 50 75 100 1:2000 m		**04**



OBJEDNATEL	POŘIZOVATEL	ZHOTOVITEL	PROJEKT	NÁZEV VÝKRESU	MĚŘÍTKO	S	VÝKRES Č.
Obec Kořenov *Kořenov 480* *468 49 Kořenov*	***Obecní úřad Kořenov*** *Kořenov 480* *468 49 Kořenov*	***ŽALUDA, projektová kancelář*** *Železná 493/20* *110 00 Praha 1 - Staré Město* *IČO: 735 80 872*	***ÚZEMNÍ STUDIE PŘÍCHOVICE*** *zastavitelné plochy C-Z28, C-Z29, C-Z30*	***MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ***	0 10 20 30 40 50 75 100 1:2000 m		05

LEGENDA

- ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
- HRANICE KN
- STÁVAJÍCÍ OBJEKTY
- NAVRHOVANÁ PARCELACE
- ORIENTAČNÍ UMÍSTĚNÍ NOVÝCH OBJEKTŮ
- MINIMÁLNÍ ODSTUP STAVEB OD HRANICE POZEMKU
- ZASTAVITELNÁ ČÁST STAVEBNÍHO POZEMKU
- ORIENTACE HŘEBENE HLAVNÍHO OBJEKTU
- OBOUSMĚRNÁ KOMUNIKACE
- ZPEVNĚNÝ PRUH PRO PĚŠÍ BEZ ZVÝŠENÉ NIVELACE
- VEGETAČNÍ PÁS VE VEŘEJNÉM PROSTORU
- VEDLEJŠÍ KOMUNIKACE - SMĚR HVĚZDA
- STÁVAJÍCÍ STROMOŘADÍ

VÝMĚRY NAVRHOVANÝCH PARCEL

1	1 797 m²
2	1 454 m²
3	1 529 m²
4	1 569 m²
5	2 677 m²

BILANČNÍ POMĚRY

PLOCHA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	**9 837 m²**
PLOCHA STAVEBNÍCH POZEMKŮ	9 026 m²
PLOCHA VEŘEJNÉHO PROSTORU CELKEM	811 m²
- Z TOHO KOMUNIKACE A ZPEV. PLOCHY	604 m²
- Z TOHO ZELEŇ	207 m²

OBJEDNATEL

Obec Kořenov
Kořenov 480

468 49 Kořenov

POŘIZOVATEL

Obecní úřad Kořenov
Kořenov 480

468 49 Kořenov

ZHOTOVITEL

ŽALUDA, projektová kancelář
Železná 493/20

110 00 Praha 1 - Staré Město
IČO: 735 80 872

PROJEKT

ÚZEMNÍ STUDIE PŘÍCHOVICE
zastavitelné plochy C-Z28, C-Z29, C-Z30

NÁZEV VÝKRESU

HLAVNÍ VÝKRES - SITUACE PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

MĚŘÍTKO

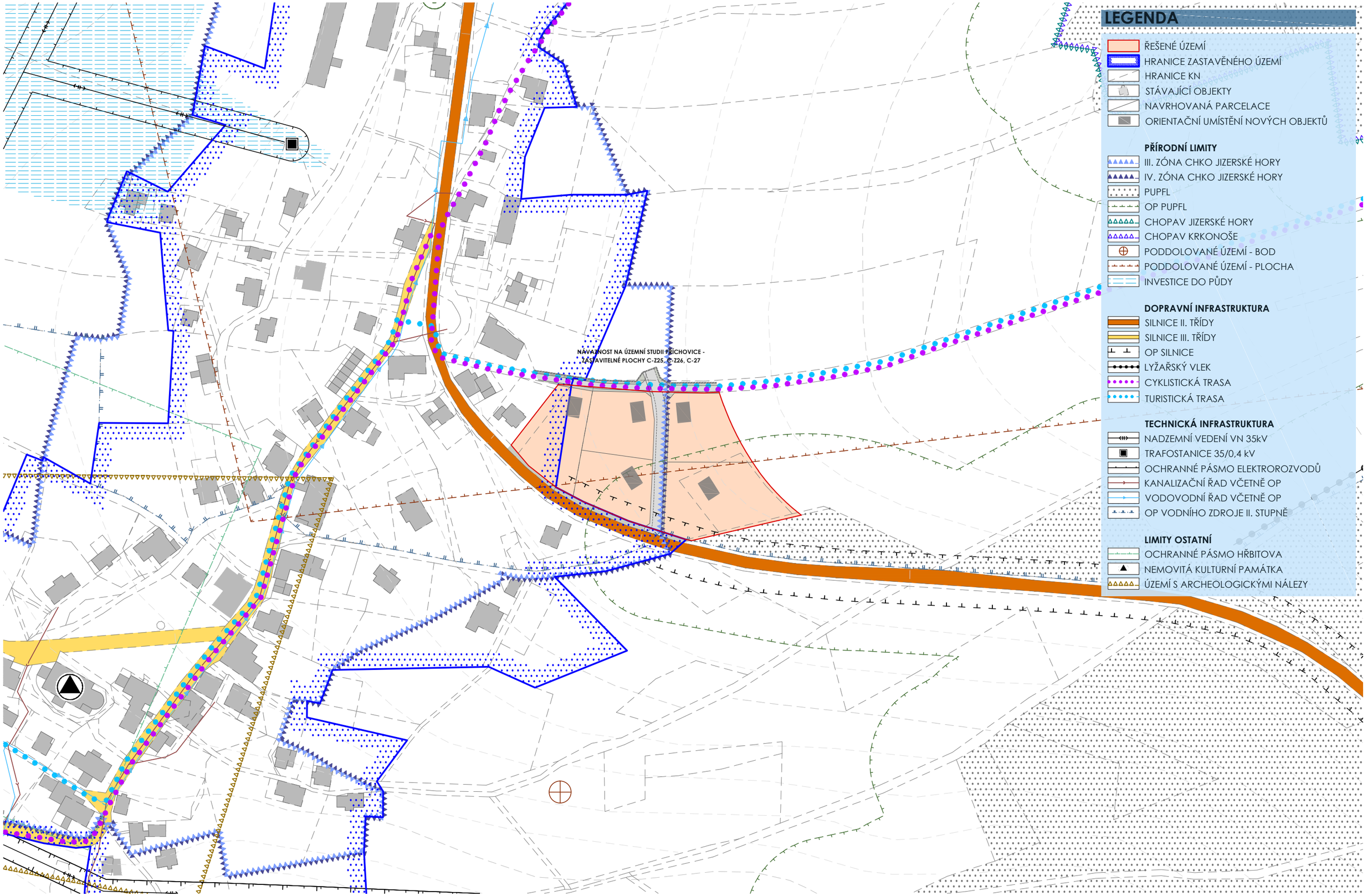
0 10 20 30 40 **50** 75 **100** m

1:2000

S

VÝKRES Č.

06



LEGENDA

- ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
- HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
- HRANICE KN
- STÁVAJÍCÍ OBJEKTY
- NAVRHOVANÁ PARCELACE
- ORIENTAČNÍ UMÍSTĚNÍ NOVÝCH OBJEKTŮ

PŘÍRODNÍ LIMITY

- III. ZÓNA CHKO JIZERSKÉ HORY
- IV. ZÓNA CHKO JIZERSKÉ HORY
- PUPFL
- OP PUPFL
- CHOPAV JIZERSKÉ HORY
- CHOPAV KRKONOŠE
- PODDOLOVANÉ ÚZEMÍ - BOD
- PODDOLOVANÉ ÚZEMÍ - PLOCHA
- INVESTICE DO PŮDY

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

- SILNICE II. TŘÍDY
- SILNICE III. TŘÍDY
- OP SILNICE
- LYŽAŘSKÝ VLEK
- CYKLISTICKÁ TRASA
- TURISTICKÁ TRASA

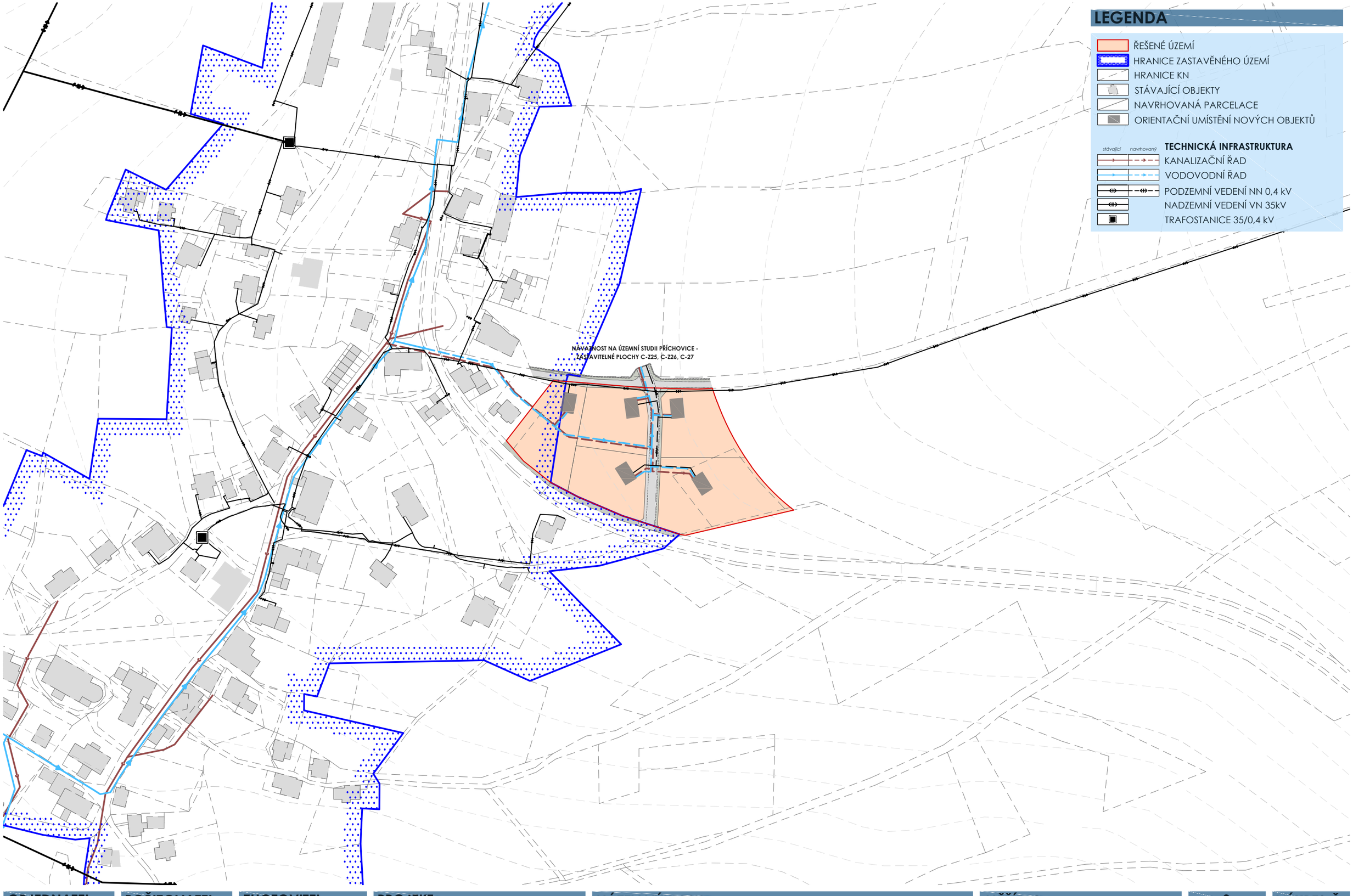
TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

- NADZEMNÍ VEDENÍ VN 35kV
- TRAFOSTANICE 35/0,4 kV
- OCHRANNÉ PÁSMO ELEKTROROZVODŮ
- KANALIZAČNÍ ŘAD VČETNĚ OP
- VODOVODNÍ ŘAD VČETNĚ OP
- OP VODNÍHO ZDROJE II. STUPNĚ

LIMITY OSTATNÍ

- OCHRANNÉ PÁSMO HŘBITOVA
- NEMOVITÁ KULTURNÍ PAMÁTKA
- ÚZEMÍ S ARCHEOLOGICKÝMI NÁLEZY

OBJEDNATEL	POŘIZOVATEL	ZHOTOVITEL	PROJEKT	NÁZEV VÝKRESU	MĚŘÍTKO	S	VÝKRES Č.
Obec Kořenov *Kořenov 480* *468 49 Kořenov*	***Obecní úřad Kořenov*** *Kořenov 480* *468 49 Kořenov*	***ŽALUDA, projektová kancelář*** *Železná 493/20* *110 00 Praha 1 - Staré Město* *IČO: 735 80 872*	***ÚZEMNÍ STUDIE PŘÍCHOVICE*** *zastavitelné plochy C-Z28, C-Z29, C-Z30*	***LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ***	0 10 20 30 40 50 75 100 1:2000 m		**07**



LEGENDA

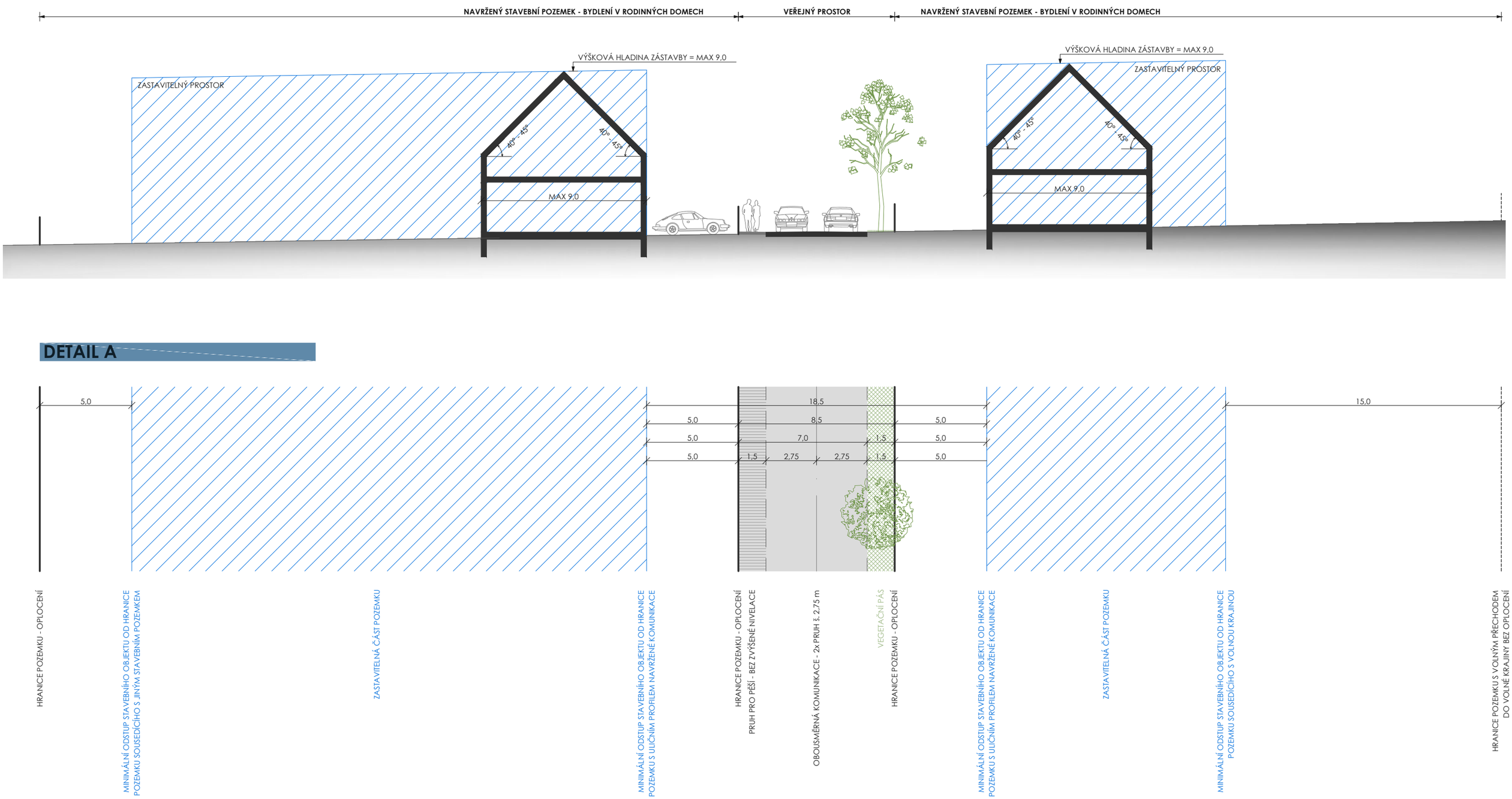
- ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
- HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
- HRANICE KN
- STÁVAJÍCÍ OBJEKTY
- NAVRHOVANÁ PARCELACE
- ORIENTAČNÍ UMÍSTĚNÍ NOVÝCH OBJEKTŮ

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

stávající	navrhovaný	
		KANALIZAČNÍ ŘAD
		VODOVODNÍ ŘAD
		PODZEMNÍ VEDENÍ NN 0,4 kV
		NADZEMNÍ VEDENÍ VN 35kV
		TRAFOSTANICE 35/0,4 kV

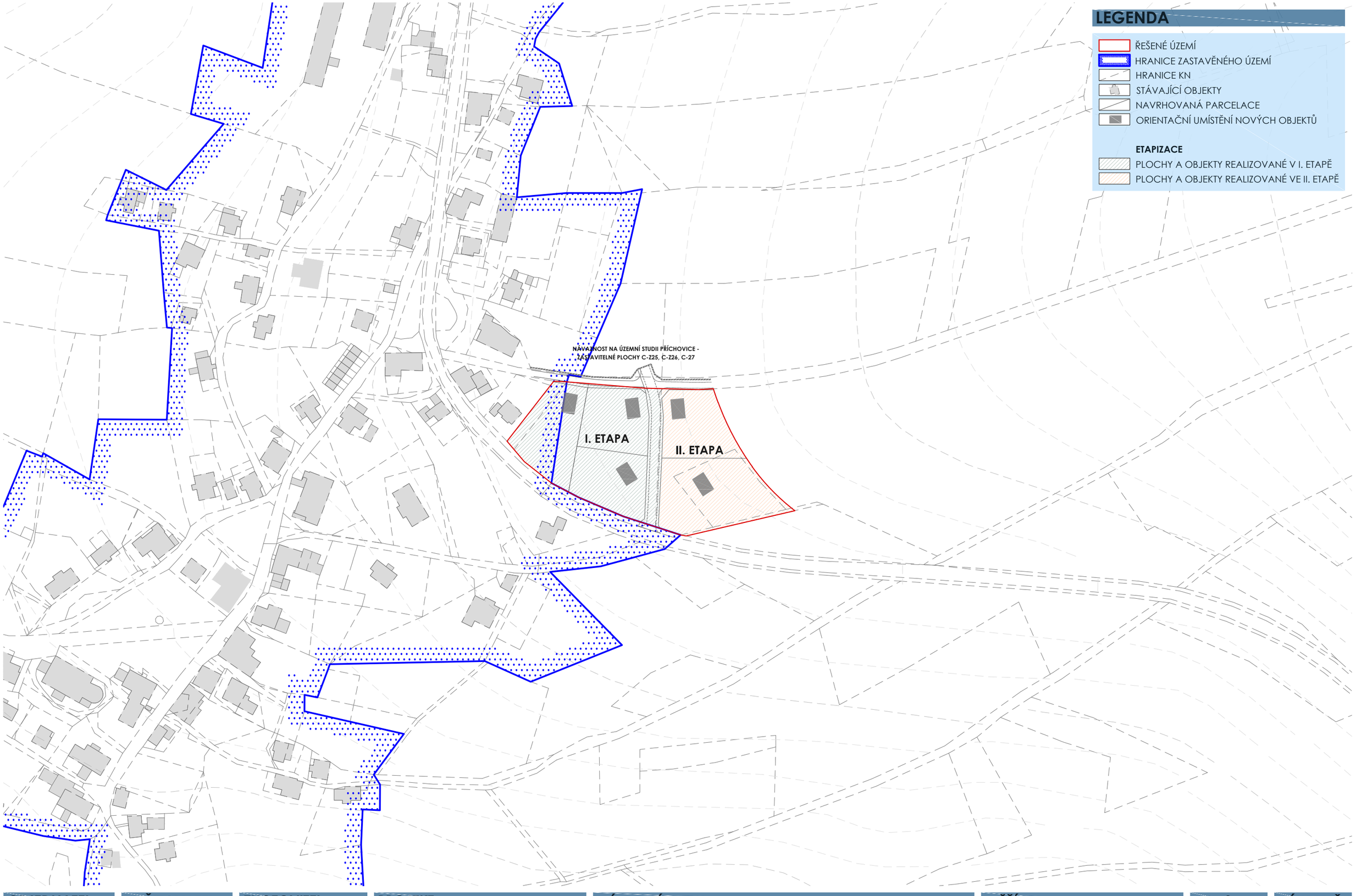
OBJEDNATEL	POŘIZOVATEL	ZHOTOVITEL	PROJEKT	NÁZEV VÝKRESU	MĚŘÍTKO	S	VÝKRES Č.
Obec Kořenov *Kořenov 480* *468 49 Kořenov*	***Obecní úřad Kořenov*** *Kořenov 480* *468 49 Kořenov*	***ŽALUDA, projektová kancelář*** *Železná 493/20* *110 00 Praha 1 - Staré Město* *IČO: 735 80 872*	***ÚZEMNÍ STUDIE PŘÍCHOVICE*** *zastavitelné plochy C-Z28, C-Z29, C-Z30*	***ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY***	0 10 20 30 40 50 75 100 1:2000 m		08

ŘEZ A-A'



DETAIL A

OBJEDNATEL	POŘIZOVATEL	ZHOTOVITEL	PROJEKT	NÁZEV VÝKRESU	MĚŘÍTKO	VÝKRES Č.
Obec Kořenov *Kořenov 480* *468 49 Kořenov*	***Obecní úřad Kořenov*** *Kořenov 480* *468 49 Kořenov*	***ŽALUDA, projektová kancelář*** *Železná 493/20* *110 00 Praha 1 - Staré Město* *IČO: 735 80 872*	***ÚZEMNÍ STUDIE PŘÍCHOVICE*** *zastavitelné plochy C-Z28, C-Z29, C-Z30*	***PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VEŘEJNÉHO PROSTORU***	0 1 2 3 4 **5** 7,5 10 **1:200** **m**	**09**



LEGENDA

- ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
- HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
- HRANICE KN
- STÁVAJÍCÍ OBJEKTY
- NAVRHOVANÁ PARCELACE
- ORIENTAČNÍ UMÍSTĚNÍ NOVÝCH OBJEKTŮ

ETAPIZACE

- PLOCHY A OBJEKTY REALIZOVANÉ V I. ETAPĚ
- PLOCHY A OBJEKTY REALIZOVANÉ VE II. ETAPĚ

OBJEDNATEL	POŘIZOVATEL	ZHOTOVITEL	PROJEKT	NÁZEV VÝKRESU	MĚŘÍTKO	S	VÝKRES Č.
Obec Kořenov *Kořenov 480* *468 49 Kořenov*	***Obecní úřad Kořenov*** *Kořenov 480* *468 49 Kořenov*	***ŽALUDA, projektová kancelář*** *Železná 493/20* *110 00 Praha 1 - Staré Město* *IČO: 735 80 872*	***ÚZEMNÍ STUDIE PŘÍCHOVICE*** *zastavitelné plochy C-Z28, C-Z29, C-Z30*	***NÁVRH ETAPIZACE***	0 10 20 30 40 50 75 100 1:2000 m		**10**

CHARAKTER ZÁSTAVBY V OKRAJOVÝCH ČÁSTECH PŘÍCHOVIC

DOPORUČENÝ TYP NOVÉ ZÁSTAVBY - TRADIČNÍ ARCHITEKTURA

DOPORUČENÝ TYP NOVÉ ZÁSTAVBY - MODERNÍ ARCHITEKTURA

OBJEDNATEL

Obec Kořenov
Kořenov 480

468 49 Kořenov

POŘIZOVATEL

Obecní úřad Kořenov
Kořenov 480

468 49 Kořenov

ZHOTOVITEL

ŽALUDA, projektová kancelář
Železná 493/20

110 00 Praha 1 - Staré Město
IČO: 735 80 872

PROJEKT

ÚZEMNÍ STUDIE PŘÍCHOVICE
zastavitelné plochy C-Z28, C-Z29, C-Z30

NÁZEV VÝKRESU

UKÁZKY CHARAKTERU ZÁSTAVBY V OKRAJOVÝCH ČÁSTECH PŘÍCHOVIC, UKÁZKY DOPORUČENÉHO TYPU NOVÉ ZÁSTAVBY

VÝKRES Č.

11

III. PŘÍLOHA

Územní studie Příchovice, zastavitelné plochy C-Z28, C-Z29, C-Z30

schválení možnosti využití územní studie

jako podkladu pro rozhodování v území podle § 25 ve spojení s § 30 odst. 4 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Obecní úřad Kořenov, na základě smlouvy s osobou, splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti podle ustanovení § 24 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, (dále jen stavební zákon), vykonává územně plánovací činnost podle § 6 odst. 2 stavebního zákona (tzn. mj. pořizuje územní studii). Ve smyslu ustanovení § 6 odst. 2 stavebního zákona obecní úřad, který zajistí splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti, vykonává působnost ve věcech územního plánování podle stavebního zákona jako působnost přenesenou. Dle ustanovení § 2 odst. 2, písm. a) stavebního zákona je Obecní úřad Kořenov, jako příslušný obecní úřad, který pořizuje územní studii, pořizovatelem *Územní studie Příchovice, zastavitelné plochy C-Z28, C-Z29, C-Z30*, jejíž zpracování je uloženo Územním plánem Kořenov.

Obecní úřad Kořenov jako pořizovatel Územní studie Příchovice, zastavitelné plochy C-Z28, C-Z29, C-Z30 pořídil územní studii a schválil možnost jejího využití jako podkladu pro rozhodování v území podle § 25 ve spojení s § 30 odst. 4 stavebního zákona.

Datum schválení možnosti využití *Územní studie Příchovice, zastavitelné plochy C-Z28, C-Z29, C-Z30* jako podkladu pro rozhodování v území:

28. 08. 2015

Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:

Luboš Marek, starosta obce Kořenov

……

Otisk úředního razítka pořizovatele:

Zpracovala Jana Kostová, oprávněná úřední osoba pořizovatele, jímž je Obecní úřad Kořenov, který zajistil splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti dle ustanovení § 24 odst. 1 stavebního zákona uzavřením smlouvy s fyzickou osobou oprávněnou k výkonu územně plánovací činnosti, a vykonává územně plánovací činnost podle § 6 odst. 2 stavebního zákona při pořízení Územní studie Příchovice, zastavitelné plochy C-Z28, C-Z29, C-Z30.

Základní údaje o pořízení *Územní studie Příchovice, zastavitelné plochy C-Z28, C-Z29, C-Z30*, uvedené pořizovatelem

Pořízení územní studie je uloženo Územním plánem Kořenov, který vydalo Zastupitelstvo obce Kořenov dne 27.05.2015 a který nabyl účinnosti dne 25.06.2015. V Územním plánu Kořenov jsou zastavitelné plochy C-Z28, C-Z29 a C-Z30 vymezeny jako plocha, v níž je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Důvodem této podmínky je zejména plošný rozsah ploch s rozdílným způsobem využití *smíšené obytné – rekreační* (SR) a dále potřeba stanovení podrobnějšího řešení koncepce území, včetně návrhu optimální dopravní obsluhy ploch a napojení na sítě technické infrastruktury. Lhůta pro vložení dat o územní studii do evidence územně plánovací činnosti je stanovena 84 měsíců od nabytí účinnosti územního plánu.

V souladu s ustanovením § 30 odst. 2 stavebního zákona pořizovatel v zadání *Územní studie Příchovice, zastavitelné plochy C-Z28, C-Z29, C-Z30* určil její obsah, rozsah, cíle a účel. Stěžejním cílem územní studie je komplexně, ve všech vazbách a souvislostech, upřesnit a vyřešit územně technické, urbanistické a architektonické podmínky využití území, resp. zastavitelných ploch C-Z28, C-Z29, C-Z30, vymezených v Územním plánu Kořenov.

Projektantem *Územní studie Příchovice, zastavitelné plochy C-Z28, C-Z29, C-Z30* je projektová kancelář Žaluda, Železná 493/20, Praha 1; Ing. Eduard Žaluda, číslo autorizace ČKA 4077.

Pořizovatel považoval za účelné projednat řešení územní studie s dotčeným orgánem ochrany přírody, jímž je Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, regionální pracoviště Liberecko, oddělení Správa Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory. Dotčený orgán vydal k územní studii vyjádření č.j. SR/0685/JH/2015-2 ze dne 11. 08. 2015. Toto vyjádření bylo následně doplněno mailovými zprávami ze dne 11. 08. 2015 a ze dne 19. 08. 2015. Na základě vyjádření dotčeného orgánu a upřesnění tohoto vyjádření formou mailových zpráv bylo řešení územní studie upraveno.

S ohledem na prověření navrženého řešení pořizovatel konstatuje, že byly naplněny cíle pořízení Územní studie Příchovice, zastavitelné plochy C-Z28, C-Z29, C-Z30, které primárně vycházejí z Územního plánu Kořenov a podrobněji byly stanoveny v zadání územní studie. Z tohoto důvodu pořizovatel dne 28. 08. 2015 schválil, podle § 25 ve spojení s § 30 odst. 4 stavebního zákona, možnost využití Územní studie Příchovice, zastavitelné plochy C-Z28, C-Z29, C-Z30 jako podkladu pro rozhodování v území, tzn. jako neopominutelného podkladu pro rozhodování o záměru, zejména pro územní rozhodování.

V návaznosti na schválení možnosti využití Územní studie Příchovice, zastavitelné plochy C-Z28, C-Z29, C-Z30 jako podkladu pro rozhodování v území podal pořizovatel, v souladu s ustanovením § 162 odst. 6 stavebního zákona a s ustanovením § 22 vyhlášky č.500/2006Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, návrh na vložení dat o územní studii do evidence územně plánovací činnosti.